

Rapportage Verkenning Barrepolder

Opgesteld door Jeroen Medema en Johanneke de Lint

Definitieve versie
29 maart 2024

Inhoudsopgave

Aanleiding proces verkenning en totstandkoming rapportage.....	3
<i>Leeswijzer.....</i>	<i>4</i>
Beschrijving van het gebied.....	5
Thema 1: Nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder	7
<i>Nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder als regionaal bedrijventerrein.....</i>	<i>7</i>
<i>Belang nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder vanuit de betrokken gemeenten</i>	<i>9</i>
<i>Belang nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder vanuit initiatiefnemers.....</i>	<i>11</i>
<i>Nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder vanuit andere belanghebbenden.....</i>	<i>15</i>
Thema 2: Impact op het gebied	17
<i>Het belang van behoud woongenot en gezonde leefomgeving voor omwonenden</i>	<i>17</i>
<i>Belang van bewoners als ondernemers, investeerders en grondeigenaren:.....</i>	<i>18</i>
<i>Het belang van een goed ondernemersklimaat in het gebied</i>	<i>19</i>
<i>Belang van andere functies in het gebied</i>	<i>20</i>
Thema 3: Belang van een zorgvuldig proces	23
Bevindingen en advies	26
<i>Advies voor vervolgproces.....</i>	<i>28</i>
Bijlagen	31

Aanleiding proces verkenning en totstandkoming rapportage

Op 20 december 2022 is door de gemeente Alphen aan den Rijn het startschot gegeven voor een verkenning naar de mogelijkheid om een bedrijventerrein te ontwikkelen in de Barrepolder (feitelijk gezien Barrepolder Oost, verder te noemen Barrepolder). Aanleiding is een groot tekort aan bedrijventerreinen in de regio. Het primaire doel van de verkenning is om beter inzicht te krijgen in de feiten, belangen en consequenties van het ontwikkelen van een bedrijventerrein in de Barrepolder.

In februari 2023 is deze verkenning daadwerkelijk gestart, onder leiding van twee externe kwartiermakers, in opdracht van gemeente Alphen aan den Rijn. Aangezien de Barrepolder op de grens van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude ligt, werken deze twee gemeenten ten behoeve van de verkenning intensief samen. Zowel in de afstemming met de kwartiermakers, als in de bijbehorende besluitvorming over het gebied.

De kwartiermakers leveren ten behoeve van de verkenning twee producten op: een gebiedskaart die de feitelijke situatie in de Barrepolder beschrijft en een belangenanalyse, die inzicht geeft in de belangen en perspectieven bij het eventueel ontwikkelen van een bedrijventerrein. Beide producten dienen als input voor een weloverwogen toekomstig besluitvormingsproces door de gemeenten Alphen aan de Rijn en Zoeterwoude, die uiteindelijk samen passende uitgangspunten gaan opstellen voor de mogelijke ontwikkeling van het gebied.

Eerdere besluitvorming over de Barrepolder, in de omgevingsvisie van Alphen aan den Rijn en in haar bedrijventerreinenstrategie, spreekt slechts over het verkennen van de Barrepolder als mogelijk geschikte locatie. Maar een definitief besluit over de ontwikkeling van de Barrepolder is nog geenszins genomen. Deze besluitvorming later in 2024 voorzien.

Onderliggende rapportage betreft de belangenanalyse. Waarbij op punten ook wordt verwezen naar de gebiedskaart, dat als separate bijlage bij deze rapportage is gevoegd (zie bijlage 1). Voor zowel de gebiedskaart, als de belangenanalyse is gepoogd om de opgehaalde informatie zo neutraal mogelijk weer te geven.

Opzet van het proces

In de periode van februari t/m juli 2023 is door de kwartiermakers gewerkt aan het aan tafel krijgen van belanghebbenden en het ontwerpen van een met hen afgestemd proces (zie bijlage 2 voor het procesontwerp). De belanghebbenden zijn zowel professionele stakeholders, als een afspiegeling van de inwoners en ondernemers in de Barrepolder.

Vervolgens is, met input van verschillende belanghebbenden, door de kwartiermakers een rapport opgesteld met de feitelijke, planologische weergave van de Barrepolder. De zogenaamde Gebiedskaart Barrepolder (Bijlage 1).

Na de zomer van 2023 is gestart met diepte-interviews en bijeenkomsten om de diverse belangen scherp te krijgen. In deze gesprekken is met individuen en groepen gesproken over hun belang, zorgen, kansen ten aanzien van een eventuele ontwikkeling van een bedrijventerrein. Zie voor een overzicht van geïnterviewde belanghebbenden bijlage 3. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat niet alle individuele belanghebbenden zijn gesproken. Er is gekozen voor een selectie van voldoende belanghebbenden om een gebalanceerde uiteenzetting van belangen te kunnen maken. Hiervoor is een eerste belangenanalyse gemaakt om te inventariseren welke belangen er spelen. Op basis van gesprekken met belanghebbenden is die analyse aangevuld. Per belang is er gezocht naar een partij die deze belangen in kon brengen. Alle geïdentificeerde belangen zijn op die manier, middels de verschillende interviews meegenomen in deze rapportage. Zo is de bredere groep omwonenden in de wijk naast en tegenover de Barrepolder bij in de totstandkoming van de belangenanalyse niet meegenomen. Bij een eventueel vervolg is dit wel noodzakelijk. Indien er in de rapportage gesproken wordt over bewoners, dan gaat het om bewoners in de Barrepolder.

Leeswijzer

Deze rapportage begint met een korte beschrijving van het gebied. Aanvullend hierop is de Gebiedskaart in Bijlage 1. In deze rapportage is de feitelijke situatie van het gebied weergegeven. Vervolgens volgt een uiteenzetting van perspectieven en belangen van belanghebbenden in 3 thema's: nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder, impact op het gebied en het belang van een zorgvuldig en transparant proces. Deze thema's zijn als rode draden naar voren gekomen uit de gehouden interviews en sluiten goed aan op de genoemde belangen. De rapportage zelf sluit af met een aantal bevindingen en adviezen voor het vervolgproces.

Beschrijving van het gebied

De Barrepolder betreft een gebied aan de grens van twee gemeenten. Het oostelijke deel van het plangebied ligt in het westen van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het westelijke deel van het plangebied ligt in het oosten van gemeente Zoeterwoude. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Rijndijk en aan de zuidkant door het spoor langs de N11. Aan de westkant wordt het gebied begrensd door de brouwerij van Heineken en aan de oostkant door de Hoogeveensche Vaart en het aangelegen Groenendijksepad. In totaal betreft het een terrein van ongeveer 55 hectare groot

Historie – beleid Barrepolder

De Barrepolder is al langer in beeld als mogelijk toekomstig bedrijventerrein. In 2008 zijn er door verschillende partijen ambities met betrekking tot de ontwikkeling van dit gebied vastgelegd in de 'samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone'. Hierin werd onder andere afgesproken de Barrepolder verder te ontwikkelen tot bedrijventerrein. De huidige bestemming van de Barrepolder is voornamelijk agrarisch. Het gebied ligt buiten de Groene Hart contour.

Qua beleid is de Barrepolder zowel provinciaal, als gemeentelijk op de volgende manieren vastgelegd:

1. **Zachte plannen/ 3 hectare kaart Provincie Zuid Holland** – Het terrein staat genoemd in de zogenaamde “zachte plannen” van de provincie Zuid-Holland als te ontwikkelen bedrijventerrein. Dit zijn de terreinen waarmee vanuit de provincie rekening wordt gehouden als grote buiten stedelijke bouwlocaties van het provinciaal Omgevingsbeleid.
2. **Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn (2022)** – de omgevingsvisie van Alphen aan den Rijn markeert de Barrepolder als een ‘zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein’.
3. **Bedrijventerreinen strategie Alphen aan den Rijn (2021)** – de Barrepolder staat in de bedrijventerreinen strategie van de gemeente Alphen aan den Rijn genoemd als kansrijk om te ontwikkelen tot nieuw circulair bedrijventerrein, waar ook ruimte kan worden geboden voor vestiging van bedrijven in hogere milieucategorieën.
4. **Regionale Investeringsagenda Holland Rijnland** – hierin wordt de Barrepolder vooral aangehaald als locatie voor het 150/50kV-transformatorstation, maar het gebied wordt ook genoemd als locatie voor thematische bedrijvigheid.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het in alle stukken gaat over reserveringen, intenties, kansen en verkenning van. Het besluit om daadwerkelijk een bedrijventerrein te ontwikkelen is niet genomen.

Bestemmingsplan

Het grootste deel van de Barrepolder is in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming ‘agrarisch’. Daarnaast zijn er op kavelniveau een aantal plekken aangewezen als bedrijfsbestemming. Ook staan er verschillende woningen in en rondom het gebied. Het bestemmingsplan geeft wat woningen betreft echter een verouderd beeld. In 2021 zijn twee

omgevingsvergunningen ten behoeve van 8 woningen vergund. Deze, alsmede de nieuwbouwwijk tegenover de Barrepolder, staan nog niet ingetekend op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planologische situatie – gemengd gebied

De planologische situatie van het gebied is relatief complex. Zo liggen er contouren vanuit externe veiligheid (risico contouren, geluid- en geurcontouren), contouren vanuit cultuur historische waarden in het gebied, watergangen en –keringen, buisleidingen, de HSL tunnel, een molenbiotoop, etc. Het is mede vanuit deze situatie dat de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) het gebied classificeert als ‘gemengd gebied’ en niet als rustig buitengebied, of rustige woonwijk.

De gebiedskaart in Bijlage 1 geeft een beeld van de feitelijke planologische situatie in de Barrepolder. Deze rapportage geeft een aantal inzichten in de planologische situatie:

- Eigenaarschap van grond is in de Barrepolder verspreid over een groot aantal eigenaren, waarvan verschillende particuliere woningeigenaren.
- Het gebied ligt op de grens van 2 gemeenten en omgevingsdiensten.
- Er zijn verschillende contouren en bestemmingen tegelijkertijd aanwezig.
- Een groot deel van de ruimtelijke aspecten betreffen relatief zachte contouren. Er zijn weinig ‘harde’ contouren in het gebied. Zo is het omgaan met de molenbiotoop een beleidsafweging van de provincie en is omgaan met (externe) veiligheid een beleidsafweging van de gemeenten. De contouren rondom de woningen in het gebied of rondom de HSL tunnel zijn daarentegen wel hard.
- Afhankelijk van de ambitie qua milieucontouren, is er meer of minder ruimte voor bedrijvigheid op de Barrepolder. Zo is er relatief weinig ruimte voor bedrijven met milieucategorie 4.1. en hoger. Dit komt vooral vanwege een aantal functies: de woningen in het gebied, de HSL tunnel, de molenbiotoop en de mogelijke komst van het 150/50kV-transformatorstation in het gebied.
- Een van de grootste beperkingen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein zijn de woonfuncties in het gebied. Deze woonfuncties liggen midden in het gebied.

Beleving van het gebied

De ambitie, het beleid en de planologische situatie staat echter in groot contrast met de wijze waarop het gebied momenteel door de bewoners in de polder wordt beleefd. Het gebied is een op het oog groen, weids gebied. Vanuit het perspectief van omwonenden een rustig gebied met een landelijke uitstraling. Zij beschrijven het gebied qua gevoel voor hen geenszins als druk gebied, of gebied waar al veel bedrijvigheid plaatsvindt. Hierover later in deze rapportage meer.

Thema 1: Nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder

In dit hoofdstuk worden verschillende perspectieven op het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van de Barrepolder beschreven, evenals de bijbehorende belangen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds het nut en de noodzaak voor meer ruimte voor bedrijventerrein en anderzijds het nut en de noodzaak voor specifiek de Barrepolder als locatie.

Nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder als regionaal bedrijventerrein

Vanuit de regio zijn er verschillende partijen die het nut en de noodzaak voor meer ruimte voor bedrijvigheid onderstrepen. Meer specifiek gaat het om de Provincie Zuid-Holland, het samenwerkingsverband Holland Rijnland (Holland Rijnland werkt in opdracht van provincie en regiogemeenten) en het samenwerkingsverband Economie071.¹ Allen kijken zij met name vanuit een economisch-ruimtelijk perspectief naar de mogelijke ontwikkeling. Het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen is al langere tijd een ambitie bij de Provincie Zuid-Holland. Inzicht hierin wordt verkregen via de provinciale behoefteraming en de regionale bedrijventerreinenstrategie.

Tekort aan bedrijventerrein in de regio

De provincie stelt provinciale behoefteramingen op met uitwerkingen per regio. De vigerende provinciale behoefteraming uit 2021 geeft aan dat er in de regio Holland Rijnland en de drie sub regio's een tekort is aan bedrijventerreinen. Dit wordt bevestigd door de regio Holland Rijnland, die in opdracht van de provincie werkt aan een actualisatie van de regionale bedrijvenstrategie uit (december 2019). Eerdere analyses in Economie071-verband (uit 2020, vanuit de ruimtelijke strategie voor bedrijven) lieten zien dat er in de Leidse regio minimaal 40 tot 60 hectare nodig is om de urgente ruimtevragen voor bedrijven in te kunnen vullen. Dit tekort komt uit verschillende segmenten: gemengd stedelijk, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie (vooral in de Hoge Milieu Categorie, ofwel HMC²). De transformatieplannen vanuit de regio zetten extra druk op de toch al schaarse ruimte voor bedrijventerreinen, aldus Holland Rijnland. In 2024 wordt door Holland Rijnland een nieuwe regionale bedrijventerreinenstrategie opgeleverd voor de gehele regio.

Om het tekort aan ruimte terug te brengen, willen de provincie Zuid Holland, Holland Rijnland en Economie071 verschillende zachte plannen in de regio tot ontwikkeling brengen. Het is volgens hen belangrijk hierbij goed te kijken naar een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match met de behoefte aan werkmilieus. De Barrepolder, als zachte plancapaciteit bekend onder de namen Groenendijk West (Zoeterwoude) en Groenendijk Oost (Alphen), is ook

¹ Naast Economie071 voor de Leidse regio, is ook de Economic Development Board Alphen aan den Rijn (EDBA) actief in dit gebied, met name voor de Alphense regio. Zij zijn niet meegenomen in de rapportage, daar Holland Rijnland en de gemeente Alphen aan den Rijn dit perspectief in hebben gebracht. De gemeente Alphen aan den Rijn geeft aan dat ook vanuit EDBA de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid in de regio wordt onderstreept.

² Met HMC wordt in deze rapportage milieucategorie 4 en hoger bedoeld.

een van die gebieden. Holland Rijnland en Economie071 onderschrijven de behoefte aan meer ruimte voor werken. Bij hen leeft de zorg dat bedrijven vertrekken uit de regio wanneer er niet voldaan kan worden aan de ruimtevragen.

- *Het belang voor de Provincie Zuid Holland, Holland Rijnland en Economie071 is om het ruimtetekort aan areaal bedrijventerrein uit de regio te verkleinen.*
- *Daarbij is het van belang dat er een evenwichtige (geografische) verdeling en kwalitatieve match is met de behoefte aan werkmilieus.*
- *Aanvullend belang vanuit Holland Rijnland en Economie 071 is om zittende bedrijven te behouden voor de regio.*

Gezochte invulling van de ruimte

Vanuit Economie071 wordt aangegeven dat er in de regio een groot tekort is aan ruimte voor bedrijven die 1) uit willen breiden, 2) verplaatst moeten worden om ruimte te maken voor andere opgaven (schuifruimte), zoals woningbouw. Het betreft vooral ruimte voor bedrijven die veel hectares nodig hebben (2ha+) en in de hogere milieu categorieën (3.1 en hoger).

Provincie Zuid-Holland en Holland Rijnland kijken bij nieuwe terreinen zoals de Barrepolder, om ook voldoende ruimte voor HMC bedrijven te krijgen en te behouden. Het gaat specifiek om bedrijven met milieucategorie 4.1 en hoger. Veel van de huidige bedrijventerreinen die geschikt zijn voor hoge milieucategorie bedrijvigheid worden nu ingevuld door bedrijven met lagere milieucategorieën, waardoor de druk op de ruimte toeneemt. Het is mede daardoor moeilijk om ruimte te vinden voor HMC bedrijvigheid. Daarbij geeft de provincie aan dat er meer ruimte nodig is voor het faciliteren van circulaire product- en materiaalstromen, ten behoeve van een circulaire economie.

- *Economie071 heeft vooral belang bij het verbeteren van het regionaal vestigingsklimaat en de versterking van de regionale economie. Vanuit dat belang signaleert ze de behoefte voor meer ruimte voor bestaande bedrijvigheid, die ofwel willen uitbreiden, danwel moeten verplaatsen t.b.v. woningbouw. Vooral voor grote bedrijven, vanaf milieucategorie 3.1.*
- *Provincie Zuid-Holland en Holland Rijnland hebben ook belang bij meer ruimte specifiek voor HMC bedrijven, vanaf milieucategorie 4.1.*
- *Provincie Zuid-Holland heeft aanvullend belang bij het vinden van ruimte voor het stimuleren van de circulaire economie.*

Waarom de Barrepolder?

Holland Rijnland geeft daarbovenop aan dat de Barrepolder belangrijk is om de stedelijke as Katwijk-Leiden-Alphen aan den Rijn te kunnen versterken. De stedelijke as gaat over het identificeren van ruimtelijke, economische, ecologische en energie gerelateerde kansen in de zone tussen Alphen aan den Rijn en Katwijk. De Barrepolder ligt daar middenin. De Barrepolder is volgens hen geschikt als een te ontwikkelen toekomstig bedrijventerrein o.a. wegens de goede ligging op de stedelijke as en de aanwezigheid van de huidige infrastructuur (energie en

mobiliteit). Al is de Barrepolder buiten stedelijk, het is geen onderdeel van het Groene Hart. Daarnaast is dit gebied op de stedelijke as volgens hen interessant i.v.m. de mogelijkheid een 'energy lane' aan te leggen (zie voor meer info hierover onder kansen).

- *Holland Rijnland heeft belang bij 1) het versterken van de stedelijke as Katwijk–Leiden–Alphen aan den Rijn, 2) het ontzien van het Groene Hart in de verstedelijkingsopgave en 3) ruimte maken de energietransitie gerelateerd projecten. De Barrepolder biedt hiervoor een kans.*

Belang nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder vanuit de betrokken gemeenten

Deze paragraaf beschrijft, als vervolg op de regionale behoefte, de lokale behoefte voor de ontwikkeling van de Barrepolder. Specifiek vanuit het (economisch) perspectief van de twee betrokken gemeenten: Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude.

Nut en noodzaak en aanleiding verkenning vanuit Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude

Gemeente Alphen aan den Rijn karakteriseert zichzelf als een woon-werkgemeente, waar het goed wonen is en met volop bedrijvigheid en werkgelegenheid voor haar inwoners. Alphen aan den Rijn kenmerkt zich door een brede economische structuur. Naast het agro-logistiek cluster Greenport Boskoop is Alphen vooral sterk in het MKB segment.

Het aanbod van bedrijfskavels blijft achter bij de geraamde vraag tot 2030. Zie hiervoor de behoefteraming vanuit de provincie en de gemeente Alphen aan den Rijn. Om in deze behoefte te voorzien wordt in de bedrijventerreinenstrategie van Alphen aan den Rijn het activeren van de zachte plancapaciteit genoemd. Voor Alphen betekent dit het activeren van Prinsenschouw en Barrepolder. Het tekort speelt bij alle type bedrijvigheid, daarom zitten meerdere bedrijventerreinen in de programmering van Alphen aan den Rijn.

Het is verder de verwachting dat de ontwikkeling naar een circulaire economie op termijn zal leiden tot extra vraag in de regio naar locaties met voldoende milieu ruimte (HMC). Dit vraagt volgens de gemeente Alphen aan den Rijn om nadenken over strategische locaties hiervoor en reserveren van voldoende regionale ruimte.

Daarnaast is er voor de gemeente Alphen aan den Rijn schuifruimte nodig om woningbouwplannen op andere locaties te kunnen realiseren. Zoals bijvoorbeeld de Gnephoek. Concreet betekent dit dat bepaalde bedrijven verplaatst moeten worden om ruimte te kunnen maken. Daarnaast is ook planologische compensatie mogelijk; het verlies van bedrijventerrein op de ene locatie compenseren met de realisatie van bedrijventerrein elders in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Er is binnen de gemeente Zoeterwoude een gebrek aan ruimte voor de doorgroei, uitbreiding, verdichting en verduurzaming van bedrijven. Het bedrijventerrein 'Grote Polder' in Zoeterwoude is het op één na grootste bedrijventerrein in de Leidse regio. Daar zitten een aantal bedrijven die moeten en/of willen uitbreiden en groeien. De gemeente Zoeterwoude heeft zelf echter in de

gemeente geen ruimte meer voor de uitbreiding, groei en verduurzaming van huidige bedrijven en de komst van nieuwe bedrijven. Dit komt voornamelijk doordat de gemeente Zoeterwoude grotendeels onder de Groene Hart contour valt. Door middel van het organiseren van schuifruimte in de Barrepolder kunnen (een aantal van) de bedrijven in Zoeterwoude, en in buurgemeenten in de Leidse regio, mogelijk wel ontwikkelen. Dit hoeft niet per se bedrijvigheid met hoge milieu categorieën te zijn

- *Gemeente Alphen aan den Rijn heeft belang bij meer ruimte voor bedrijvigheid, vanuit de stijgende vraag van bedrijven naar ruimte voor uitbreiding, innovatie en verduurzaming.*
- *Gemeente Alphen aan den Rijn heeft belang bij meer planologische- en schuifruimte voor bedrijven ten behoeve van woningbouwontwikkeling elders in de gemeente. Dit zit voor een deel ook in de HMC-categorie.*
- *Gemeente Zoeterwoude heeft belang bij meer ruimte voor bedrijvigheid vanuit bedrijven uit de Grote Polder om te groeien, uit te breiden, te verdichten en/of te verduurzamen. Dit hoeft niet per se HMC ruimte te zijn.*

Verduurzaming economie Alphen aan den Rijn

Naast de toegenomen vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen, is de gemeente Alphen aan den Rijn actief bezig met het verduurzamen van haar (bestaande en nieuwe) economie en bedrijventerreinen. Meer specifiek moeten deze voor 2050 CO2 neutraal zijn. Dit staat beschreven in de bedrijventerreinen strategie van Alphen aan den Rijn en wordt o.a. vertaald door in te zetten op circulaire bedrijventerreinen. Daar is ruimte voor nodig. Vooral in de hoge milieucategorie bedrijven.

Een circulair bedrijventerrein kan, aldus Alphen aan den Rijn, op veel verschillende manieren ingevuld worden. Te denken valt aan: 1) Circulair qua functie, denk aan bedrijven die rechtstreeks werken aan het circulair maken van productieketens, door bijvoorbeeld reststromen te verwerken. 2) Ondersteunende bedrijvigheid voor de circulaire economie: bedrijven die weliswaar niet aan gesloten ketens werken, maar wel zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan de circulaire economie. Bijvoorbeeld door kapotte apparaten of meubels te repareren. 3) Focus op de inrichting van de openbare ruimte en het materiaalgebruik bij het bouwen van bedrijfspanden. Zoveel mogelijk circulair materiaalgebruik, rekening houden met klimaatadaptatie, etc. Deze vorm van circulariteit kan eigenlijk altijd.

- *Alphen aan den Rijn heeft belang bij het verduurzamen van haar (bestaande en nieuwe) economie en bedrijventerreinen.*
- *Daarbij heeft de gemeente Alphen aan den Rijn vanuit de circulaire ambities belang bij het verkennen van de ruimtelijke mogelijkheden voor het faciliteren van de circulaire economie (o.a. in de HMC categorie).*

Waarom de Barrepolder, en niet elders?

Vanuit de grote toekomstige behoefte voor de circulaire economie, is het belangrijk om op strategische plekken in de gemeente Alphen aan den Rijn ruimte te reserveren voor die behoefte. Maar ook om dit zorgvuldig te onderzoeken. Er is daarom in de gemeente Alphen aan den Rijn verkend of er plekken zijn waar de circulaire economie versterkt kan worden. Hier kwam de Barrepolder uit naar voren als enige mogelijke interessante nieuwe locatie, om nader te verkennen. Als de gemeente Alphen aan den Rijn iets wil qua faciliteren van een circulair bedrijventerrein (qua functie) met ruimte voor HMC bedrijven, dan kan het eigenlijk alleen op de Barrepolder. Zoeterwoude heeft geen ruimte meer binnen de eigen gemeentegrenzen en is dus afhankelijk van ruimte in de buurgemeenten/regio.

- *Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude hebben beide belang bij het ontwikkelen van de Barrepolder, omdat het voor beiden de enige plek is om ruimte te maken voor de gewenste bedrijvigheid.*

Bedrijventerrein met kwaliteit

Gezien de hoge druk op de beschikbare ruimte voor bedrijven, dient er volgens beide gemeenten wel scherp gekeken te worden naar wat er uiteindelijk gerealiseerd zou worden. Het moet invulling geven aan de ruimtevraag, een toevoeging zijn aan de huidige voorraad en kwaliteit opleveren. Als er bedrijven zouden komen, dan is (lokale) werkgelegenheid, innovatie, circulariteit en duurzaamheid en HMC belangrijk, evenals de uitstraling van het terrein (groen en aansprekend). De Barrepolder kan het bedrijventerrein van de toekomst worden, zo geeft de gemeente Alphen aan den Rijn aan. Het bedrijventerrein is voor de gemeente Alphen aan den Rijn geen geïsoleerde ontwikkeling. De omgeving zal, aldus Alphen aan den Rijn, een grote rol gaan spelen in de totale aanpak. Ook als het gaat om het versterken van functies in de directe omgeving en beperken van overlast.

- *Gemeente Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude hebben belang bij het regie kunnen voeren op de invulling van het bedrijventerrein. Om zodoende kwaliteit en het invulling geven aan de daadwerkelijke ruimtevraag, te kunnen borgen.*

Belang nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder vanuit initiatiefnemers

Naast het regionale perspectief en het perspectief vanuit de gemeenten, zijn er drie partijen die actief aangegeven hebben te willen ontwikkelen op de Barrepolder: Niersman Projectontwikkeling, GB Vastgoed en Heineken. Deze merken we voor nu aan als 'initiatiefnemers'. Samen hebben zij het grootste deel van de Barrepolder in eigendom³. Zie hiervoor ook de Gebiedskaart Barrepolder in Bijlage 1.

³ Ook een deel van de andere partijen met grond in de Barrepolder zijn geïnterviewd, maar dan als bewoners en/of ondernemer in het gebied. Dit komt later in de rapportage aan de orde.

Nut en noodzaak vanuit Niersman Projectontwikkeling

Niersman Projectontwikkeling heeft 25 jaar geleden grond in de Barrepolder aangekocht om te kunnen ontwikkelen en bouwvolume te kunnen realiseren. Dit kan zowel als ontwikkelgrond in de Barrepolder zelf (op zichzelf staand), als dat het gebruikt kan worden als schuifruimte voor bedrijven afkomstig van andere te ontwikkelen locaties. Niersman ontwikkelt voornamelijk voor de verkoop, of als belegging. In alle gevallen is het doel om door ontwikkeling investeringen rendabel te maken. Niersman projectontwikkeling geeft aan dat er veel animo vanuit de eigen portfolio is en dat de urgentie vanuit de markt hoog is. Niet voor circulaire bedrijven, maar voornamelijk voor milieucategorie 3.1. en 3.2. bedrijven. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein is financieel minder aantrekkelijk is dan woningbouw.

De urgentie vraagt wel om snel duidelijkheid te krijgen. Anders wordt er naar verwachting door de genoemde bedrijven elders naar ruimte gezocht. Er zijn al verkennende gesprekken geweest met Niersman sinds 2020. Voor hen duurt dit proces al zeker 3 jaar en ontbreekt het aan duidelijk perspectief.

- *Niersman Projectontwikkeling heeft belang bij het ontwikkelen van grond als verdienmodel. Dat kan op verschillende manieren.*
- *Niersman Projectontwikkeling heeft belang bij duidelijkheid vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn, op korte termijn.*

Nut en noodzaak vanuit GB Vastgoed

De Barrepolder is 25 jaar geleden door GB Vastgoed aangekocht als strategische grond t.b.v. bouwvolume: als grond om ofwel zelf (sociale huur)woningen op te ontwikkelen en vervolgens te verhuren, danwel te gebruiken als grond om te ruilen tegen andere locaties om daar te kunnen bouwen. GB Vastgoed heeft momenteel voldoende volume en kansen om door te kunnen blijven ontwikkelen. Daarom is er voor hen nu geen haast bij het ontwikkelen van de Barrepolder.

- *GB Vastgoed heeft er belang bij de aangekochte grond op de Barrepolder in te kunnen zetten om op te ontwikkelen, of als ruilgrond voor andere locaties. Liefst ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen (in de Barrepolder, of als ruilmiddel).*

Nut en noodzaak vanuit Heineken

Heineken heeft de ambitie om wereldwijd in 2030 klimaatneutraal te zijn. De brouwerij in Zoeterwoude is de grootste van Heineken in Europa en daarom bestempeld als koploper in deze transitie. Heineken wil daarom zo snel mogelijk beginnen met het verduurzamen van de vestiging Zoeterwoude. Dit vraagt echter om een grootschalige herinrichting van het terrein. In dat kader werkt Heineken aan een nieuwe structuurvisie voor haar terrein. Hierin wordt ook de gewenste ontwikkeling van haar grond in de Barrepolder meegenomen. Voor de verduurzaming van de brouwerij is het belangrijk voor Heineken om toegang te hebben tot duurzame warmte. Daarvoor onderzoeken ze momenteel verschillende opties. Helder is wel dat de eigen grond in de Barrepolder nodig is.

De grond van Heineken valt voor het overgrote deel binnen de molenbiotoop van de Barremolen. Binnen deze biotoop gelden strenge hoogtebeperkingen voor gebouwen. Zonder aanpassing van deze molenbiotoop is het ontwikkelen van faciliteiten dan ook niet of nauwelijks mogelijk. Mocht de grond op de Barrepolder niet gebruikt kunnen worden voor de verduurzaming van het bedrijf, dan zal de grond op de Barrepolder voor andere doeleinden ingezet worden, zoals voor de opslag van goederen of voor parkeren. Om op die manier elders plek te maken voor haar verduurzamingsactiviteiten. Hierdoor zou een ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein via het terrein van Heineken, niet meer mogelijk zijn. Het eventuele aanpassen van de molenbiotoop van de Barremolen is een verantwoordelijkheid van de provincie Zuid-Holland. Voor deze aanpassing geldt dat er een provincie brede beleidswijziging nodig is. Daarom geeft de provincie alleen in uitzonderlijke gevallen toestemming. Het moet dan gaan om initiatieven die een breed maatschappelijk belang dienen. In dit licht is het ontwikkelen van de totale Barrepolder tot bedrijventerrein belangrijk voor Heineken.

Gemeente Zoeterwoude wil in principe graag meewerken aan de plannen van Heineken. Het heeft een groot belang bij het behoud van Heineken in de gemeente. Heineken zorgt voor veel banen in de gemeente Zoeterwoude en een positief imago voor de gemeente.

- *Belang van Heineken is om zo snel mogelijk haar eigen faciliteit in Zoeterwoude te verduurzamen. Hiervoor moet men z.s.m. over op nieuwe vormen van energievoorziening (warmte).*
- *Heineken heeft er belang bij dat de molenbiotoop van de Barremolen wordt aangepast om de ruimte onder deze biotoop in te kunnen zetten voor eigen ontwikkeling.*
- *Heineken heeft er belang bij dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de toekomst van de Barrepolder.*
- *Gemeente Zoeterwoude heeft belang bij het behoud van Heineken in de eigen gemeente voor behoud van werkgelegenheid en het positieve imago voor de gemeente.*

Aantrekkelijk gebied ontwikkelen

Hoe aantrekkelijker het te ontwikkelen gebied wordt, hoe hoger de waarde van de grond. Daarom willen Niersman Projectontwikkeling en GB Vastgoed bijvoorbeeld liever geen zware milieucategorie industrie huisvesten, maar bedrijven die weinig tot geen overlast geven voor de buurt. Ook willen ze het gebied mooi aankleden en eventueel 'inpakken', zodat het minder opvalt in het gebied.

De komst van het 150/50kV-transformatorstation is in het licht van bovenstaande een risico vooral voor Niersman, maar ook voor GB Vastgoed. Zij geven aan dat het 150/50kV-transformatorstation staat gepland op de voor hen meest rendabele grond in de Barrepolder in geval het gebied wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein. Dit heeft te maken met het feit dat dit stuk Barrepolder goed zichtbaar is vanaf de N11, een zogenoemde 'zichtlocatie'. Met de komst van het 150/50kV-transformatorstation ziet het gebied er straks volgens hen rommeliger en

onaantrekkelijker uit. Zij geven aan dat deze ontwikkeling daarmee maakt dat het hele gebied minder waard wordt/opbrengt. Daar bovenop worden omliggende kavels volgens de ontwikkelaars minder courant. Zij zijn bang dat bedrijven zich niet zomaar naast een transformatorstation willen vestigen.

Belangrijk onderdeel van de aantrekkelijkheid van het terrein voor Niersman Projectontwikkeling en GB Vastgoed is de ontsluiting. Daar de Rijndijk al erg druk is, geven zij aan het liefst te ontsluiten via het terrein van Heineken.

Heineken geeft aan het vooral belangrijk te vinden dat het bedrijventerrein schoon/hygiënisch en veilig wordt. Slechte hygiëne en vervuiling van mogelijke omliggende bedrijven zorgen voor mogelijke impact op het productieproces van Heineken, maar misschien ook voor imagoschade. Contouren hebben geen betrekking op afval en hygiëne. Sommige bedrijven, zoals een afvalverwerkingsbedrijf, hebben een hoger vervuiling en hygiëne risico hebben en trekken daardoor meer ongedierte zoals ratten aan. Eventueel ongedierte verspreidt zich vaak direct naar levensmiddelenfabrieken. De gevaren hiervan zijn gezondheid technisch (verspreiding van ziektes zoals legionella en bacteriën), maar het kan ook het imago schaden van Heineken op het gebied van hygiëne en gezondheid.

- *Niersman Projectontwikkeling en GB Vastgoed hebben er belang bij dat het te ontwikkelen gebied een aantrekkelijk gebied wordt. Dit verhoogt de waarde van de grond.*
- *Niersman Projectontwikkeling en GB Vastgoed hebben er belang bij dat het te ontwikkelen gebied goed ontsloten wordt.*
- *Heineken heeft er belang bij dat de mogelijke bedrijven op de Barrepolder hygiënisch/schoon en veilig zijn.*

Nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder vanuit andere belanghebbenden

Naast regionale belanghebbenden, de gemeenten en de initiatiefnemende partijen, zijn ook andere belanghebbenden bevestigd op hun belangen.

Nut en noodzaak ontwikkeling Barrepolder ter discussie

Door omwonenden in en rondom de Barrepolder en enkele lokale ondernemers wordt het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Barrepolder ter discussie gesteld. Zeker in het licht van de leegstand die men ziet op andere bedrijventerreinen. Onder de gesprekspartners leven de vragen: waarom is er de behoefte aan een bedrijventerrein, kunnen andere terreinen niet effectiever worden ingericht (zoals bijvoorbeeld Prinsenschouw)? Hoe wordt er daarbij omgegaan met het principe 'eerst oud, dan nieuw' (eerst bestaande bedrijventerreinen verder ontwikkelen/volledig uitgeven, voor er nieuwe bedrijventerreinen worden toegevoegd)? En waarom in de Barrepolder? Op dit moment worden deze vragen voor hen onvoldoende beantwoord door de gemeente Alphen aan den Rijn.

Dat de Barrepolder al langer in beeld is als mogelijk zoekgebied voor bedrijventerrein, is voor veel geïnterviewden bekend. Zo ook onder verschillende bewoners in het gebied. Tegelijkertijd schetsen zij eenzelfde beeld over waarom zij het vertrouwen kregen dat ze veilig in de Barrepolder konden gaan wonen, omdat er geen sprake van ontwikkeling zou zijn. De afgelopen jaren wijzen voor hen alle signalen in en rondom de Barrepolder op het wegtrekken van industrie en het ontwikkelen van het gebied richting een meer 'woonwijk achtige' functie. De term gerechtvaardigd vertrouwen werd hierbij gebruikt. Als voorbeelden noemen zij hierbij:

- De Barrepolder staat al ongeveer 25 jaar bekend als mogelijk bedrijventerrein. Maar al net zo lang is er feitelijk niets gebeurd op de Barrepolder.
- De Barrepolder is qua bestemming ooit omgezet naar bedrijventerrein. Maar later is dit weer teruggedraaid en heeft het gebied weer de bestemming 'agrarisch' gekregen.
- Meer recente ontwikkelingen lijken te suggereren dat er meer wordt ingezet op een rustige woonwijk:
 - De afgelopen jaren is (zware) industrie weg gehaald en gewaard aan de Rijndijk. Veel bedrijvigheid heeft woonbestemming gekregen, zoals vleeswarenfabriek Offerman en kleefstoffenfabriek Avery. Kleiwarenfabriek Nieuw Werklust is in afwachting van een woonbestemming.
 - Woonhuizen in de Barrepolder hebben tot voor kort (2019/2020 langere tijd te koop gestaan. Toentertijd is er geen interesse getoond vanuit ontwikkelaars of de gemeente Alphen aan den Rijn.
 - Er is recent een nieuwe woonwijk, in samenwerking met de gemeente Alphen aan den Rijn, ontwikkeld en opgeleverd. Tegenover het potentiële bedrijventerrein. Ook voor het terrein van Nieuw Werklust wordt gesproken over het toevoegen van woningbouw.
 - Er zijn in 2021 omgevingsvergunningen t.b.v. 7 woningen *in het gebied* uitgegeven aan meerdere bewoners van de Barrepolder. Daarnaast is ook een bedrijfsbestemming omgezet naar woonfunctie op Rijndijk 7. Tijdens deze

procedure is niet verteld dat het gebied mogelijk ontwikkeld zou worden tot bedrijventerrein.

- Bij het bespreken van de plannen van de omwonenden die de woonvergunning aanvroegen, werd streng getoetst op het behoud van de cultuur historische waarde in het gebied. Het cultuurhistorisch aanzicht van de panden moest goed zichtbaar blijven.
- *Omwonenden en lokale ondernemers hebben belang bij duidelijkheid over het nut en de noodzaak van een mogelijk bedrijventerrein op de Barrepolder.*
- *Omwonenden en lokale ondernemers hebben belang bij een consequente en transparante overheid.*

Kijk op de ontwikkeling van de Barrepolder vanuit Tennet/Liander

Tennet en Liander zijn voornemens om een transformatorstation te realiseren in de Barrepolder. Aanleiding is de congestie in het elektriciteitsnet. Dit maakt dat de realisatie van het 150/50kV-transformatorstation een hoge urgentie heeft. Het al dan niet realiseren van een bedrijventerrein op de Barrepolder staat los van de noodzaak een transformatorstation te realiseren. Voor de netbeheerders is het belangrijk dat ze zich kunnen vestigen op de Barrepolder, welke als voorkeurslocatie uit de locatiestudie volgt. In verband met veiligheid, bereikbaarheid van het station, goed omgaan met en bereikbaar houden van de kabels in de ondergrond en de impact van de geluidscontouren van het 150/50kV-transformatorstation op nabijgelegen functies is het voor hen belangrijk dat eventuele toekomstige ontwikkelingen met hen worden afgestemd.

Liander/Tennet hebben belang bij goede afstemming in het licht van mogelijke burens in de toekomst, wanneer er ontwikkeld zou worden op de Barrepolder.

Thema 2: Impact op het gebied

De mogelijke komst van een bedrijventerrein brengt zorgen teweeg bij verschillende belanghebbenden, vanuit de verwachte impact op het gebied en de levens van de mensen die in de polder wonen. Uit diverse gesprekken blijkt dat deze belanghebbenden (grote) bedenkingen hebben bij de mogelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie.

Het belang van behoud woongenot en gezonde leefomgeving voor omwonenden

Uit de verschillende interviews met bewoners in en rondom de Barrepolder komt een duidelijk en eenduidig beeld naar boven. Allen zijn zij met een reden in de Barrepolder komen wonen, of waarderen ze de Barrepolder om dezelfde redenen: het gevoel van vrijheid, rust en wonen in het groen. Zij noemen dat zij daarbij een weelde ervaren van groen, water en een diversiteit aan dieren. De Barrepolder wordt gekarakteriseerd als unieke locatie in de regio: rustig en veilig wonen in het groen, maar tegelijkertijd dicht bij de stad.

Groen als belangrijk onderdeel van de leefomgeving

Omwonenden geven veelal aan dat het wonen in de Barrepolder, vanwege het groen in combinatie met de weidsheid van het gebied, voelt alsof je midden in het Groene Hart woont. Vanuit het perspectief van de omwonenden staat het groen in het gebied onder druk. De Barrepolder wordt door verschillende omwonenden gekarakteriseerd als het laatste stuk beleefbaar groen aan de Rijndijk. Door de jaren heen is de Rijndijk steeds verder ontwikkeld, ontgroend en versteend. Juist met de komst van een nieuwbouwwijk tegenover de Barrepolder (en dus meer bewoners) en meer woningbouw op komst, plus de plannen van Nieuw Werklust met mogelijk meer bewoners, is het behoud van groen voor hen noodzakelijk voor een goede balans.

Het Groenendijksepad, langs de Barrepolder wordt volgens de gesprekspartners intensief gebruikt door zowel direct omwonenden, als mensen die verder van de Barrepolder wonen. Om de hond uit te laten, te wandelen, te recreëren, of om de kinderen te leren fietsen. Het pad en de polder vertegenwoordigen voor verschillende omwonenden een grote emotionele waarde. De zorg is dat dit laatste stuk beleefbaar groen in het gebied plaats moet maken voor een versteend gebied met (vervuilende) bedrijvigheid. Dat raakt verschillende omwonenden diep.

Biodiversiteit in de polder

De bewoners geven aan naast het groen in de Barrepolder ook de biodiversiteit te waarderen. Er wordt daarom door omwonenden geïnvesteerd in de buitenruimte ten behoeve van het stimuleren van biodiversiteit: bijenhôtels, aanplanten van knotwilgen langs het water, het planten van bomen en struiken, etc. Een bedrijventerrein zou de biodiversiteit en deze investeringen naar hun verwachting voor een groot deel teniet doen. Daarnaast noemen zij de veelheid aan weidevogels en andere dieren die zij in de Barrepolder zien. In hoeverre heeft het ontwikkelen van een bedrijventerrein een impact op deze vogels en dieren? En hoe kijken de betrokken gemeenten hiernaar?

Sociale rol van de Barrepolder voor de omgeving

De inwoners van de Barrepolder beschrijven de buurt als hecht. De Barrepolder wordt beleefd als dorps en kleinschalig. Het gebied wordt bestempeld als veilig, het contact met de buurt als laagdrempelige en er is bij de inwoners van de Barrepolder een gevoel van sterke sociale cohesie. De Barrepolder wordt volgens de bewoners de afgelopen jaren ingezet om deze sociale cohesie voor de hele buurt (inclusief buurtschap Groenendijk), te versterken. Er wordt op dat gebied veel georganiseerd; van buurtfeesten in de Barrepolder, kleinschalige festivals voor de buurt, tot een Spooktocht en een buurtcamping voor de kinderen in de zomer. Activiteiten vinden plaats buiten en zijn toegankelijk voor alle omwonenden. Zonder het groen in de buurt, is de verwachting bij de bewoners dat ook de sociale cohesie in de buurt onder druk zal komen te staan.

Gevolgen en zorgen rondom mogelijk bedrijventerrein

Boven op de zorgen over het karakter van de buurt en het verdwijnen van de sociale cohesie, leven ook veel zorgen over de mogelijke effecten van een bedrijventerrein. De genoemde zorgen en bijbehorende vragen betreffen zaken als, de gevolgen voor de gezondheid (denk aan overlast van geur, licht, geluid, uitstoot van schadelijke gassen, effecten die nu nog niet bekend zijn, etc.), de overlast van bouwwerkzaamheden (meerjarig), de effecten op de waterhuishouding in het gebied in relatie tot de fundering van de huizen, de zorgen over de veiligheid in het gebied en het verloren gaan van het vrije uitzicht.

De overtuiging van verschillende bewoners is dat het bedrijventerrein door meerdere factoren gecombineerd zorgt voor een onleefbare woonomgeving.

- *Omwonenden hebben belang bij het behoud van woongenot en gezonde leefomgeving. Meer specifiek gaat het om de volgende belangen:*
 - *Omwonenden hebben belang bij zoveel mogelijk behoud van de rust in het gebied.*
 - *Omwonenden hebben belang bij zoveel mogelijk behoud van groen in het gebied.*
 - *Omwonenden hebben belang bij het behoud van de weidsheid van het gebied en uitzicht op het gebied.*
 - *Omwonenden hebben belang bij het behouden en stimuleren van biodiversiteit als onderdeel van een fijne en gezonde leefomgeving.*
 - *Omwonenden hebben belang bij een veilige leefomgeving, met sterke sociale cohesie.*
 - *Omwonenden hebben belang bij een gezonde omgeving, met zo min mogelijk uitstoot van schadelijke gassen en overlast van geluid, licht, geur en verkeer.*

Belang van bewoners als ondernemers, investeerders en grondeigenaren:

Naast de zorgen over de leefomgeving, leven er ook verschillende zorgen van andere aard. Dit wordt ingegeven door het feit dat verschillende inwoners in de Barrepolder niet alleen bewoners zijn, maar ook grondeigenaren, investeerders en ondernemers in het gebied. Een deel van de inwoners van de Barrepolder woont middenin in het eventueel te ontwikkelen gebied. Vrijwel allemaal zijn ze grondeigenaar van de grond onder en rondom hun huizen. Zie ook bijlage 1. Een eventueel bedrijventerrein zal dus in principe alleen rondom deze woningen kunnen komen.

Verschillende bewoners geven aan op hun eigen grond geïnvesteerd te hebben en te investeren. Zo worden er momenteel huurhuizen gebouwd in de oude stieren inseminatiefabriek. Deze investering is gebaseerd op een omgevingsvergunning, door de gemeente Alphen aan den Rijn afgegeven in 2021.

Een andere familie geeft aan op deze plek te zijn gaan wonen, vanwege de mogelijkheid te ondernemen met een bedrijfsruimte aan huis, in de regio rondom Leiden. En investeert sinds een verkregen vergunning in de renovatie van de bedrijfsruimte en in de aanpassing van een woonhuis. De zorg is dat men door de komst van het bedrijventerrein geconfronteerd wordt met desinvesteringen.

Bewoners geven aan dat de investeringen niet alleen vanuit een puur economische afweging zijn gedaan, maar dat het gaat om investeringen die gedaan zijn om er in de toekomst te kunnen blijven wonen.

- *Omwonenden hebben vanuit hun rol als ontwikkelaars en grondeigenaren, belang bij een goed rendement op hun investeringen.*
- *Omwonenden hebben, vanuit hun rol als ontwikkelaars en grondeigenaren, belang bij het kunnen blijven wonen op deze plek onder dezelfde omstandigheden*
- *Omwonenden hebben belang bij waarde behoud van hun woningen, panden en grond.*

Het belang van een goed ondernemersklimaat in het gebied

Verschillende ondernemers uit het gebied zijn als groep geïnterviewd en is, indien gewenst, een individueel gesprek aangeboden. Over het algemeen staan zij neutraal, maar kritisch tegenover de ontwikkeling van een toekomstig bedrijventerrein.

Nieuw Werklust, die woningen wil realiseren tegenover de Barrepolder uit de zorg dat door het toevoegen van meer bedrijvigheid de waarde van het gebied en de nog te bouwen woningen afneemt. Daarnaast benoemen zij dat verdwijnen van cultuurhistorie een negatieve impact kan hebben op de waarde van het gebied.

De ondernemers geven aan het belangrijk te vinden dat de eventuele nieuwe bedrijvigheid weloverwogen in wordt gepast in omgeving. Zij vinden het belangrijk dat er inspraak komt of richtlijnen komen voor nieuwe bedrijven die zich zouden vestigen in de Barrepolder, aangezien sommige typen en (milieu)categorieën bedrijven een grote impact kunnen hebben op de bedrijvigheid van de huidige ondernemers. De voorkeur wordt uitgesproken voor “schone” bedrijven met een zo laag mogelijke milieucategorie om de uitstoot van toekomstige bedrijvigheid te beperken.

Er worden zorgen uitgesproken over de overlast van eventuele extra stromen verkeer en hiermee de bereikbaarheid en veiligheid op de Rijndijk. Terwijl volgens hen de verkeerssituatie in dit gebied al niet optimaal is.

Als laatst zijn er zorgen vanuit ondernemers over het toekomstige 150/50kV-transformatorstation. Zij maken zich zorgen dat dit 150/50kV-transformatorstation in de toekomst zal worden uitgebreid, gezien de gereserveerde hectare. Hoewel dit losstaat van een mogelijk bedrijventerrein, gaven zij aan dit toch graag expliciet benoemd te zien in deze rapportage.

- *Nieuw Werklust heeft belang bij een aantrekkelijk gebied rondom het eigen terrein.*
- *Alle ondernemers hebben belang bij een goede verkeersdoorstroming*
- *Alle ondernemers hebben belang bij een goede afwikkeling van het verkeer en daarmee de bereikbaarheid van het gebied en de bedrijven in het gebied.*
- *Alle ondernemers hebben belang bij een schone en gezonde leefomgeving, vooral ook voor medewerkers.*

Belang van andere functies in het gebied

Naast omwonenden en ondernemers in het gebied, zijn er een tweetal functies die speciale aandacht verdienen: verschillende vormen van cultuurhistorische waarde in de polder en het NNN gebied ten zuiden van de Barrepolder.

Belang van de cultuurhistorische waarde van het gebied

De Barrepolder heeft een cultuurhistorische waardering gekregen, die is vastgelegd in het bestemmingsplan cultuurhistorie. Zie hiervoor ook bijlage 1, waar dit op de kaart staat aangegeven. Vanuit de gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude wordt aangegeven dat de gemeenten er belang bij hebben om cultuurhistorische waarden in de gemeenten zoveel mogelijk te behouden. Zo ook in de Barrepolder. Door eerdere ontwikkelingen, ontbrekende bescherming en een onvolledige opname van cultuurhistorische waarden van het gebied in het verleden, is er mogelijk al veel waarde verloren gegaan.

Iedere ontwikkeling doet inbreuk aan de cultuur-historische waarden in het gebied. Tegelijkertijd is er vanuit de gemeenten wel de bereidheid om ontwikkelingen mogelijk te maken, zolang er goede afwegingen gemaakt worden waarin de cultuurhistorische waarden worden meegewogen. Het nieuwe gemeentelijke beleid van Alphen aan den Rijn heeft daarom als leidend thema: "Behoud door ontwikkeling". Dus ontwikkelen, met zoveel mogelijk behoud van de cultuur-historische waarden. Bij het eventueel verder ontwikkelen van de Barrepolder, is het voor de gemeente Alphen aan den Rijn belangrijk dat men kan blijven herkennen hoe de polder er vroeger uitzag. Het gaat dan om de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis, de structuur en de gelaagdheid van de ontwikkelings- en bebouwingstijden. Dit zit hem voor de Barrepolder in een aantal elementen: de slotenstructuur en het slagenlandschap, de Hoogeveensche Vaart, het behoud van het zicht op de vroegere verkaveling en de doorkijkbaarheid van het gebied.

Daarnaast zijn er gebouwen met een cultuurhistorische waarde in het gebied. Voorbeelden zijn het rijksmonument de Barremolen en de boerderij op Rijndijk 11. Deze objecten kennen een

bescherming volgens de bestemmingsplannen Molenbiotoop en Cultuurhistorie, waarin de waarden en de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd zijn.

- *Gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude hebben belang bij zoveel mogelijk behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Voor de Barrepolder gaat het om de sloten(structuur) en het slagenlandschap, het behoud van het zicht op de vroegere verkaveling, de doorkijkbaarheid van het gebied en de aanwezige cultuurhistorisch beschermde bebouwing.*

Barremolen en molenbiotoop

Een van de belangrijkste cultuurhistorische gebouwen in de Barrepolder, is de Barremolen. Deze molen is gesitueerd aan de zuid/west zijde van het gebied, op het terrein van Heineken. De molen is goed zichtbaar vanaf de N11. Het is dan ook met name die zichtbaarheid en de windvang die belangrijk is voor het behoud van de cultuurhistorische waarde. In het omgevingsbeleid van PZH zijn strikte bebouwingsnormen opgenomen voor molenbiotopen. Deze normen hebben vooral invloed op de hoogte van eventueel te ontwikkelen gebouwen. Hoe dichterbij de molen, hoe lager de bebouwing mag zijn. De molenbiotoop is als cultureel erfgoed vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

- *De provincie Zuid-Holland heeft belang bij het zichtbaar (be)houden van de cultuurhistorische Barremolen.*

Onderzoek naar de cultuurhistorische waarde in de onder- en bovengrond

De gehele Barrepolder kent een archeologische en cultuurhistorische waarde voor wat betreft de onder- en bovengrond. Dit heeft te maken met de situering van de Barrepolder binnen de Romeinse limeszone. De limeszone is het geheel van Romeinse resten langs de noordgrens van het Romeinse rijk en omvat onder andere diverse forten, begraafplaatsen, wachttorens, waterwegen en de limesweg. De limesweg wordt ook verwacht in de Barrepolder. Bij elke ontwikkeling van het gebied geldt daarom een onderzoeksverplichting, waarbij bepaald wordt of er archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Als er iets gevonden wordt, moet onderzocht worden hoe deze archeologische waarden behouden blijven binnen de ontwikkeling. Als dit niet mogelijk is dan moeten de resten worden opgegraven. Dit is een verplichting vanuit gemeente Zoeterwoude, Alphen aan den Rijn en is ook vanuit de provincie Zuid-Holland van belang.

De huidige informatie over de cultuurhistorische- en archeologische waarden (onder- en bovengronds) is verouderd en/of incompleet. Daarom wil de gemeente Alphen aan den Rijn dat er grondig onderzoek gedaan wordt naar de actuele waardering van en verwachting in het gebied, alvorens hierop ontwikkeld wordt. Dit onderzoek is noodzakelijk om goed te kunnen inschatten welke waarden verloren gaan, en welke behouden worden bij eventuele ontwikkelingen.

- *De gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude, evenals de provincie Zuid-Holland hebben belang bij het behoud van de archeologische waarde van objecten in de ondergrond.*

NNN-gebied Elfenbaan

Aan de zuidkant van de Barrepolder ligt de Elfenbaan. De Elfenbaan (45 hectare) is een langgerekt natuurgebied van 20 kilometer langs de N11 tussen Zoeterwoude en Bodegraven en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het natuurnetwerk is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Grotere natuurgebieden zijn gunstig voor de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Als natuurgebieden ook nog met elkaar verbonden zijn, kunnen dieren en planten gemakkelijker overleven. Het Natuurnetwerk is beschermd. De regels rondom bescherming en ontwikkeling zijn te vinden in de omgevingsverordening. Voor de provincie Zuid-Holland, in haar rol als bevoegd gezag op NNN-gebieden, is het belangrijk dat goed wordt onderzocht welk effect de ontwikkeling van een bedrijventerrein heeft op dit NNN-gebied.

- *De provincie Zuid-Holland heeft belang bij het goed functioneren van haar NNN-gebieden, waaronder de Elfenbaan.*

Thema 3: Belang van een zorgvuldig proces

Door alle gesprekspartners wordt het belang van een zorgvuldig proces benadrukt. Het vertrouwen hierin ontbreekt vooral bij lokale ondernemers en omwonenden. Daarnaast ontbreekt ook het vertrouwen in de gemeentelijke organisatie. Dit betreft met name gemeente Alphen aan den Rijn. Op basis van de gesprekken zijn verschillende aspecten te onderscheiden, die bijdragen aan een zorgvuldig proces. Het ontbreken van deze aspecten in eerdere processen, maken dat verschillende belanghebbenden aangeven dat het vertrouwen ontbreekt.

Belang van duidelijkheid

Verschillende belanghebbenden geven aan de onzekerheid en onduidelijkheid die gepaard gaat met de verkenning van het bedrijventerrein, erg moeilijk te vinden. Er staan grote belangen op het spel:

- Voor bewoners gaat het om hun woongenot en investeringen. Zij vragen zich af of zij er verstandig aan doen om door te gaan met verbouwen en investeren? Of kunnen ze beter stoppen? De onzekerheid die deze verkenning met zich meebrengt is voor verschillende bewoners dan ook slopend. Zowel fysiek als emotioneel. Verschillende omwonenden hebben dan ook aangegeven niet aan tafel te willen komen, omdat het te zwaar voor ze is.
- Voor Heineken is het belangrijk om op korte termijn te weten of er zicht is op een aanpassing van de molenbiotoop. Omdat ze uiteindelijk in 2030 klimaatneutraal wil zijn en dus ontwikkelingen in gang moet zetten. Daarvoor is ze deels afhankelijk van de uitkomsten van de verkenning.
- Ook voor Niersman is duidelijkheid op de korte termijn belangrijk om te weten aan welke ontwikkeling ze komende tijd prioriteit moeten geven.

Deel van de onduidelijkheid komt doordat de verkenning van een mogelijk bedrijventerrein op de Barrepolder gelijk loopt met de mogelijke komst van een 150/50kV-transformatorstation in datzelfde gebied. En hoewel dit voor de gemeente Alphen aan den Rijn twee aparte projecten zijn, zien zowel bewoners, lokale ondernemers als Niersman Projectontwikkeling en GB Vastgoed dit als onlosmakelijk met elkaar verbonden. De ambitie voor het gebied is nu voor hen nog onduidelijk. Juridisch, organisatorisch en financieel voelen belanghebbende zich door de gemeente Alphen aan den Rijn gedwongen om tweemaal te acteren.

- *Omwonenden en initiatiefnemers hebben belang bij duidelijkheid vanuit de overheid op korte termijn over de ontwikkelrichting van de Barrepolder.*

Belang van vroegtijdig betrekken van belanghebbenden

Het participatieproces rondom het 150/50kV-transformatorstation wordt door verschillende partijen aangehaald als reden voor het ontbreken van vertrouwen in deze verkenning. Belangrijkste reden is dat partijen vonden dat ze te laat betrokken zijn bij de zoektocht naar een locatie voor het 150/50kV-transformatorstation. Dat benoemt Niersman Projectontwikkeling als

grondeigenaar, maar ook bewoners in en buiten de Barrepolder ervaren dat ze te laat in het proces mee werden genomen, door zowel de gemeente Alphen aan den Rijn als de netbeheerders. Er heerst bij hen dan ook een sterk gevoel dat ‘alles toch al besloten zou zijn’. Dat is een van de redenen dat er weinig fiducia is in een participatietraject rondom het bedrijventerrein.

Specifiek bij de inwoners leeft sterk het gevoel dat hun belang geen plek krijgt in de besluitvorming. Zij kijken hiervoor expliciet naar de gemeenten, als verantwoordelijke voor de belangen van haar inwoners. Zowel vanuit de ambtelijke als bestuurlijke organisatie voelen zij zich in de steek gelaten. Volgens hen richt vooral de gemeente Alphen aan den Rijn zich louter op de realisatie van haar initiatieven (zoals het 150/50kV-transformatorstation) en is er eigenlijk geen ruimte meer om naar andere geluiden te luisteren. Alleen betrekken is volgens hen niet voldoende, het moet ook duidelijk zijn op welke manier belangen zoals die van omwonenden, een plek krijgen in de besluitvorming.

- *Alle belanghebbenden hebben een belang om vroegtijdig betrokken te worden bij het vervolgproces.*
- *Omwonenden en initiatiefnemers hebben belang bij een proces waarin hun belang een duidelijke plek krijgt bij het maken van afwegingen⁴.*

Belang van een transparant, navolgbaar en zorgvuldig (besluitvormings)proces

Een ander zorgpunt vanuit omwonenden betreft de navolgbaarheid waarmee het proces rondom het 150/50kV-transformatorstation zowel door de gemeente Alphen aan den Rijn als door de netbeheerder is doorlopen. Dit maakt dat er minder vertrouwen is in de besluitvorming vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn rondom de verkenning voor een bedrijventerrein. Zo worden er vraagtekens gesteld bij de snelheid van het proces, in relatie tot de zorgvuldigheid.

Daarnaast geven verschillende omwonenden en ondernemers aan dat de communicatie vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn te summier is. Specifieke vragen worden volgens hen pas beantwoord nadat er WOO-verzoeken zijn ingediend.

- *Omwonenden, initiatiefnemers en ondernemers hebben belang bij een transparant, navolgbaar en zorgvuldig (besluitvormings)proces, met veelvuldig actieve en begrijpelijk communicatie⁵.*

Belang van een consequente overheid

Zoals eerder beschreven, zijn er door de gemeente Alphen aan den Rijn in 2021 omgevingsvergunningen t.b.v. 7 woningen afgegeven aan verschillende inwoners van de Barrepolder. En op basis van die vergunningen is er geïnvesteerd in woningen en bedrijven in de

⁴ Logischerwijs is dit voor alle belanghebbenden het geval. Het is echter nadrukkelijk aan de orde gekomen in de interviews met omwonenden.

⁵ Ook dit punt geldt logischerwijs voor alle belanghebbenden.

Barrepolder. De vraag bij de bewoners is waarom er toentertijd geen bericht is geweest vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn, dat het een vergunning op een mogelijk toekomstig bedrijventerrein betreft.

Ook bij andere belanghebbenden zoals Niersman Projectontwikkeling, Heineken, Provincie Zuid Holland leeft de vraag hoe het verlenen van de vergunningen zich verhoudt tot de (beleids) afspraken die eerder gemaakt zijn en de ambitie die de gemeenten met de Barrepolder hebben. Hier wordt onder andere gerefereerd naar de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone uit 2008.

- *Alle belanghebbenden hebben belang bij een betrouwbare en consequente overheid.*

Bevindingen en advies

In deze verkenning hebben we diverse belangen opgehaald die verband houden met de mogelijk ontwikkeling van de Barrepolder. Het doel was om enerzijds goed inzicht te krijgen in de verschillende perspectieven en belangen van diverse partijen en anderzijds inzicht te krijgen in de planologische situatie van de Barrepolder. In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste bevindingen samen en geven we inzicht in de bestaande dynamiek ten behoeve van een weloverwogen toekomstig besluitvormingsproces. Daarna volgt een advies voor een mogelijk vervolgproces dat daaraan bijdraagt.

Scherper beeld van het gebied in relatie tot de opgave

Uit de verkenning is gebleken dat de behoefte om bedrijvigheid te realiseren in de Barrepolder bij een aantal partijen hoog is en daarmee ook de verwachting van de mogelijkheden die de Barrepolder kan bieden. De opgestelde gebiedskaart (zie bijlage 1) geeft de daadwerkelijk planologische realiteit weer. Uit die gebiedskaart blijkt dat het netto te ontwikkelen oppervlak voor hogere milieucategorie bedrijven wellicht minder is dan vooraf verwacht. Voor milieucategorie 4.1. bedrijven is er op enkele plekken nog ruimte te vinden, voor 4.2. is er eigenlijk alleen ruimte op de grond van Heineken, beperkt door de Molenbiotoop. Voor bedrijven met milieucategorie 3.2. is wellicht meer ruimte, maar ook deze ruimte is beperkter dan bij aanvang van de verkenning aan werd genomen, gezien de diverse grondeigenaren en woningen in het gebied.

Conclusie: de gebiedskaart en bijbehorende grondeigenarenoverzicht, in combinatie met de resultaten van deze belangenanalyse, geven een scherp beeld van het gebied in relatie tot de opgave en de potentie daarvan. Dit nieuwe beeld vraagt om een bespreking in het licht van de oorspronkelijke opgave. Deze nieuwe informatie stelt B&W in staat bewust te kiezen om door te gaan met de verkenning of niet.

Vervolgproces vraagt om bestuurlijke keuzes en een goed onderbouwd besluit

De bestaande ambitie voor het eventueel ontwikkelen van de Barrepolder als toekomstig bedrijventerrein is bij merendeel van de gesprekspartners bekend. Toch wordt hier op verschillende manieren naar gekeken: enerzijds is het voor overheidsinstanties en initiatiefnemers logisch om hier, vanuit de noodzaak om ruimte te creëren voor bedrijvigheid, momenteel actief invulling aan te gaan geven. Anderzijds voelen bewoners in de polder alsmede een aantal lokale ondernemers zich overvallen. Dit komt voor hen voort uit het feit dat er al jaren niets gebeurt in de Barrepolder, door het onlangs afgeven van omgevingsvergunningen midden het in gebied en door de nieuwe woningbouwontwikkeling, waardoor meer bedrijvigheid voor hen niet logisch lijkt en volgens hen haaks staat op het beleid van afgelopen jaren. Er lijkt daarbij voor de inwoners in de Barrepolder eigenlijk alleen maar perspectief op verlies; alle huidige plannen zorgen voor een afbreuk van hun woongenot, of de aantrekkelijkheid van hun omgeving. Sterker nog; zij ervaren al een sterk verlies van woongenot en aantrekkelijkheid van de omgeving door de mogelijke komst van het transformatorstation.

Op verschillende plekken zien we dit verschil in perspectief terugkomen. Bijvoorbeeld als we kijken naar de beleving van het gebied. Aan de ene kant is er een meer planologisch en ambtelijk perspectief dat vooral mogelijkheden ziet voor ontwikkeling. Aan de andere kant is er een praktisch en lokaal gericht perspectief dat vooral groen en woonruimte ziet in de Barrepolder. Het lijkt lastig om deze perspectieven met elkaar te combineren, vooral als het gaat om het idee van een bedrijventerrein.

Deze verschillende perspectieven en uiteenlopende belangen leiden tot verschillende bestuurlijke dilemma's en de noodzaak tot het maken van keuzes. Denk bijvoorbeeld aan:

- 1) De balans tussen ontwikkelen in de Barrepolder versus recht doen aan de verleende omgevingsvergunningen tot wonen
- 2) De regionale wens voor ruimte voor HMC bedrijvigheid (en vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn o.a. ook voor circulaire economie), versus de lokale invulling bedrijvigheid grondeigenaren met bedrijvigheid in een lagere milieucategorie.
- 3) De balans tussen toevoegen van bedrijvigheid en impact op leefbaarheid.

Daarnaast zijn er ook meer procesmatige dilemma's zoals de balans tussen snelheid en zorgvuldigheid, of de balans tussen zorgvuldigheid en duidelijkheid.

Het verdere proces vraagt daarom om heldere bestuurlijke keuzes en een goed onderbouwd en transparant tot stand gekomen besluit.

Bredere onderbouwing nodig om tot besluitvorming te kunnen komen

Tegelijkertijd geven meerdere partijen aan dat er nog te weinig onderzocht is om tot een goed onderbouwd besluit te kunnen komen. Dit is vooral ingegeven door de conclusie dat er op basis van de belangenanalyse en gebiedskaart verschillende, uiteenlopende scenario's mogelijk zijn. Van enerzijds het ontwikkelen van een bedrijventerrein met maximale inzet op HMC bedrijvigheid, tot anderzijds het behoud van het huidige terrein zoals het nu is. En van alles er tussenin. Maar deze zijn nog niet (bestuurlijk) vastgesteld, en niet onderzocht. Er lijkt in ieder geval geen scenario bij te zitten dat op dit moment zou kunnen rekenen op goedkeuring van alle belanghebbenden. De kans is daarmee groot dat er, in alle gevallen, ergens pijn te verdelen is. Is het niet bij de omwonenden, dan wel bij de gemeente, regio en provincie wanneer het tekort aan ruimte voor bedrijvigheid blijft bestaan. Dit wordt versterkt doordat nog onvoldoende duidelijk is in hoeverre bepaalde scenario's haalbaar zijn, en of ze wenselijk zijn vanuit de verschillende beschreven belangen en perspectieven.

Het vervolgproces zal zich daarom moeten richten op een goede onderbouwing van het bestuurlijke besluit. Onderdeel hiervan zijn in ieder geval een onderzoek naar de (feitelijke) haalbaarheid en wenselijkheid van diverse scenario's, inclusief uitgangspunten.

Gezamenlijk, helder en transparant proces nodig

Voor de haalbaarheid en het inzichtelijk maken van consequenties van keuzes is tijd nodig. Als het gaat over het proces en de bijbehorende besluitvorming, is er een breed gedragen roep om

duidelijkheid. Duidelijkheid over ambities en te maken keuzes, vooral vanuit de gemeenten. Bewoners, ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelaars willen weten waar ze aan toe zijn. Vanuit alle partijen is er vraag naar een helder en transparant proces, waarin partijen goed op kunnen komen voor het eigen belang. Dat betekent dat men proactief en aan de voorkant betrokken wordt bij de verdere uitwerking van stappen. Dit lijkt haaks te staan op de urgentie die bij een aantal ontwikkelende partijen leeft, want die urgentie vraagt een snel besluit. Een groot risico is dan ook dat zorgvuldigheid van proces onder druk komt te staan.

Het vervolgproces dient te voldoen aan een aantal voorwaarden voor een goed proces: ruimte voor alle belangen, duidelijkheid op zo kort mogelijke termijn en transparantie.

Advies voor vervolgproces

Op basis van de belangenanalyse en de bevindingen is er een aantal logische vervolgstappen te onderscheiden voor het proces. Dit is een procesadvies vanuit de kwartiermakers, aan de gemeente Alphen aan den Rijn. Dus expliciet niet vanuit de verschillende belanghebbenden. Wanneer er wordt besloten om door te gaan met de verkenning, betreft de volgende stap de inhoudelijke vertaling van dit advies naar mogelijke scenario's met bijbehorende uitgangspunten door de gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude.

Vervolgstappen voor het proces – bestuurlijke uitspraak

Zoals in het procesontwerp in bijlage 2 wordt omschreven, zou de volgende stap in het proces het opstellen en vaststellen van uitgangspunten voor het gebied zijn, door de gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude gezamenlijk. Voorbereid door een ambtelijke projectgroep.

De gebiedskaart en bijbehorende grondeigenarenoverzicht, in combinatie met de resultaten van deze belangenanalyse, geven een nieuw en scherper beeld van het gebied in relatie tot de opgave en de potentie daarvan. Zo geeft het goed inzicht in de complexiteit van de opgave, het mogelijke ontwikkelpotentieel, verschillende mogelijke (nog te definiëren) scenario's en het effect van een ontwikkeling op verschillende belanghebbenden. Dit nieuwe beeld vraagt om een bespreking in het licht van de oorspronkelijke opgave. En mogelijk een nieuwe definitie van de opgave, vanuit de gemeenten. Het is daarnaast goed mogelijk dat de inzichten uit deze rapportage ook voor andere belanghebbenden een noodzaak tot heroverwegen en bijstelling van de ambitie geven.

Wij adviseren daarom een bestuurlijke tussenstap te organiseren. Dit is randvoorwaardelijk voor welk vervolg dan ook en geeft de duidelijkheid die partijen wensen.

Stap 0 – Bestuurlijke uitspraak om wel/ niet door te gaan met een nadere uitwerking van een mogelijke ontwikkeling (go/no go)

- Bespreken uitkomsten verkenning (rapportage + gebiedskaart) met Colleges van Burgemeester & Wethouders van Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude.
- Go/No-go op verdere verkenning Barrepolder. Bij 'Go' betekent dat inclusief een goedkeuring op een nog voor te leggen procesvoorstel (op te stellen door een

ambtelijke projectgroep vanuit de gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude).
Hieronder een advies voor een mogelijk vervolg proces.

Mogelijk vervolgproces

Indien besloten wordt om ontwikkeling van de Barrepolder nader te onderzoeken dan moet een vervolgproces gericht zijn op inzicht in haalbaarheid, consequenties en daarmee wenselijkheid van diverse scenario's om op basis daarvan tot een weloverwogen politieke beslissing te komen. Dat kan op basis van de volgende stappen:

Stap 1 – Nieuwe definitie opgave: In plaats van de opgave 'verkenning bedrijventerrein', zou de nieuwe hoofdvraag moeten luiden: *'Hoe kunnen we enerzijds komen tot behoud of verbetering van de leefomgeving van omwonenden, en tegelijkertijd ruimte vinden voor bedrijvigheid, op zo'n manier dat het ook voor grondeigenaren en ontwikkelaars interessant is om mee te werken?'* Om daarmee te borgen dat alle belangen in het vervolgproces terugkomen.

Stap 2 – Bepaal scenario's en uitgangspunten: Bepaal vanuit de projectgroep de verschillende scenario's die de gemeenten het waard vinden om verder te onderzoeken. En bespreek dit met belanghebbenden. Bij de scenario's kunnen ook gelijk de logische uitgangspunten worden gedefinieerd, dat maakt een scenario meer tastbaar en makkelijker toetsbaar.

Stap 3 – Stel een afwegingskader op: Om deze hoofdvraag concreet te kunnen toetsen, is een afwegingskader nodig dat invulling geeft aan haalbaarheid, consequenties vanuit de belangen en wenselijkheid. De volgende hoofdaspecten moeten hier in ieder geval in opgenomen worden: Economische haalbaarheid, impact op (sociale) leefbaarheid, bijdrage aan duurzaamheid, netto ruimte voor bedrijvigheid, impact op ruimtelijke kwaliteit, juridische en ruimtelijke procedures, draagvlak, balans van lusten en lasten, impact op mobiliteit en bereikbaarheid. Toets ook dit afwegingskader bij belanghebbenden.

Stap 4 – Werk de scenario's verder uit op basis van het afwegingskader: na het vaststellen van de opgave, het definiëren van scenario's met uitgangspunten en het opstellen van een afwegingskader, kunnen deze worden uitgewerkt.

Stap 5 – Kies een scenario: Na het uitwerken van de scenario's langs de lijnen van het afwegingskader en het verkrijgen van inzicht in de consequenties, wordt het totaalpakket uiteindelijk weer voorgelegd aan de bestuurders van de twee gemeenten. Het is uiteindelijk aan hen om een van deze scenario's te kiezen.

Randvoorwaarden voor proces

Het is sterk aan te raden om bij het proces van definiëren en uitwerken van verschillende scenario's, uitgangspunten en het afwegingskader de verschillende belanghebbenden intensief te betrekken. Bijvoorbeeld door plenaire ontwerp sessies, waar vertegenwoordigers vanuit de verschillende belanghebbenden worden gevraagd om mee te denken over de scenario's. Of door

concept varianten voor te leggen aan belanghebbenden en reacties op te halen. Ook is het belangrijk hier alle grondeigenaren goed in mee te nemen. Uiteindelijk moet het aantrekkelijk genoeg zijn voor hen, om het ook op deze manier te willen ontwikkelen.

Hier horen ook de inwoners die rondom en verder weg van de Barrepolder wonen een plekje te krijgen. Zij zijn nog niet meegenomen in de verkenning, maar hebben wel belangen bij het vervolg. Daarnaast is het belangrijk te weten hoe verschillende (groepen) inwoners aankijken tegen de verschillende scenario's.

Toegang tot informatie faciliteren

Alle belanghebbenden (dus breder dan de verkenning) dienen op een laagdrempelige manier juiste informatie te kunnen krijgen over het proces. Dit betekent minimaal het inrichten van een centrale website. Hier is de relevante informatie over het proces te vinden. Denk aan:

- a. Een FAQ, met daarin antwoorden op vragen als: wat is het nut en de noodzaak van een bedrijventerrein? Waarom op de Barrepolder? Zijn er geen andere locaties beschikbaar? Wanneer en hoe kan ik input leveren?
- b. Relevante documenten uit het verleden. Denk aan de SOK uit 2008, de bedrijventerrein strategie van Alphen en deze rapportage + bijlagen.
- c. Contactgegevens voor vragen en opmerkingen.
- d. Aankondiging informatie en participatie momenten

Bijlagen

- Bijlage 1: Gebiedskaart Barrepolder (aparte bijlage)
- Bijlage 2: Procesontwerp (aparte bijlage)
- Bijlage 3: Lijst met geïnterviewde partijen (aparte bijlage)