Gebiedsvisie Barrepolder

Oktober 2026

Posad Maxwan

Gebiedsvisie Barrepolder: richtinggevende tussenstap

De Barrepolder is door de regio Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland aangemerkt als potentiële uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid en opgenomen op de provinciale 3-hectarekaart. Daarmee is het één van de weinige locaties binnen Holland Rijnland waar nog ruimte aanwezig kan zijn voor economische ontwikkeling en in het bijzonder voor bedrijven in hogere milieucategorieën.

De Barrepolder is echter meer dan een potentiële uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid. In hetzelfde gebied komen ook andere belangrijke opgaven samen, waaronder de realisatie van het 150 kV-station van TenneT en Liander, de mogelijke uitbreiding en verduurzaming van Heineken, de bereikbaarheid van het gebied en het behoud van de leefbaarheid en de kwaliteiten van het karakteristieke polderlandschap.

Deze opgaven kunnen niet los van elkaar worden beschouwd, vormen samen één integrale gebiedsopgave. Deze Gebiedsvisie vormt een richtinggevende tussenstap tussen verkenning en uitwerking. De visie beschrijft de gewenste ontwikkelrichting, ontwikkelambitie, ontwikkelpotentie en ruimtelijke koers voor de Barrepolder en laat zien hoe de verschillende opgaven in samenhang kunnen worden ontwikkeld.

De Gebiedsvisie legt geen uitgewerkt eindbeeld vast en kent geen ontwikkelrechten toe. De visie vormt een gezamenlijk kader dat richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen en zichtbaar maakt welke ruimtelijke keuzes en vraagstukken in de vervolgfase nader moeten worden uitgewerkt.

De Gebiedsvisie markeert de overgang van verkenning naar uitwerking. Met deze Gebiedsvisie wordt een richting voor de ontwikkeling van de Barrepolder vastgelegd. In de volgende fase worden de uitgangspunten uit deze Gebiedsvisie verder onderzocht en uitgewerkt in een Masterplan. Daarbij staat centraal hoe de verschillende ontwikkelingen en ruimteclaims in samenhang kunnen worden gerealiseerd en welke keuzes nodig zijn om de ontwikkelpotentie van het gebied optimaal te benutten.

Dit betreft onder meer de verdere optimalisatie van het kabeltracé en de verkaveling, de mogelijke uitbreiding van Heineken in relatie tot de molenbiotoop, de verschillende varianten voor de ontsluitingsstructuur, watercompensatie, de financiële haalbaarheid en de wijze waarop de verschillende ontwikkelingen binnen het gebied met elkaar kunnen worden verbonden.



Inhoudsopgave

01 De regionale opgave en de betekenis van de Barrepolder **pag. 3**
- 1.1 De ruimtelijke en economische opgave van de regio
- 1.2 Tekort aan geschikte werklocaties
- 1.3 Ontwikkelen vanuit de kwaliteiten van de plek

02 Analyse en randvoorwaarden **pag. 7**
- 2.1 De Barrepolder als ruimtelijke opgave
- 2.2 Landschap, cultuurhistorie en leefomgeving
- 2.3 Ondergrond en ruimtelijke randvoorwaarden
- 2.4 Bestaande functies
- 2.5 Eigendomssituatie
- 2.6 Lopende en toekomstige ontwikkelingen
- 2.7 Bereikbaarheid en ontsluiting
- 2.8 Participatie
- 2.9 Conclusies

03 Gebiedsambities en leidende principes **pag. 23**
- 3.1 Van opgaven naar gebiedsambities
- 3.2 Vijf gebiedsambities met ruimtelijke principes

04 Visiekaart **pag. 31**

05 Van visie naar uitvoering **pag. 34**
- 5.1 Een gezamenlijk toekomstperspectief
- 5.2 Uitwerking in een Masterplan
- 5.3 Van Masterplan naar stedenbouwkundig plan
- 5.4 Samen verder

Bijlagen
- Scenariostudie Barrepolder (2025)

De regionale opgave en de betekenis van de Barrepolder

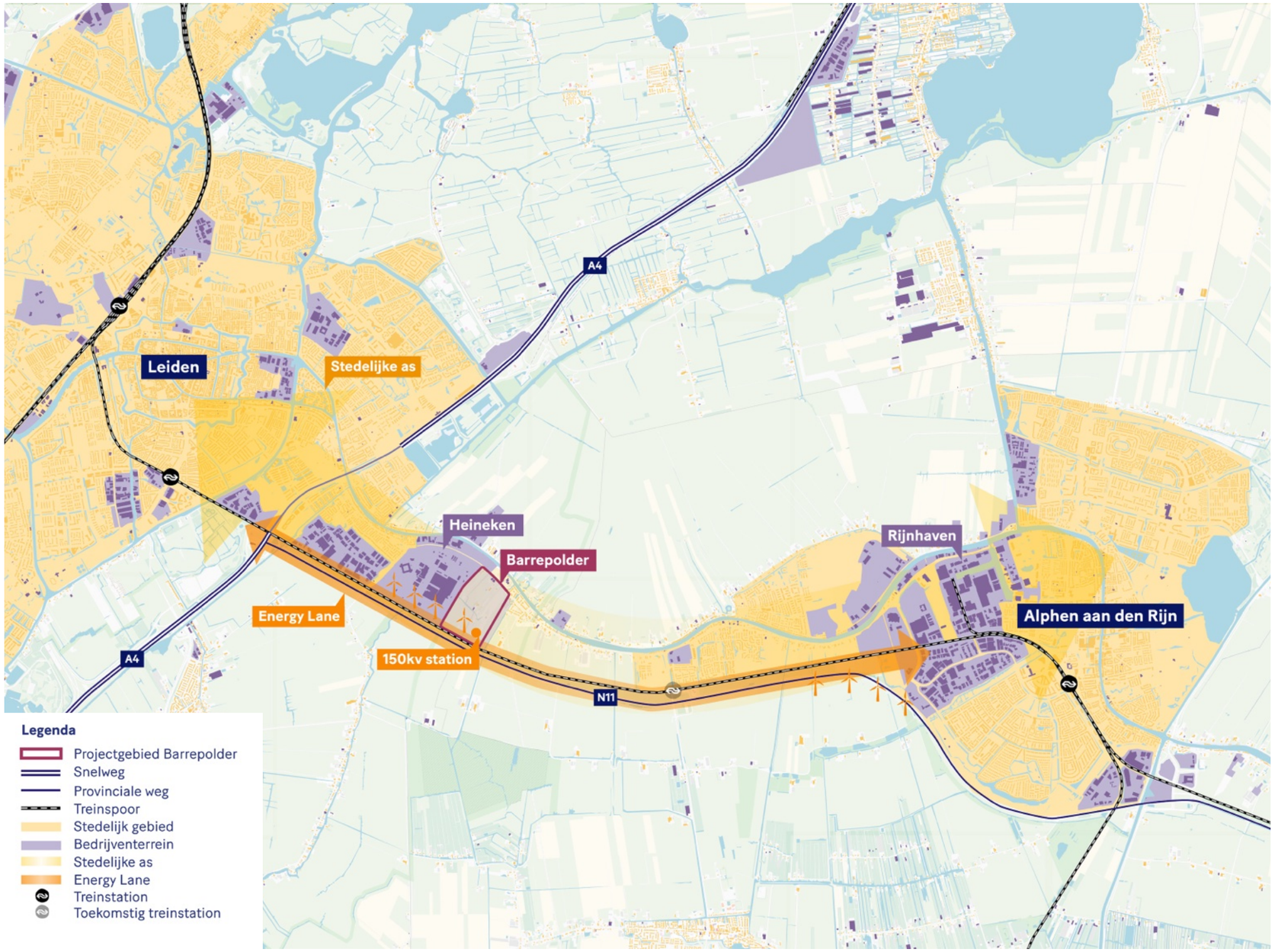
01. De regionale opgave en de betekenis van de Barrepolder

De Barrepolder is van belang omdat hier meerdere regionale opgaven samenkomen en is meer dan een potentiële uitbreidingslocatie voor nieuwe bedrijvigheid. Ook de realisatie van het 150 kV-station, de mogelijke uitbreiding en verduurzaming van Heineken, de energietransitie, de regionale behoefte aan economische ontwikkelruimte, de kwaliteiten van het polderlandschap en de leefbaarheid van de huidige bewoners vragen allemaal om ruimte binnen hetzelfde gebied.

De regio kent een groeiende behoefte aan ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën en circulaire bedrijvigheid, terwijl geschikte locaties schaars zijn. De Barrepolder ligt strategisch tussen Leiden en Alphen aan den Rijn, direct nabij de N11 en de A4. Daarmee ligt het gebied centraal binnen de economische as van de regio en beschikt het over een goede bereikbaarheid.

De Barrepolder is opgenomen op de provinciale 3-ha kaart als potentiële uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid. Het is is één van de weinige plekken binnen Holland Rijnland die nog ruimte kan bieden aan economische ontwikkeling, bedrijven in hogere milieucategorieën, circulaire bedrijvigheid, energie-infrastructuur en de energietransitie. Deze Gebiedsvisie onderzoekt hoe deze ontwikkelrichting kan worden gecombineerd met andere opgaven die in het gebied spelen.

Deze gebiedsvisie komt voort uit drie samenhangende opgaven: het bieden van ruimte aan een groeiende regionale behoefte aan bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgvuldig inpassen van het nieuwe 150 kV-station en de mogelijke uitbreiding van Heineken en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het karakteristieke polderlandschap voor de huidige bewoners en voor de nieuwe gebruikers.



Ligging van het projectgebied Barrepolder

1.1 De ruimtelijke en economische opgave van de regio

Holland Rijnland groeit. De komende jaren neemt het aantal inwoners en woningen toe, terwijl ook ruimte nodig is voor werkgelegenheid, energie, bereikbaarheid en klimaatadaptatie. In een regio waar de beschikbare ruimte schaars is, blijft investeren in een gezonde woon-werkbalans van groot belang.

Bedrijventerreinen spelen daarin een belangrijke rol. Ongeveer een derde van de regionale werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen. Ze bieden ruimte aan onder andere maakindustrie, bouw, logistiek, lokale ondernemers en innovatieve bedrijven en vormen daarmee een belangrijke basis voor de regionale economie.

Daarnaast vraagt de transitie naar een circulaire en duurzame economie om ruimte voor nieuwe productieprocessen, verwerking van grondstoffen, energievoorzieningen en innovatieve maakindustrie. Ook de energietransitie brengt een groeiende behoefte aan energie-infrastructuur en energiegerelateerde voorzieningen met zich mee. Dit zijn functies die door hun ruimtegebruik, milieucategorie of infrastructuurbehoefte vaak moeilijk inpasbaar zijn in gemengde woongebieden.

1.2 Tekort aan geschikte werklocaties

De vraag naar bedrijfsruimte in Holland Rijnland is groter dan het beschikbare aanbod. De regio kent een structureel tekort aan uitgeefbare werklocaties en geschikte locaties zijn schaars.

Daar komt bij dat bestaande werklocaties op verschillende plekken transformeren naar wonen of gemengde stedelijke gebieden. Hierdoor ontstaat naast een uitbreidingsvraag ook een vervangingsvraag. Voldoende schuifruimte is hiervoor essentieel

Bedrijven die moeten verplaatsen of op hun huidige locatie niet verder kunnen groeien, hebben elders in de regio ruimte nodig. De opgave gaat daarbij niet alleen over extra hectares bedrijventerrein, maar vooral over het behouden van voldoende ontwikkelruimte voor economische activiteiten die vanwege hun milieucategorie, ruimtegebruik of infrastructuurbehoefte moeilijk elders kunnen worden ondergebracht.

1.3 Ontwikkelen vanuit de kwaliteiten van de plek

De Barrepolder is geen lege ontwikkellocatie. De historische verkaveling, watergangen, openheid, zichtlijnen en de Barremolen geven het gebied een herkenbare landschappelijke en cultuurhistorische identiteit. Tegelijkertijd voegen de bestaande windturbines, energie-infrastructuur en het nieuwe 150 kV-station nieuwe ruimtelijke lagen aan het gebied toe.

Deze kwaliteiten én bestaande functies stellen voorwaarden aan ontwikkeling. De molenbiotoop, waterstructuur, woningen, bedrijven en boven- en ondergrondse infrastructuur bepalen mede waar en op welke manier ruimte voor nieuwe bedrijvigheid kan ontstaan.

De ontwikkeling van de Barrepolder begint daarom niet bij het maximaliseren van uitgeefbare grond. De opgave is om economische ontwikkelruimte te creëren én tegelijkertijd de kwaliteiten van landschap en leefomgeving te benutten en te versterken. Daarmee vormt de identiteit van de plek het vertrekpunt voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig werklandschap.

Ontwikkelrichting

De Barrepolder ontwikkelt zich tot een toekomstbestendig werklandschap. Verschillende regionale opgaven worden daarbij niet afzonderlijk benaderd, maar vormen samen één integrale gebiedsopgave waarin economie, energietransitie, landschap, bereikbaarheid en leefomgeving in samenhang worden ontwikkeld.

Ontwikkelambitie

De ambitie is om economische, maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde te creëren. De ontwikkeling biedt ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid, draagt bij aan een gezonde woon-werkbalans en benut kansen om landschap, water, biodiversiteit, klimaatadaptatie en bereikbaarheid te versterken.

Ontwikkelpotentie

De Barrepolder biedt ontwikkelpotentie voor economische ontwikkeling, de mogelijke uitbreiding en verduurzaming van Heineken en de verdere uitwerking van energie-infrastructuur, waaronder het 150 kV-station en de bijbehorende kabelverbindingen. Deze ontwikkelingen leggen allemaal beslag op dezelfde schaarse ruimte. De Gebiedsvisie legt daarom geen definitieve verkaveling of exacte omvang van ontwikkelvelden vast. Zij geeft richting aan de ontwikkeling van het gebied en maakt zichtbaar welke ruimtelijke structuur, kwaliteiten en ontwikkelmogelijkheden daarbij leidend zijn.

02

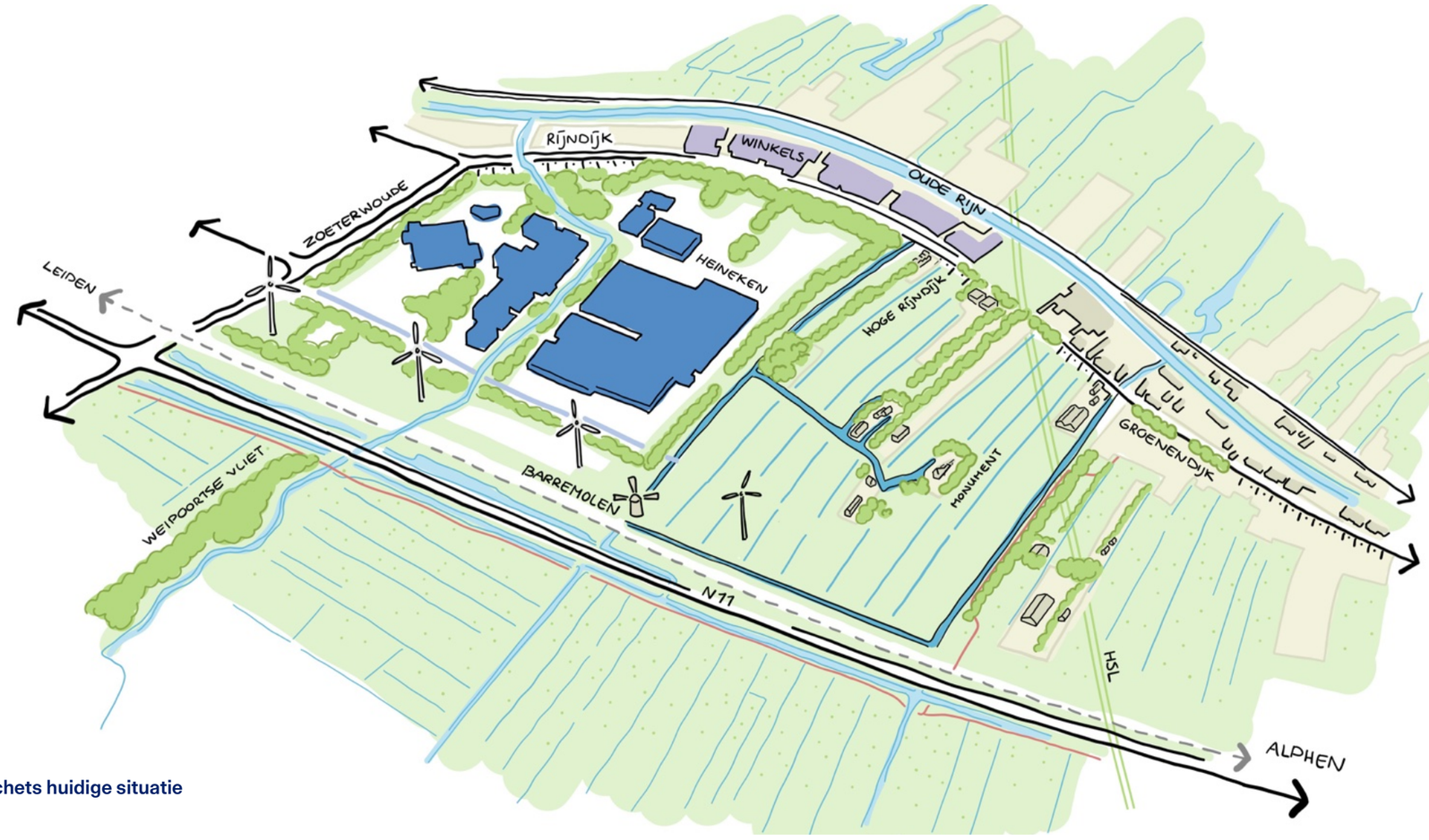
Analyse en randvoorwaarden

2.1 De Barrepolder als ruimtelijke opgave

De Barrepolder kent een herkenbare landschappelijke en cultuurhistorische structuur, met historische verkaveling, open zichtlijnen, een fijnmazig watersysteem en de Barremolen. In het gebied komen verschillende ontwikkelingen en ruimteclaims samen, waaronder nieuwe bedrijvigheid, de realisatie van het 150 kV-station van TenneT en Liander, de mogelijke uitbreiding en verduurzaming van Heineken, de bereikbaarheid van het gebied en het behoud van de leefbaarheid en de kwaliteiten van het karakteristieke landschap.

De beschikbare ruimte is beperkt en de verschillende ruimteclaims beïnvloeden elkaar direct. De ligging van kabels en leidingen heeft bijvoorbeeld gevolgen voor ontwikkelvelden en ontsluiting, terwijl keuzes over bedrijvigheid gevolgen hebben voor water, landschap en leefomgeving.

De ruimtelijke opgave is daarom niet om iedere functie afzonderlijk een plek te geven, maar om de verschillende ontwikkelingen en kwaliteiten zo te organiseren dat een samenhangend en toekomstbestendig werklandschap kan ontstaan. De volgende paragrafen brengen de belangrijkste kwaliteiten, randvoorwaarden en afhankelijkheden in beeld.



Schets huidige situatie



1. Terrein van Heineken: op de voorgrond kantoren en vergistingstanks. Op de achtergrond een loods en het terrein van de Barrepolder.



2. Zichtlijn vanaf de Rijndijk: Heineken is omkaderd door landschappelijke structuren. De kenmerkende ontginningsstructuur is zichtbaar langs lange orthogonale zichtlijnen. Water is de drager van het landschap.



3. Zicht op de hoge rijndijk en de Barremolen: een weids en open landschap met subtiele hoogteverschillen tussen percelen en lange orthogonale zichtlijnen.



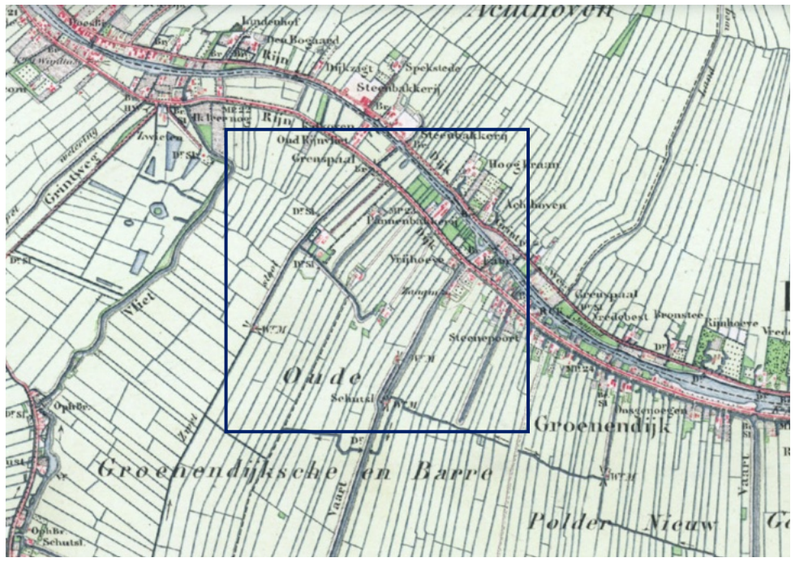
4. Woningen aan de Rijndijk: een continue groenstructuur en gebouwen als adres aan de straat.

2.2 Landschap, cultuurhistorie en leefomgeving

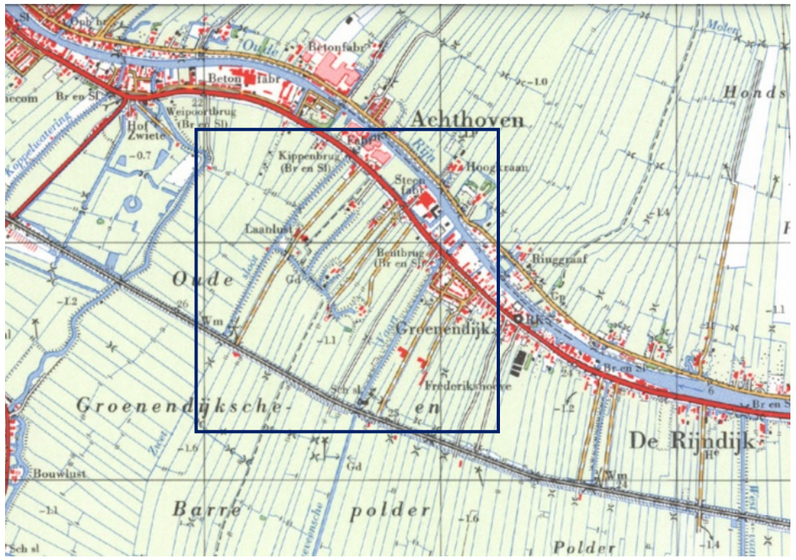
Historische ontwikkeling

De Barrepolder laat een duidelijke opeenvolging van ruimtelijke lagen zien. De middeleeuwse ontginning legde de basis met een orthogonale verkaveling haaks op de Oude Rijn. Langs een dwarsliggende watergang ontwikkelde zich vervolgens een reeks boerderijen en erven, bereikbaar via lange toegangswegen vanaf de Hoge Rijndijk. Deze karakteristieke structuur is tot op de dag van vandaag goed herkenbaar.

In de twintigste eeuw werd het gebied steeds sterker beïnvloed door regionale infrastructuur. De spoorlijn en later de N11 doorsneden de historische polderstructuur en introduceerden nieuwe barrières. Tegelijkertijd verdichtte de bebouwing tussen de Rijndijk en het spoor, terwijl de open Barrepolder daarachter haar agrarische karakter grotendeels wist te behouden.

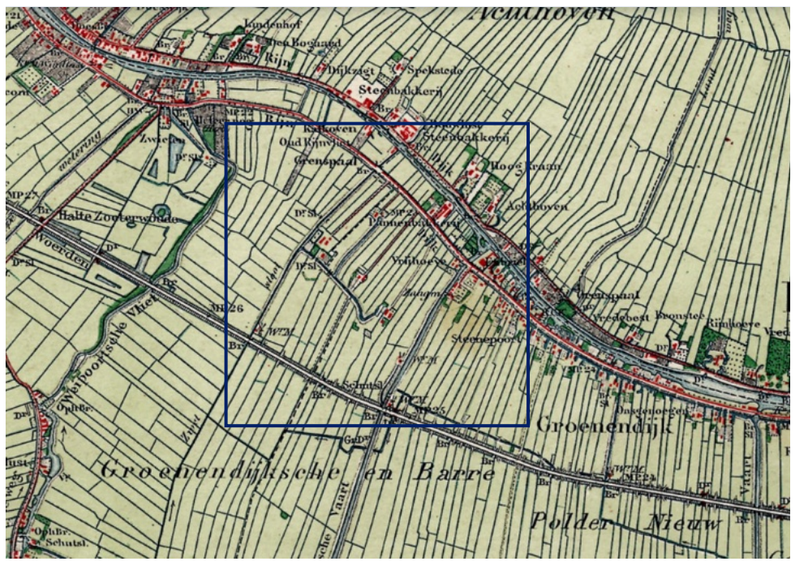


1879

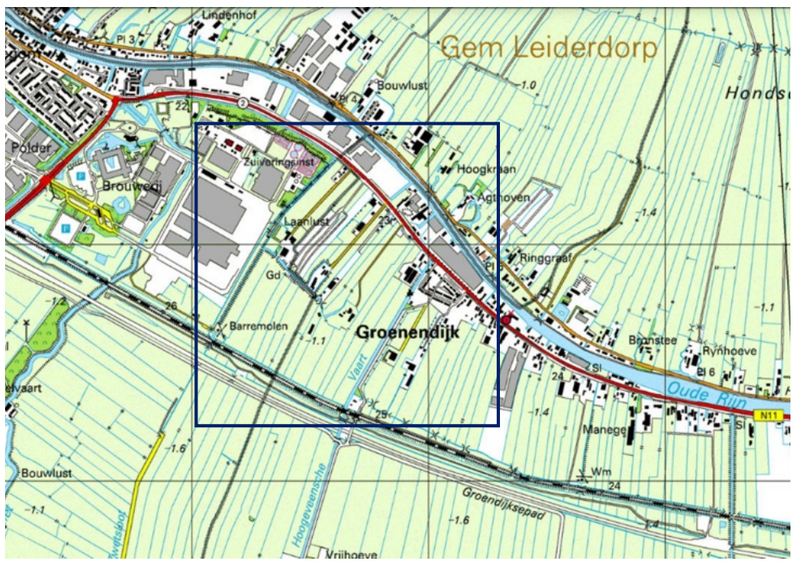


1960





1900



2000

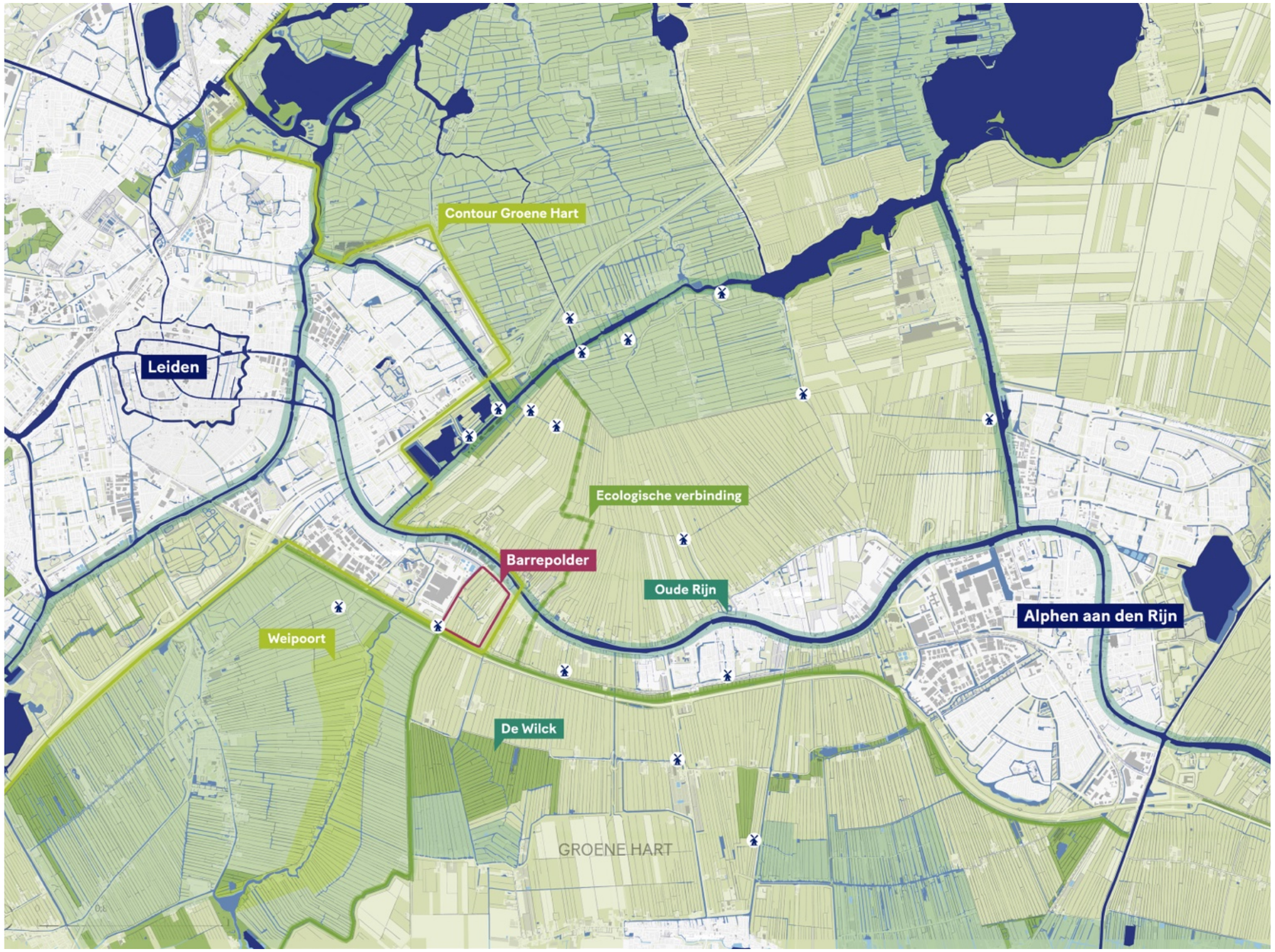
2.2 Landschap, cultuurhistorie en leefomgeving

Landschappelijke kwaliteiten van de regio

De Barrepolder ligt op het snijvlak van de stedelijke as Leiden-Alphen aan den Rijn en het open landschap van het Groene Hart. De N11 en de spoorlijn Leiden-Alphen aan den Rijn zorgen voor een goede bereikbaarheid, maar vormen tegelijkertijd duidelijke ruimtelijke barrières. Binnen deze infrastructuur neemt de Heineken-brouwerij een bijzondere positie in. Als groot regionaal bedrijf vormt het terrein een herkenbare enclave met een eigen verkaveling en landschappelijke inrichting.

De Barrepolder maakt deel uit van een bredere zone tussen de Heineken-brouwerij en de bedrijventerreinen Molenwetering en Rijnhaven in Alphen aan den Rijn. Deze zone, ingeklemd tussen de Oude Rijn en de N11, heeft een eigen ruimtelijke identiteit. Woongebieden, werklocaties, infrastructuur en open poldergebieden wisselen elkaar af en reageren ieder op hun eigen manier op de historische verkavelingsstructuur. Samen vormen zij een samenhangend stedelijk woon-werklandschap dat duidelijk contrasteert met de open polderlandschappen ten noorden van de Oude Rijn en ten zuiden van de N11. Juist deze overgangspositie maakt de Barrepolder tot een belangrijke schakel tussen stad en landschap.

Hoewel de Barrepolder formeel buiten de begrenzing van het Groene Hart ligt, sluit het gebied qua karakter en beleving aan op de omliggende veenweidegebieden, zoals de Weipoort en het Hollandse Plassengebied. De openheid en de historische verkaveling verbinden de Barrepolder met het grotere landschap langs de Oude Rijn.

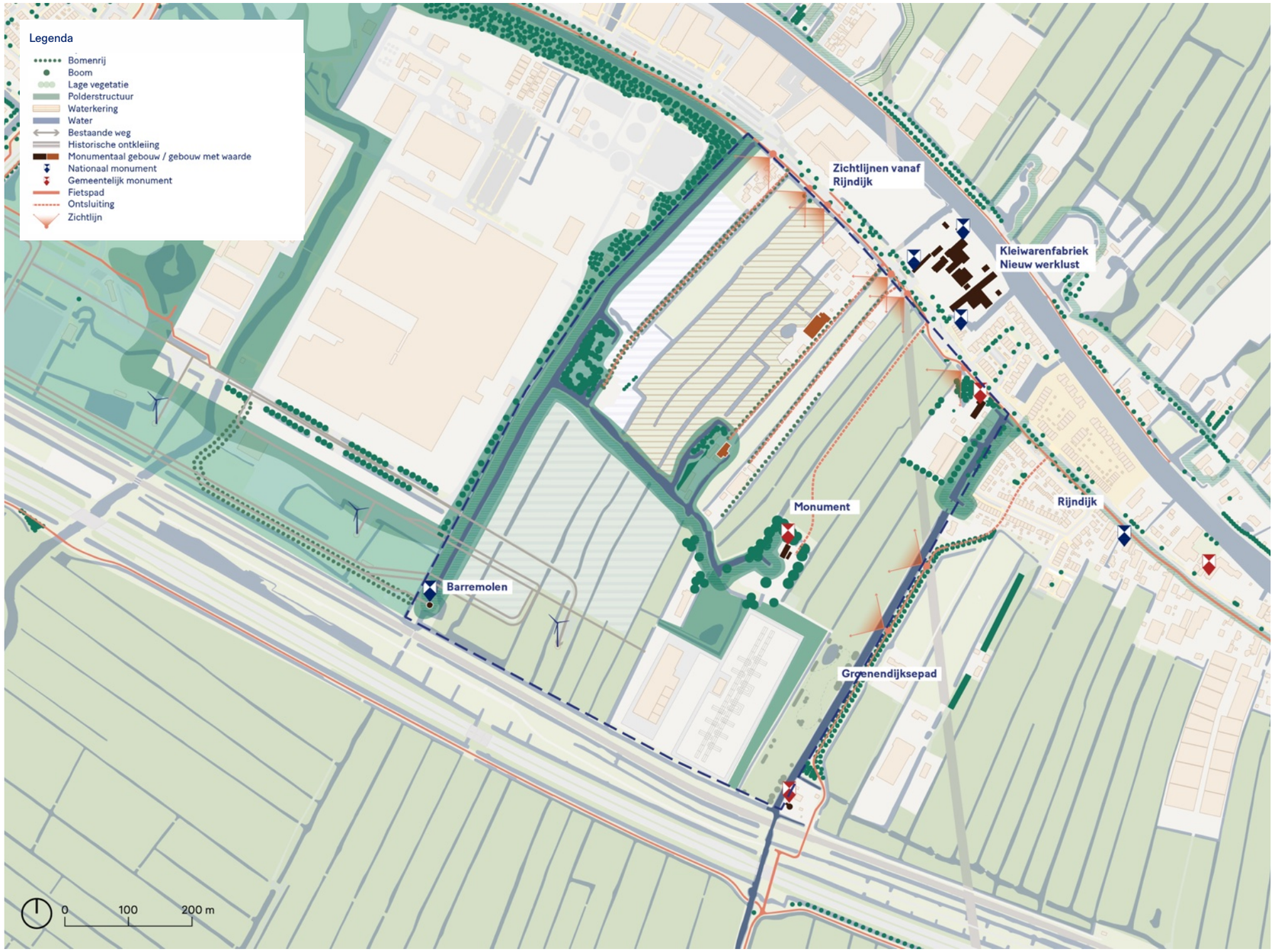


2.2 Landschap, cultuurhistorie en leefomgeving

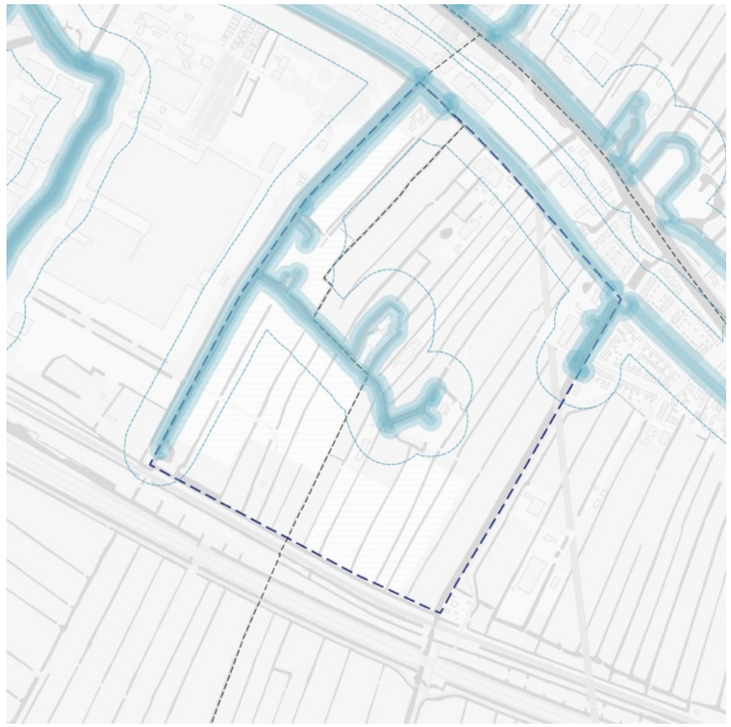
Landschappelijke kwaliteiten van de Barrepolder

De Barrepolder kent een herkenbaar en goed bewaard polderlandschap met een sterke eigen identiteit. De historische verkaveling, de noord-zuid georiënteerde watergangen en de bomenrijen vormen samen een heldere ruimtelijke structuur die zorgt voor lange zichtlijnen, een herkenbare maat en schaal en een grote landschappelijke samenhang. Vanaf de Hoge Rijndijk en het Groenendijksepad is deze open polder goed beleefbaar, met karakteristieke zichtlijnen richting de Barremolen.

De polder heeft bovendien een hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied maakt deel uit van de middeleeuwse agrarische veenontginning, waarvan de oorspronkelijke verkavelings- en slotenstructuur nog grotendeels intact is. De historische ontstaansgeschiedenis is nog altijd zichtbaar in de karakteristieke boerderijen, erfbeplantingen en boomgroepen die verspreid in het landschap liggen. In de polder bevindt zich een gemeentelijk monument - een langhuisboerderij uit circa 1680 - en twee gebouwen met cultuurhistorische waarde.



2.3 Ondergrond en ruimtelijke randvoorwaarden

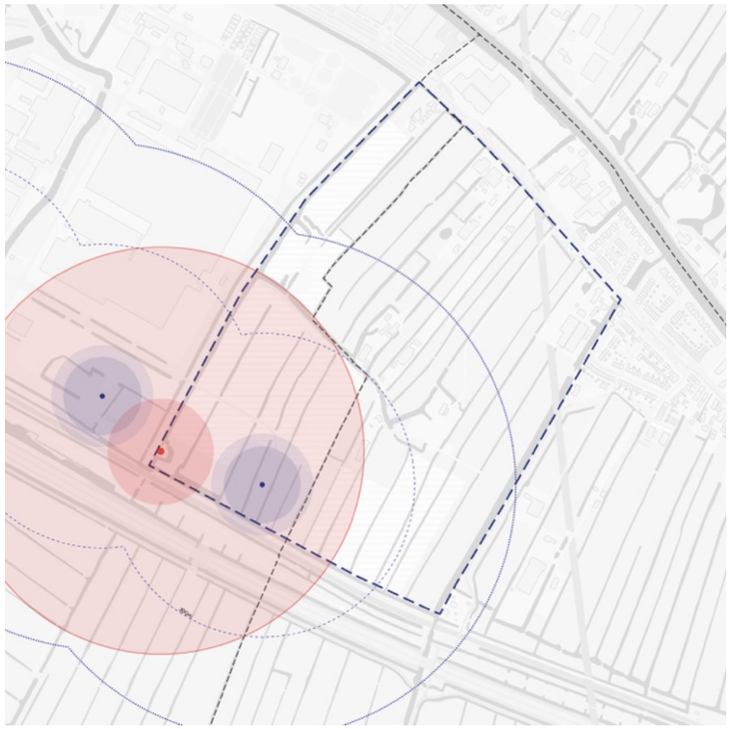


Waterkeringen
Beschermingszone
Buitenbeschermingszone
Kernzone
Profiel van de vrije ruimte



Projectlocatie Barrepolder

Water
Molen
Primaire watergang
Overige watergang in ander peilgebied
Waterkering boezemkade
Waterkering polderkade
75m Waterkeringbuffer



Molenbiotoop en windturbines
Bestaande Windturbines
Windturbinebuffer 75m
Windturbinebuffer 100m
Windturbinebuffer 300m
Windturbinebuffer 500m

Barremolen
Molenbiotoop vrijvaringzone 100m
Molenbiotoop vrijvaringzone400m

Waterkeringen
Langs de regionale waterkeringen gelden een kernzone, beschermingszone en profiel van vrije ruimte (PVR). Binnen de kernzone zijn bebouwing en diepwortelende beplanting niet toegestaan. Binnen de beschermingszone zijn ontwikkelingen mogelijk, mits wordt voldaan aan de voorschriften van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het PVR reserveert ruimte voor toekomstig beheer en versterking van de waterkering en stelt aanvullende beperkingen aan nieuwe ontwikkelingen.

Watersysteem
De Barrepolder ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De waterstructuur bestaat uit de Oude Rijn, de Hoogeveensche Vaart en een stelsel van primaire watergangen, waaronder de brede watergangen aan de westzijde en in de kern van de polder. De haakse waterstructuur, gecombineerd met een regionale waterkering (polderkade), verdeelt het gebied in twee afzonderlijke peilgebieden (zie kaart).

Molenbiotoop en windturbines
Rondom de Barremolen geldt een molenbiotoop die de vrije windvang en het zicht op de molen beschermt. Binnen een straal van 100 meter is bebouwing niet toegestaan en binnen de zone van 100 tot 400 meter gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte.
Ook gelden rondom de bestaande windturbines veiligheids- en hindercontouren. Deze zijn voornamelijk gericht op kwetsbare objecten en woningen en hebben minder of geen directe invloed op mogelijke uitbreiding voor bedrijvigheid.

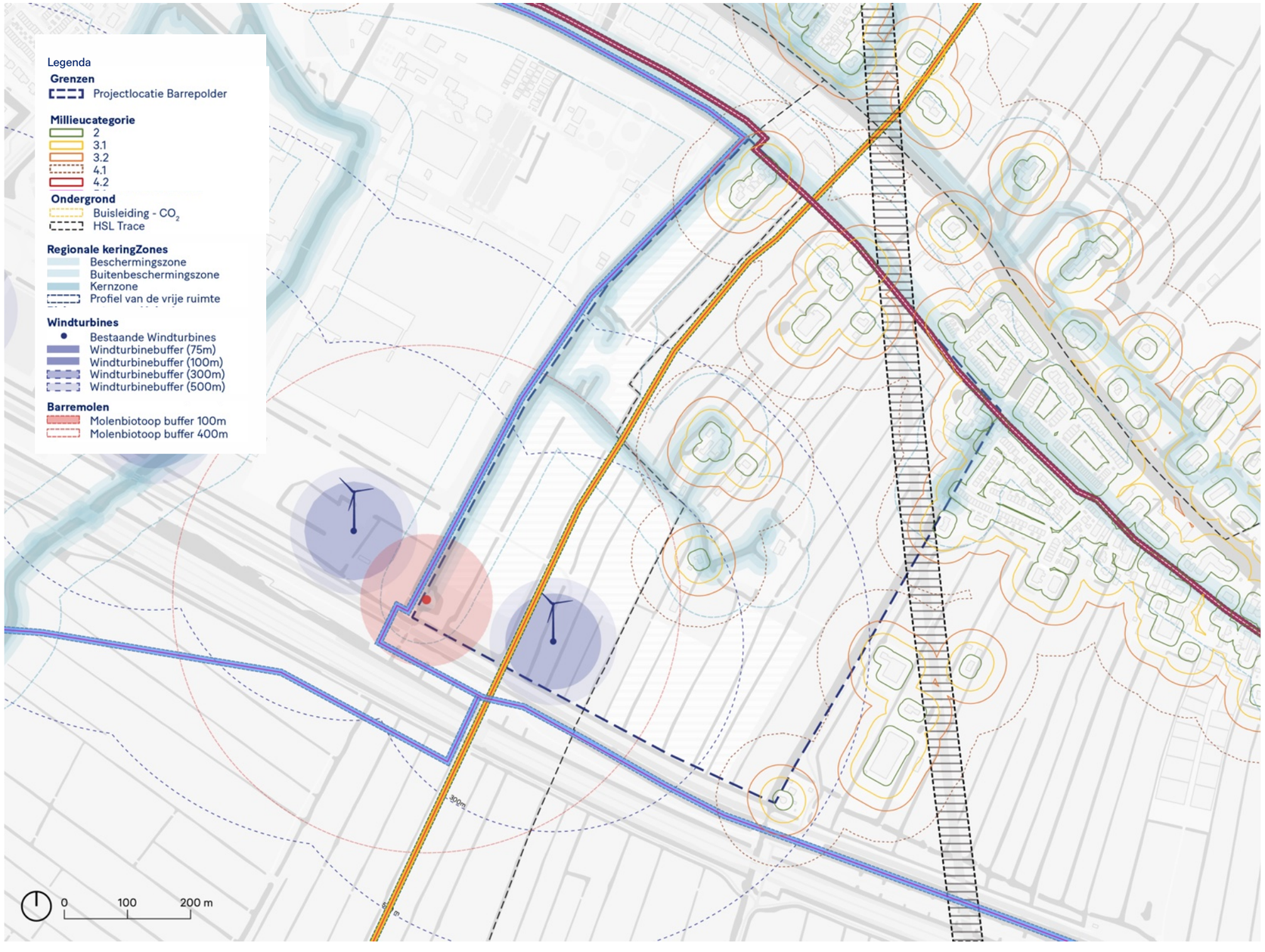
2.3 Ondergrond en ruimtelijke randvoorwaarden

De Barrepolder kent een groot aantal ruimtelijke randvoorwaarden die van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Deze randvoorwaarden bepalen waar ruimte is voor nieuwe functies en waar rekening moet worden gehouden met bestaande waarden, infrastructuur en veiligheidszones. Zij vormen daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de gebiedsvisie en de eerdere scenariostudie.

Deze kaart brengt deze randvoorwaarden integraal in beeld. Het gaat onder meer om milieuzoneringen rondom bestaande woningen, Rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden, waterkeringen en beschermingszones, de molenbiotoop van de Barremolen, veiligheids- en milieuzones rond de Heineken Brouwerij, buffers rondom windturbines en ondergrondse infrastructuur, zoals leidingen en het HSL-tracé.

De samenloop van deze randvoorwaarden maakt de Barrepolder tot een complex ontwikkelgebied. Niet iedere locatie is geschikt voor iedere functie en veel opgaven vragen om een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste randvoorwaarden nader toegelicht.

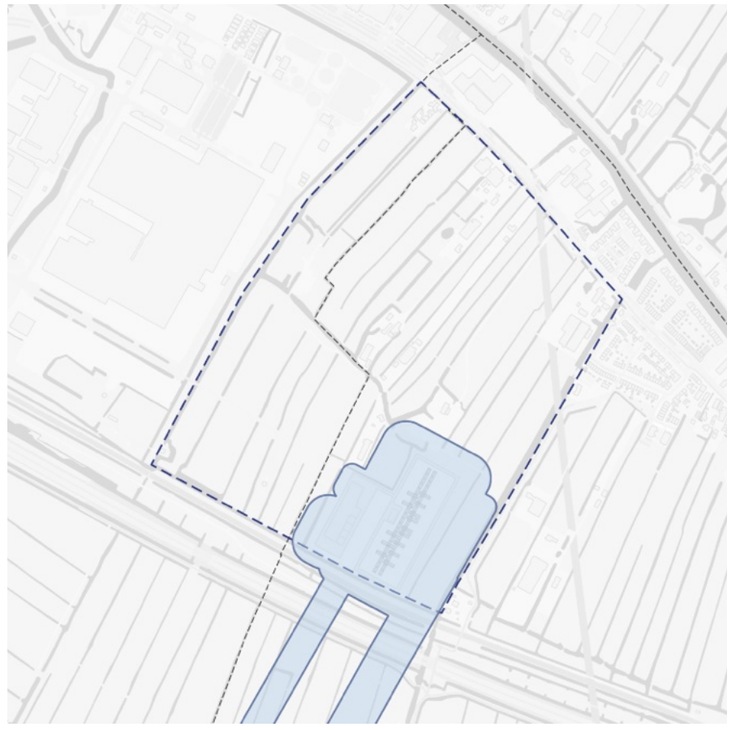


Overzichtskaart huidige ruimtelijke randvoorwaarden Barrepolder

2.3 Ondergrond en ruimtelijke randvoorwaarden



Nieuwe randvoorwaarde:
Kabeltracé 150/50 kV station
Het toekomstige 150/50 kV-station van TenneT en Liander wordt via ondergrondse kabelverbindingen aangesloten op het bestaande hoogspanningsnet en op elektriciteitsstations in de regio. Het hoofdtracé bestaat uit zes kabelverbindingen en heeft een breedte van circa 30 meter, met aan weerszijden een belemmeringenstrook van 5 meter. Ter hoogte van Heineken splitst het tracé zich in twee delen van circa 20 meter breed, met elk drie kabelverbindingen.
Bebouwing boven het kabeltracé is niet mogelijk vanwege de bereikbaarheid voor beheer, onderhoud en storingen. Groen en lichte, opneembare verharding zijn onder voorwaarden wel mogelijk. Ook een ontsluitingsweg kan het tracé in principe dwars kruisen, mits de technische uitwerking wordt afgestemd met TenneT en Liander. Een ontsluitingsweg in de lengterichting boven het kabeltracé is ongewenst.



Nieuwe randvoorwaarde:
Elektromagnetische velden 150 kV-Station
Rondom het toekomstige 150 kV-station geldt een 0,4 microtesla -magneetveldzone. Binnen deze zone wordt, conform het landelijke voorzorgsbeleid, terughoudend omgegaan met de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven. De magneetveldzone vormt daarmee een belangrijke randvoorwaarde voor de ruimtelijke inrichting van het gebied.



Huidige randvoorwaarde:
HSL-tracé
Onder het plangebied ligt de Groene Harttunnel van de HSL-Zuid. Boven het tunneltracé en binnen de beschermingszone van 20 meter gelden beperkingen voor bebouwing, funderingen en graafwerkzaamheden. Deze ondergrondse infrastructuur beperkt de ontwikkelmogelijkheden op een deel van het plangebied en vormt een belangrijke randvoorwaarde bij de ruimtelijke inrichting.

2.3 Ondergrond en ruimtelijke randvoorwaarden



Huidige randvoorwaarde:
CO_2-transportleiding
Door de Barrepolder loopt in noord-zuidrichting een ondergrondse CO_2-transportleiding. Aan weerszijden van de leiding geldt een belemmeringenstrook van 5 meter, die vrij moet blijven voor beheer, onderhoud en eventuele vervanging. Binnen deze zone gelden beperkingen voor bebouwing, diepwortelende beplanting en werkzaamheden die de leiding kunnen beïnvloeden.
Een ontsluitingsweg kan de leiding onder voorwaarden dwars kruisen. Daarbij moet worden aangetoond dat de belasting en zetting van de leiding acceptabel blijven. Daarnaast geldt aan weerszijden van de leiding een belangenzone van 75 meter. Ontwikkelingen binnen deze zone zijn niet op voorhand uitgesloten, maar moeten tijdig met de leidingbeheerder worden afgestemd.



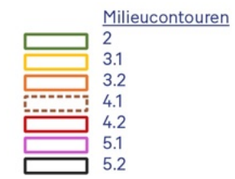
Huidige randvoorwaarde:
Aardgasleiding
Langs de grens van de Barrepolder/Heineken loopt een ondergrondse hoofdtransportleiding (HTL-leiding) van de gasunie in de noord-zuidrichting. Aan weerszijden van de HTL-leiding geldt een belemmerde strook van 5m voor bouwen, diepgewortelde beplanting of andere werkzaamheden.



Huidige randvoorwaarde:
Persleiding
Onder de Rijndijk ligt een rioolpersleiding van Hoogheemraadschap van Rijnland, als onderdeel van het regionale afvalwatersysteem. Bij toekomstige ontwikkelingen en werkzaamheden rond de Rijndijk moet rekening worden gehouden met de ligging en bereikbaarheid van deze leiding

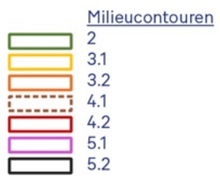
2.3 Ondergrond en ruimtelijke randvoorwaarden





Huidige randvoorwaarde:
Milieuzonering bestaande woningen
De kaart toont de milieuzonering rondom bestaande woningen in en rond de Barrepolder. Op basis van de VNG-systematiek voor bedrijven en milieuzonering gelden richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies. Deze afstanden geven een indicatie van de milieuruimte voor nieuwe bedrijvigheid en zijn daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de positionering van verschillende typen bedrijven binnen het plangebied.





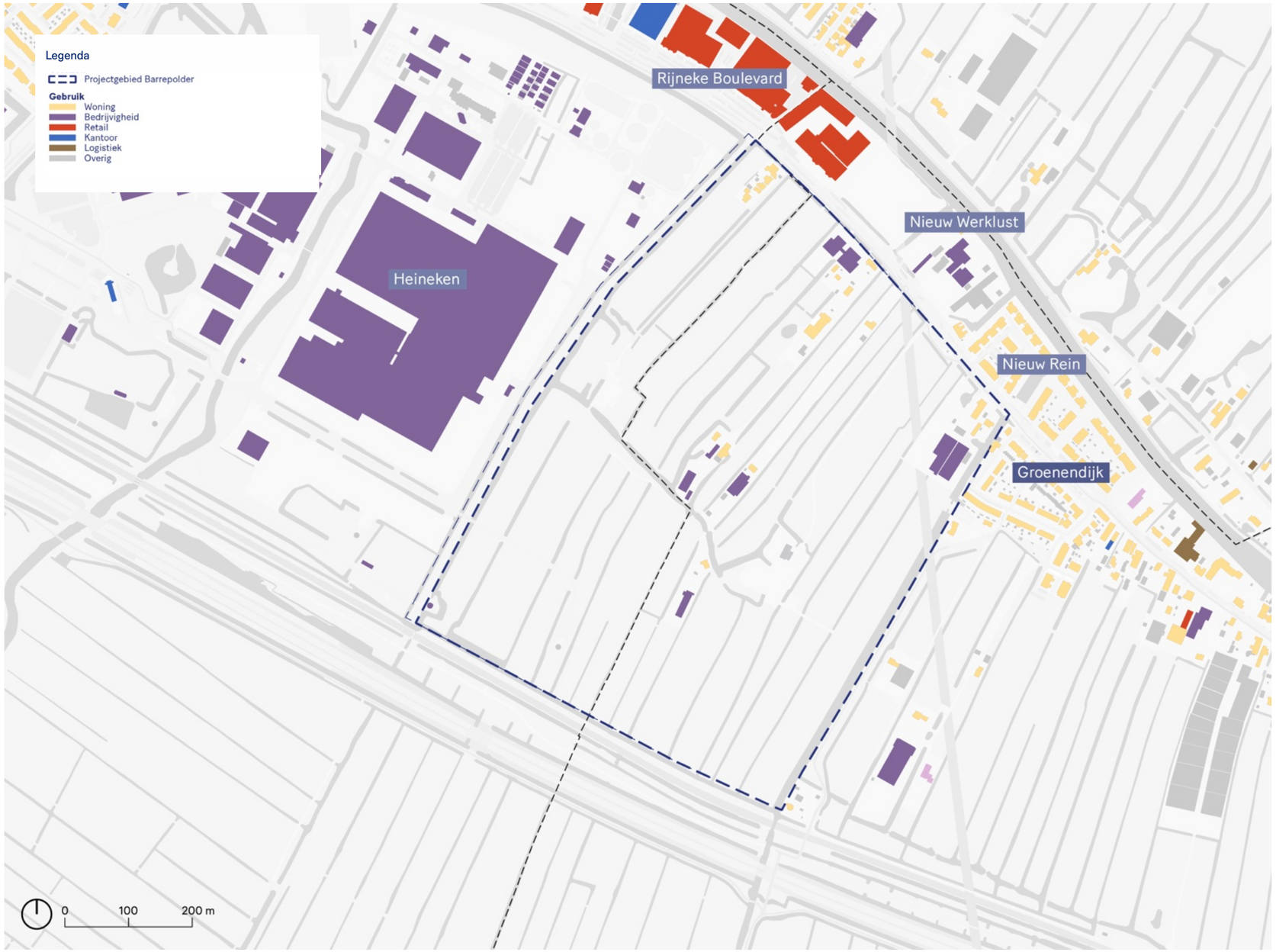
Huidige randvoorwaarde:
Milieucontouren Heineken
Rond de Heineken Brouwerij ligt een geluidzone voor industrielawaai. Binnen deze zone gelden beperkingen voor nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen. Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid vormt de geluidzone op zichzelf geen belemmering, maar bij toekomstige ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de beschikbare milieuruimte van Heineken.
De geurcontour van de brouwerij reikt niet tot in het plangebied en vormt daarmee geen ruimtelijke belemmering voor de ontwikkeling van de Barrepolder.

2.4 Bestaande functies

De Barrepolder is grotendeels onbebouwd en kent, in vergelijking met de omliggende gebieden, een open karakter. Verspreid door de polder liggen enkele woningen, agrarische erven en bedrijfspanden, die samen de historische ontwikkeling van het gebied weerspiegelen.

Rondom de Barrepolder verandert het landschap geleidelijk in een meer stedelijke omgeving. Aan de oostzijde liggen de woongebieden van Groenendijk en de recent gerealiseerde wijk Nieuw Rein langs de Oude Rijn. Verder oostwaarts zet de lintbebouwing langs de Hoge Rijndijk zich voort richting Alphen aan den Rijn. Ten noorden van het plangebied ligt de voormalige kleiwarenfabriek Nieuw Werklust, een locatie waarvoor een toekomstige herontwikkeling wordt onderzocht.

Aan de westzijde neemt de stedelijke dynamiek verder toe. Hier bevinden zich de Heineken Brouwerij Zoeterwoude, en aan de noordzijde hiervan de Rijneke Boulevard, een grootschalig detailhandelsgebied tussen de Oude Rijn en de Hoge Rijndijk.



2.5 Eigendomssituatie

De Barrepolder ligt op de grens van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude. De eigendomssituatie binnen het plangebied is divers en speelt een belangrijke rol bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Het westelijke deel van de Barrepolder, gelegen binnen de gemeente Zoeterwoude, is grotendeels in eigendom van Heineken Netherlands Supply B.V. Dit sluit aan op het bestaande brouwerijterrein en biedt mogelijkheden voor uitbreiding.
Aan de zijde van Alphen aan den Rijn is de eigendomssituatie meer versnipperd. Hier bestaat het gebied uit een combinatie van particuliere eigendommen en gronden van verschillende ontwikkelende partijen. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied enkele woningen en bedrijven met uiteenlopende eigendomsrechten.

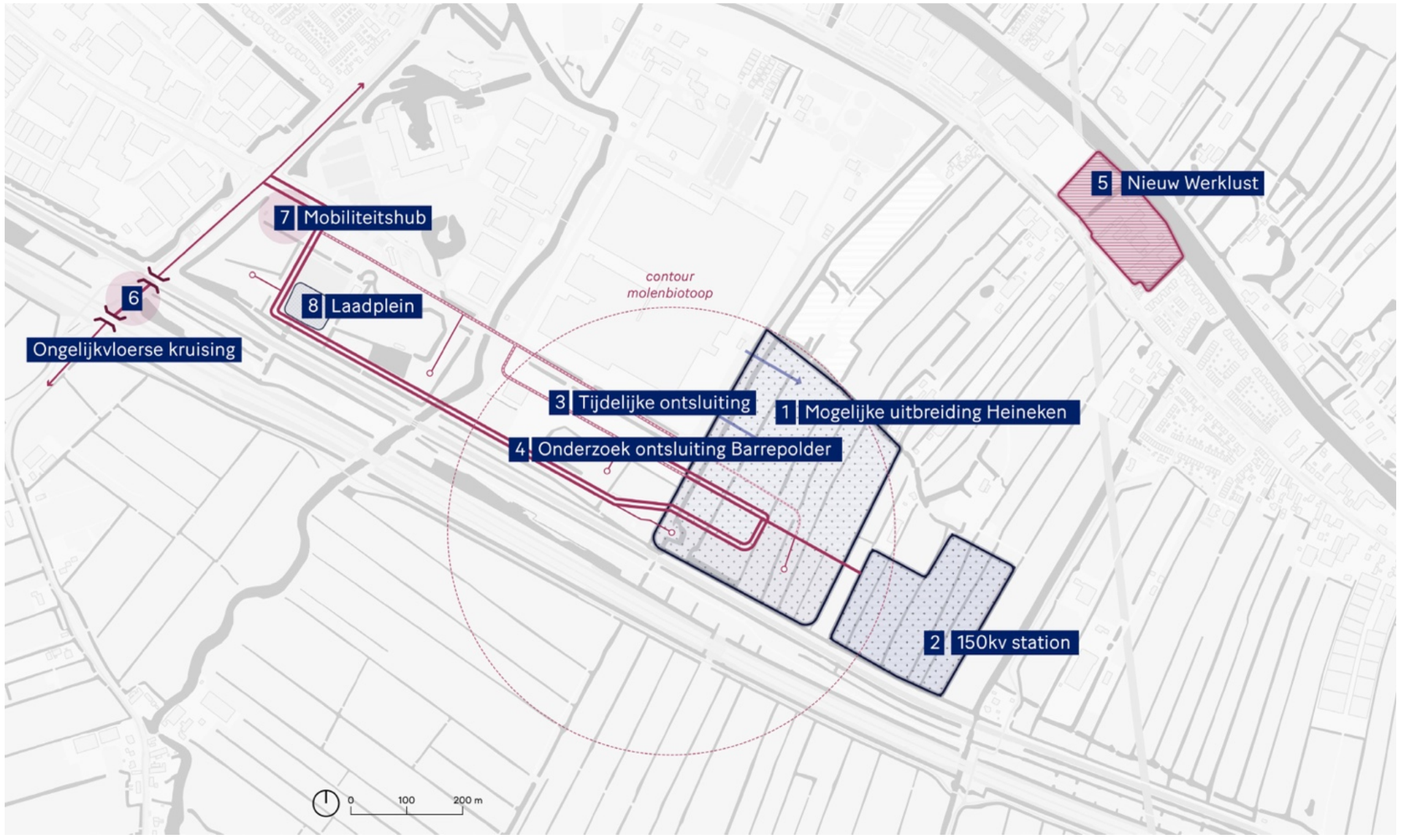
Deze versnipperde eigendomsstructuur vraagt om een zorgvuldige samenwerking tussen gemeenten, de provincie, grondeigenaren, ontwikkelaars en andere betrokken partijen.



2.6 Lopende en toekomstige ontwikkelingen

Op en rondom de projectlocatie spelen verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling van de Barrepolder.

1. **Mogelijke uitbreidingsplannen Heineken**: behoefte aan uitbreiding op het eigen terrein van Heineken ten behoeve van verduurzaming van de bedrijfsprocessen. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk als GS na een integrale afweging besluit af te wijken van de regels van de molenbiotoop van de Barremolen.
2. **150 kV-station**: ontwikkeling aan de zuidzijde van het plangebied. Voor de bouw binnen de contouren van de molenbiotoop van de Barremolen is een ontheffing verleend.
3. **Tijdelijke ontsluiting 150 kV-station**: tijdelijke toegangsroute via het terrein van Heineken.
4. **Onderzoek ontsluiting Barrepolder:** onderzoek naar alternatieve ontsluiting voor de ontwikkeling van de Barrepolder. Deze is afhankelijk van inpasbaarheid Heineken, technische uitvoerbaarheid vanwege ondergrondse kabels en leidingen en vanwege watergangen. Ook is voorwaardelijk de mogelijkheid om deze in te kunnen passen binnen de molenbiotoop (mogelijk is ontheffing nodig).
5. **Ontwikkeling Nieuw Werklust:** ontwikkeling waarvoor bedrijvigheid of een combinatie van woningen en bedrijvigheid wordt verkend.
6. **Ongelijkvloerse kruising:** mogelijke toekomstige aanleg van een ongelijkvloerse kruising met de N11 en het spoor ter verbetering van de doorstroming.
7. **Mobiliteitshub:** realisatie van een mobiliteitshub op het terrein van Heineken.
8. **Laadplein voor elektrische vrachtwagens:** Heineken onderzoekt de realisatie van een laadplein voor elektrische vrachtwagens op de bestaande vrachtwagenparkeerplaats.



Overzichtskaart ontwikkelingen rondom de Barrepolder

2.7 Bereikbaarheid en ontsluiting

De Barrepolder ligt gunstig ten opzichte van het regionale wegennet. Aan de zuidzijde vormt de N11 de belangrijkste regionale verbinding richting de A4, Leiden en Alphen aan den Rijn. Via de Burgemeester Smeetsweg bestaat een directe aansluiting op dit hoofdwegennet. Aan de noordzijde ligt de Rijndijk, die het gebied verbindt met de omliggende woon- en werklocaties langs de Oude Rijn.

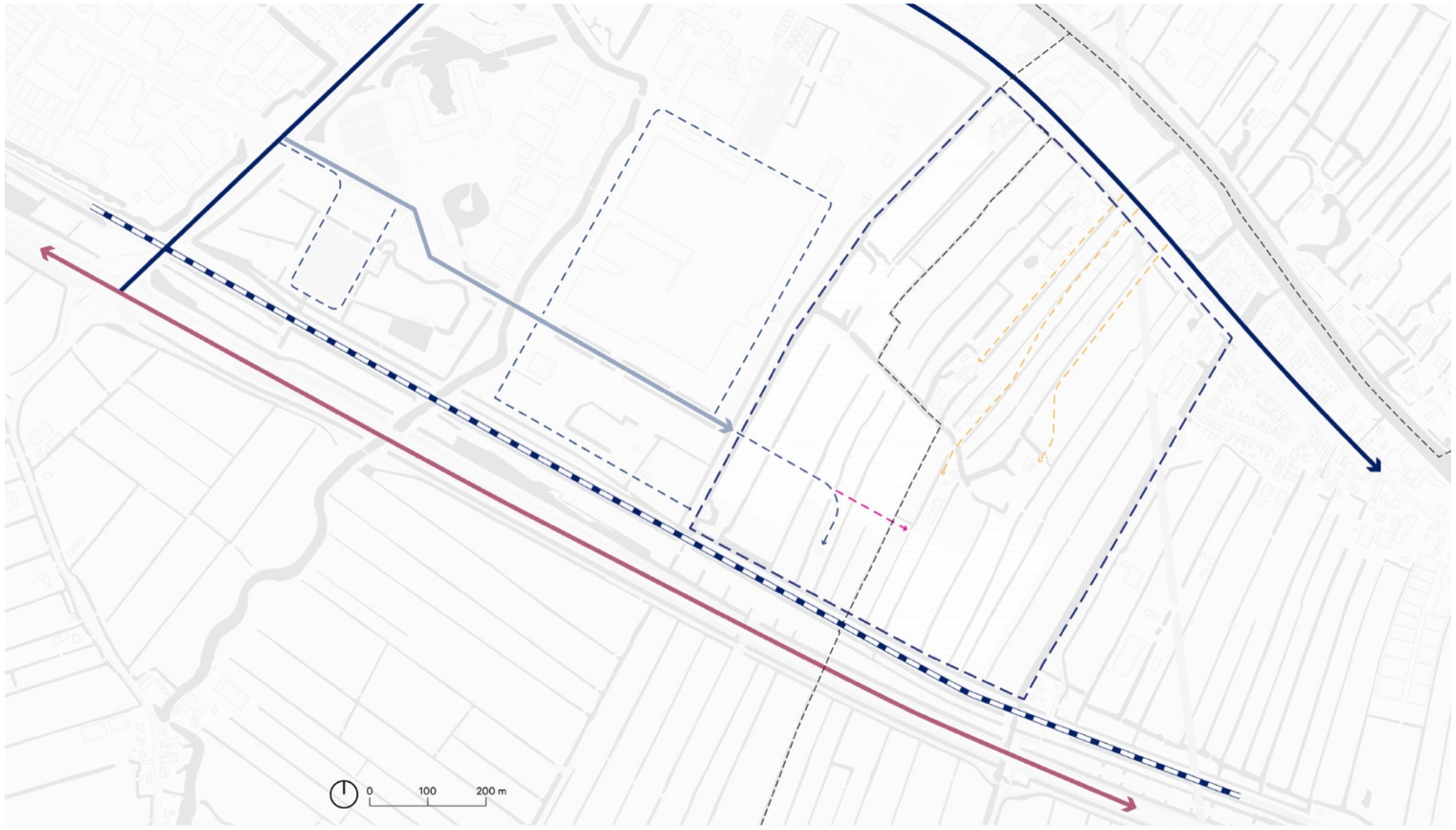
De mogelijke uitbreiding van Heineken maakt gebruik van een ontsluiting via het terrein van Heineken. Ook het 150 kV-station wordt (tijdelijk) ontsloten via het Heineken-terrein. Voor de ontwikkeling van nieuwe economische functies in de Barrepolder bestaat momenteel nog geen definitieve keuze voor de toekomstige ontsluitingsstructuur.

In opdracht van de gemeenten zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied. Daarbij zijn meerdere varianten onderzocht, waaronder een ontsluiting via de Burgemeester Smeetsweg en het terrein van Heineken, een ontsluiting via de Rijndijk en varianten met een combinatie van beide.

De onderzoeken laten zien dat meerdere ontsluitingsrichtingen verkeerskundig uitvoerbaar zijn. Vanuit verkeerskundig perspectief sluit een ontsluiting via Heineken het beste aan op de uitgangspunten om verkeer zo veel mogelijk via de Burgemeester Smeetsweg en de N11 af te wikkelen. Een ontsluiting via de Rijndijk is eveneens mogelijk, maar leidt tot meer verkeer op lokale wegen en vraagt daarom een nadrukkelijke afweging van leefbaarheid, verkeersveiligheid en draagvlak.

De keuze voor een ontsluitingsvariant betreft niet uitsluitend een verkeerskundige afweging. Ook de technische uitvoerbaarheid, de ruimtelijke inpassing, de aanwezigheid van kabels en leidingen, de eigendomssituatie, de bedrijfsvoering van Heineken en de kosten spelen een belangrijke rol.

De Gebiedsvisie legt daarom nog geen definitieve ontsluitingsvariant vast. Wel wordt vastgesteld dat een goede bereikbaarheid van het gebied randvoorwaardelijk is voor toekomstige ontwikkeling. De wijze waarop de Barrepolder uiteindelijk wordt ontsloten vormt één van de belangrijkste uitwerkingsvraagstukken voor de volgende fase, waarin verkeerskundige, ruimtelijke, maatschappelijke, technische en financiële aspecten in samenhang worden afgewogen.



2.8 Inzichten uit de participatie

Als onderdeel van de scenariostudie zijn op 25 november, 28 november en 2 december 2024 drie participatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, ondernemers, grondeigenaren en andere belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de vijf ontwikkelscenario's voor de Barrepolder gepresenteerd, besproken en verder verrijkt met gebiedskennis, zorgen en ideeën vanuit de omgeving. Daarnaast konden belangstellenden via het online participatieplatform www.debarrepolder.nl reageren op de scenario's. Ook zijn de uitkomsten van de verkenning uit 2023 en de relevante zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan voor het 150 kV-station betrokken bij de analyse. Hierdoor is een breed beeld ontstaan van de belangen, zorgen en ambities die leven in en rondom de Barrepolder.

De participatie laat zien dat er verschillende perspectieven bestaan op de toekomst van het gebied. Omwonenden benadrukken vooral het belang van het open polderlandschap, de biodiversiteit, de leefbaarheid en het behoud van het landelijke karakter. Overheden, regionale economische partners en bedrijven wijzen juist op de noodzaak om ruimte te creëren voor bedrijvigheid, de energietransitie en de verduurzaming van bestaande bedrijven. De participatie bevestigt daarmee dat de toekomst van de Barrepolder vraagt om een integrale afweging van economische, landschappelijke en maatschappelijke belangen.

De opbrengsten uit de participatie zijn benut als belangrijke bouwsteen voor deze gebiedsvisie. Niet iedere individuele wens of zorg kon worden overgenomen, maar de terugkerende thema's zijn vertaald naar de ruimtelijke ambities en ontwerpprincipes die richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

De participatie maakt ook duidelijk dat niet alle belangen met elkaar verenigbaar zijn. Waar een deel van de deelnemers pleit voor behoud van het huidige landschap, zien andere partijen juist kansen voor economische ontwikkeling en de energietransitie. Deze gebiedsvisie kiest daarom niet voor één afzonderlijk belang, maar zoekt naar een evenwicht waarin regionale opgaven worden gecombineerd met behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit en de leefomgeving.

Naast bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden zijn ook gesprekken gevoerd met grondeigenaren en gebiedspartijen. De inzichten uit deze gesprekken zijn ook meegenomen in de gebiedsvisie en vormen een bouwsteen voor de verdere uitwerking in de Masterplanfase.



De belangrijkste thema's uit de participatie

- Versterken van landschap en identiteit
  Het open polderlandschap, de cultuurhistorische structuren, de zichtlijnen en de biodiversiteit worden breed gewaardeerd en moeten waar mogelijk behouden en versterkt worden.

- Een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
  Er is veel aandacht voor het beperken van hinder door geluid, geur, licht, verkeer en andere milieueffecten, zodat de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijft.

- Goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid
  De ontsluiting van het gebied moet zorgvuldig worden georganiseerd, waarbij extra verkeersdruk op de Hoge Rijndijk en omliggende woonkernen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook zijn veilige fiets- en wandelverbindingen belangrijk.

- Een kwalitatief en toekomstbestendig werklandschap
  Veel deelnemers benadrukken dat een eventuele ontwikkeling niet alleen economisch succesvol moet zijn, maar ook landschappelijk goed moet worden ingepast en moet bijdragen aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.

- Een zorgvuldig en transparant proces
  Er bestaat behoefte aan een helder besluitvormingsproces, duidelijke communicatie en inzicht in de wijze waarop verschillende belangen worden afgewogen.

2.9 Conclusies uit de participatie en analyse

De analyse laat zien dat de Barrepolder een gebied is waar verschillende ontwikkelingen, belangen en ruimteclaims samenkomen. De behoefte aan economische ontwikkelruimte, de mogelijke uitbreiding van Heineken, de ontwikkeling van het 150 kV-station en het behoud van het polderlandschap vragen allemaal om ruimte binnen hetzelfde gebied.

De beschikbare ruimte is beperkt. Keuzes over bedrijvigheid, energie-infrastructuur, bereikbaarheid, water, landschap en leefomgeving beïnvloeden elkaar direct. Daardoor kunnen deze opgaven niet afzonderlijk worden benaderd. De ontwikkelpotentie van het gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de wijze waarop verschillende ruimteclaims ruimtelijk kunnen worden gecombineerd.

De participatie bevestigt dat verschillende partijen uiteenlopende belangen en verwachtingen hebben ten aanzien van de toekomst van het gebied. Tegelijkertijd bestaat breed draagvlak voor een zorgvuldige ontwikkeling waarin economische ontwikkeling, landschap, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in samenhang worden beschouwd.

Deze inzichten vormen de basis voor de gebiedsambities in het volgende hoofdstuk.

Gebiedsambities en leidende principes

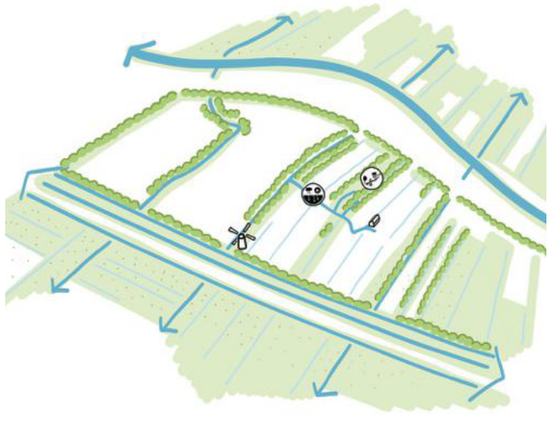
3.1 Van opgave naar gebiedsambities

De analyse laat zien dat de Barrepolder geen lege ontwikkellocatie is. Het bestaande polderlandschap vormt een sterke basis, terwijl bedrijvigheid, energie-infrastructuur, water en ontsluiting allemaal ruimte vragen. De beschikbare ruimte is beperkt en iedere keuze beïnvloedt de mogelijkheden elders.

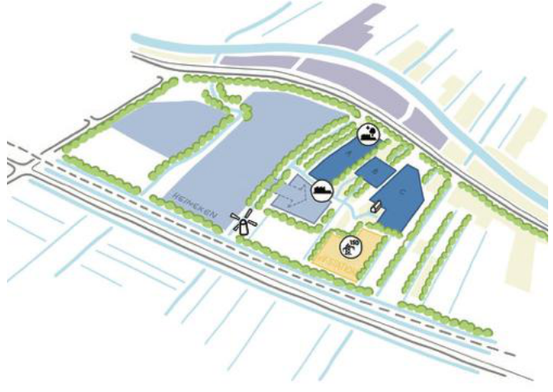
Daaruit volgen vijf belangrijke conclusies:

- Landschap en water vormen het fundament voor ontwikkeling.
- Ruimteclaims moeten in samenhang worden ontworpen en waar mogelijk worden gecombineerd.
- Energie, circulariteit en klimaatadaptatie zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling.
- Een robuuste ontsluiting is randvoorwaardelijk, met aandacht voor de leefomgeving.
- Ontwikkeling moet ruimtelijke kwaliteit toevoegen voor werknemers én omgeving.

Deze conclusies zijn vertaald naar vijf gebiedsambities. Samen met de leidende principes vormen zij het inhoudelijke kompas voor het ruimtelijk raamwerk en de vervolgfase.



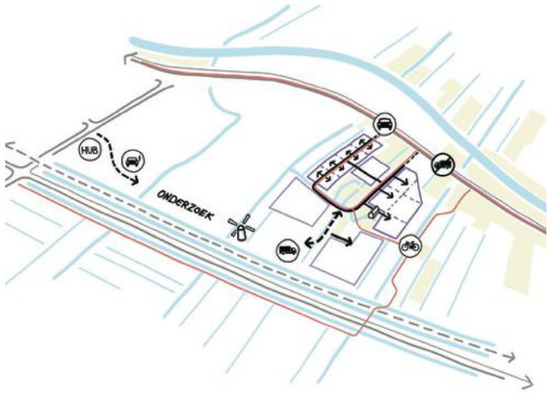
1. Het landschap als fundament
De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormen het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gebied.



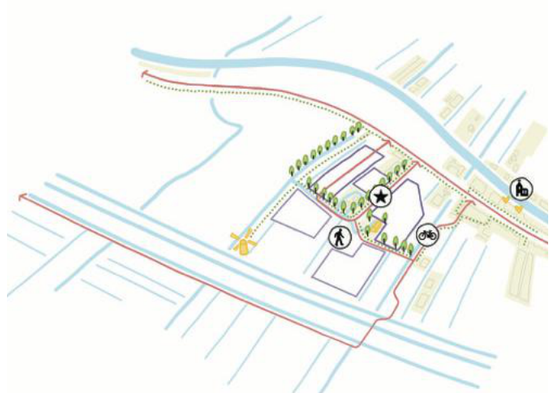
2. Een samenhangend werklandschap
De Barrepolder ontwikkelt zich als één samenhangend gebied waarin bedrijvigheid, energie, landschap en infrastructuur elkaar versterken.



3. Een duurzaam en circulair werklandschap
De Barrepolder biedt ruimte aan toekomstbestendige bedrijvigheid, met aandacht voor energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



4. Goed bereikbaar en zorgvuldig ontsloten
Een goede bereikbaarheid voor bedrijven en werknemers gaat hand in hand met verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de omgeving.

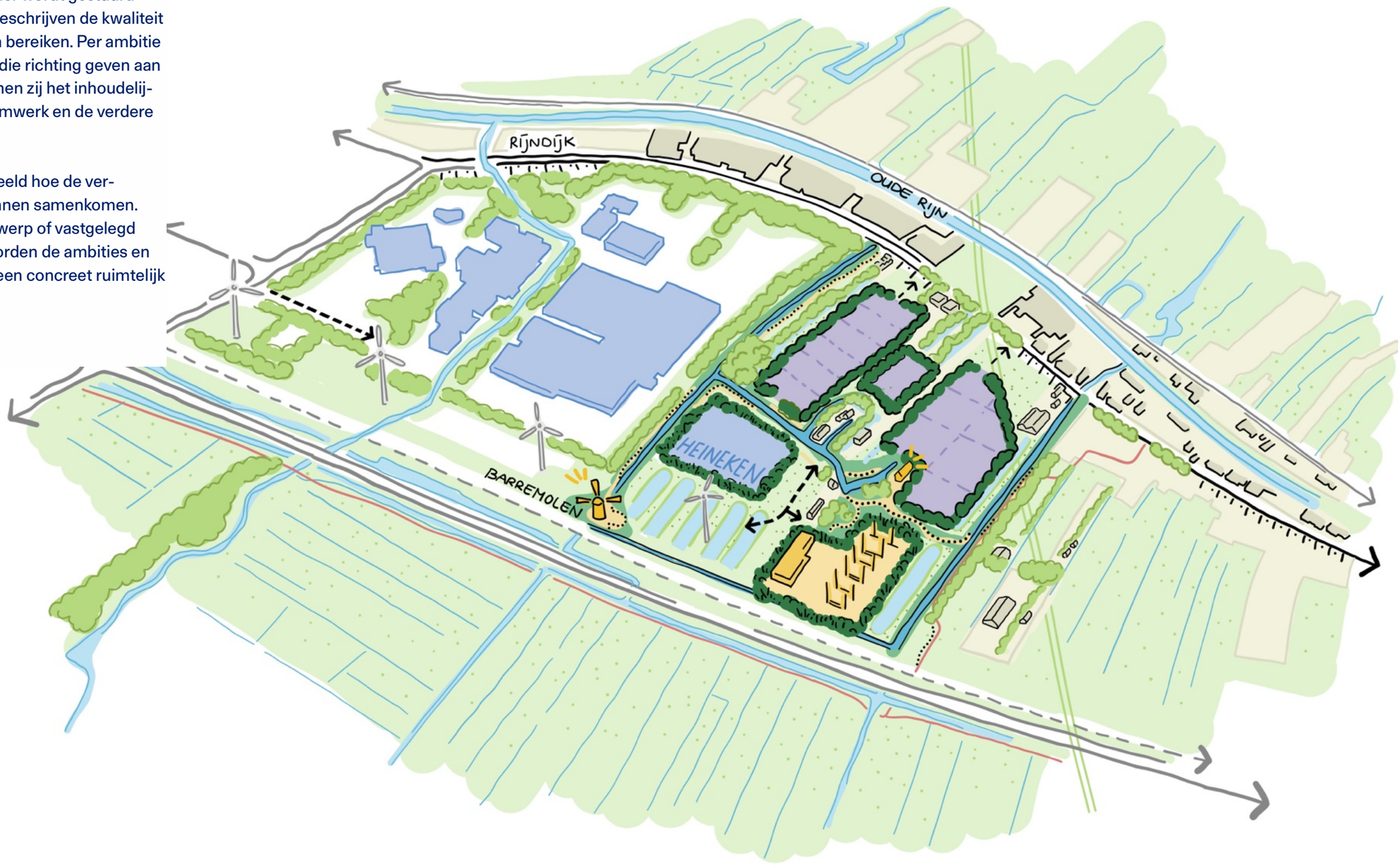


5. Een aantrekkelijk en uitnodigend werklandschap
Een groene en gezonde werkomgeving draagt bij aan de kwaliteit van het gebied, het vestigingsklimaat en de relatie met de omgeving.

3.2 Vijf gebiedsambities met leidende principes

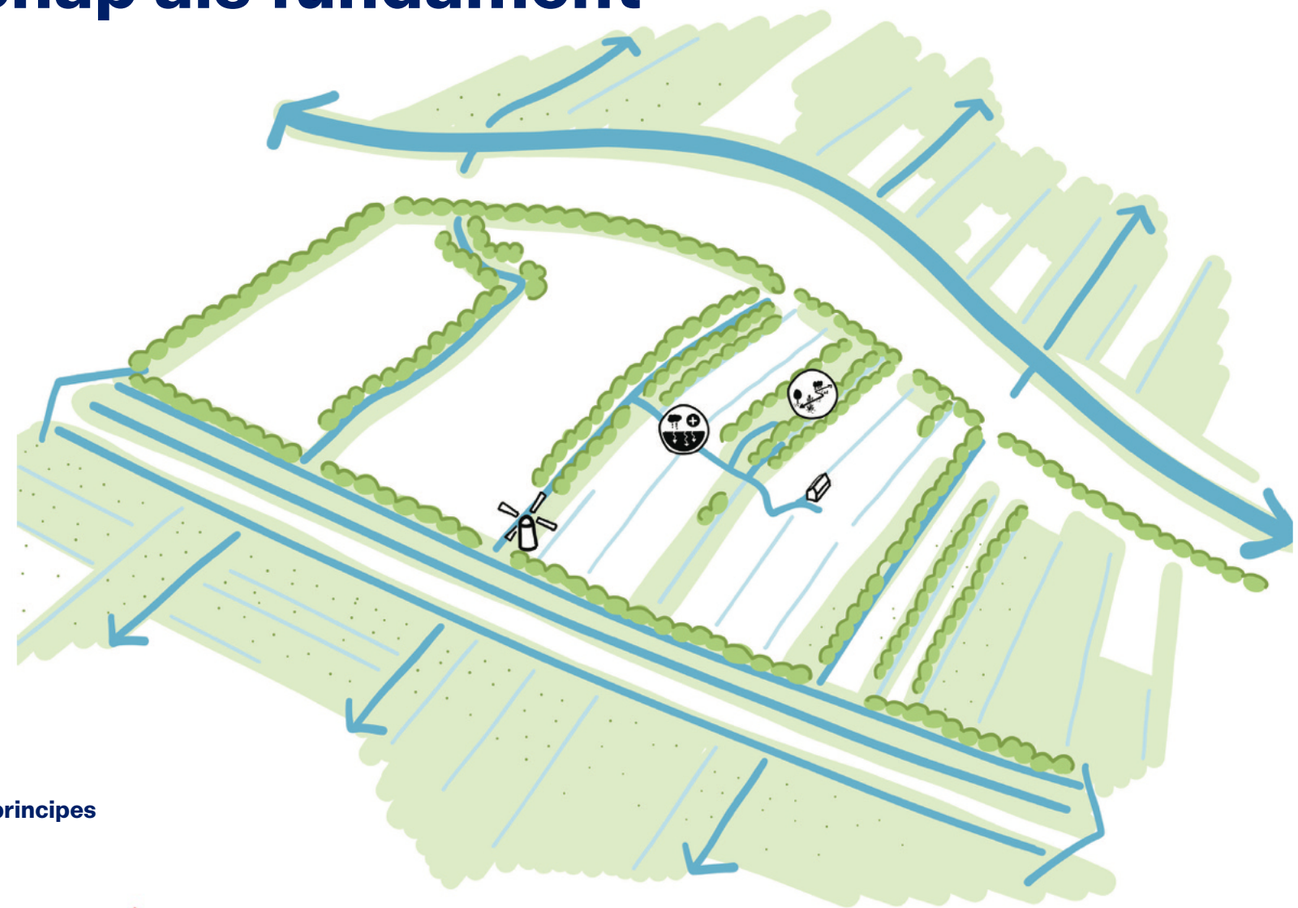
De ontwikkeling van de Barrepolder wordt gestuurd door vijf gebiedsambities. Deze beschrijven de kwaliteit die we met de ontwikkeling willen bereiken. Per ambitie zijn leidende principes benoemd die richting geven aan toekomstige keuzes. Samen vormen zij het inhoudelijke kompas voor het ruimtelijk raamwerk en de verdere uitwerking in de Masterplanfase.

De tekening op deze pagina verbeeld hoe de verschillende ambities ruimtelijk kunnen samenkomen. Ze vormen nadrukkelijk geen ontwerp of vastgelegd eindbeeld. In de volgende fase worden de ambities en leidende principes vertaald naar een concreet ruimtelijk ontwerp voor de Barrepolder.



3.2.1 Ambitie 1: Het landschap als fundament

De ontwikkeling bouwt voort op de kwaliteiten en identiteit van de Barrepolder. De historische polderstructuur, watergangen, openheid, zichtlijnen en cultuurhistorische elementen vormen het vertrekpunt. Landschap, water en groen worden daarbij niet alleen gezien als randvoorwaarde, maar als dragers voor nieuwe ruimtelijke kwaliteit. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke ambitie om het polderlandschap richtinggevend te maken voor de ontwikkeling.

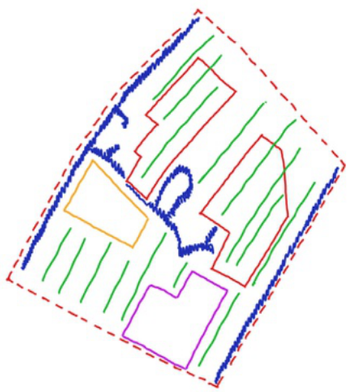


Inspiratiebeelden

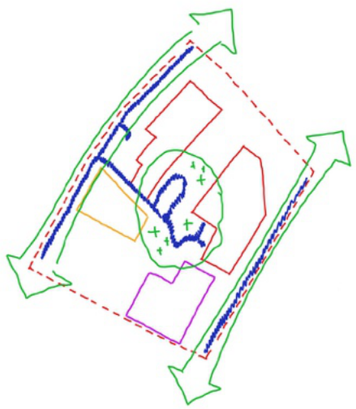




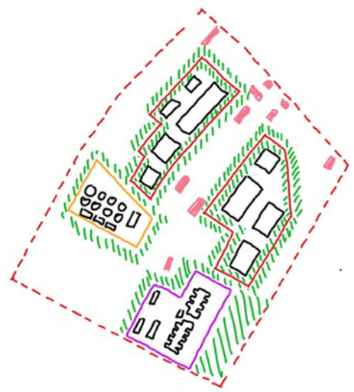
Leidende principes



De identiteit en herkenbaarheid van het polderlandschap blijven leesbaar bij nieuwe ontwikkelingen.



Landschap, water en groen vormen samen een belangrijke drager van de gebiedsontwikkeling.



Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan landschappelijke, ecologische en klimaatadaptieve kwaliteit.

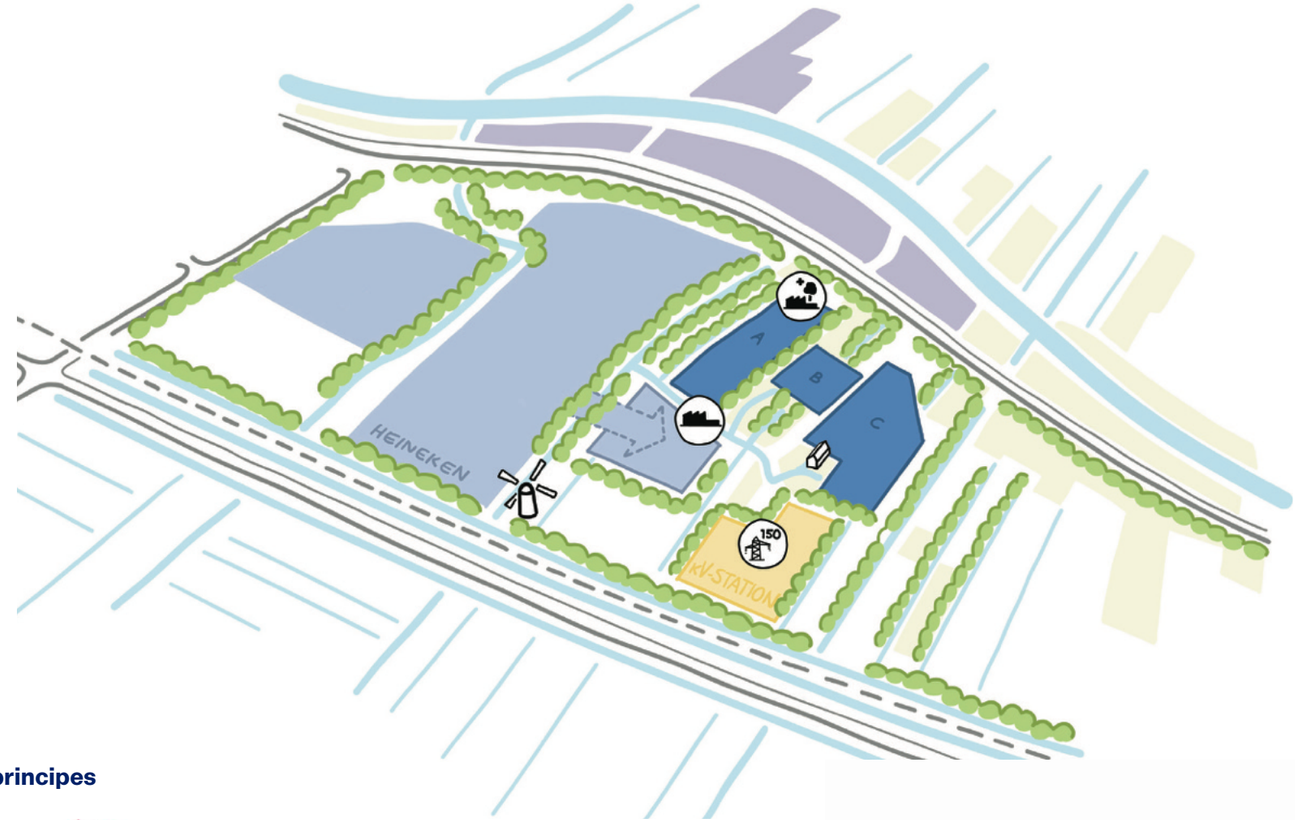
3.2.2 Ambitie 2: Eén samenhangend werklandschap

De Barrepolder ontwikkelt zich als één samenhangend werklandschap en niet als een verzameling afzonderlijke ontwikkelingen. Bedrijvigheid, energie-infrastructuur, landschap, de uitbreiding van Heineken en mobiliteit worden in samenhang beschouwd.
Bij de economische invulling wordt prioriteit gegeven aan bedrijven die vanwege hun milieucategorie, ruimtegebruik of infrastructuurbehoefte moeilijk elders kunnen worden ingepast. De schaarse ruimte wordt efficiënt en waar mogelijk intensief benut, met aandacht voor passende kavelgroottes en meervoudig ruimtegebruik. Zo ontstaat een herkenbaar gebied waarin ontwikkelingen elkaar versterken en de beschikbare ruimte zorgvuldig wordt benut.

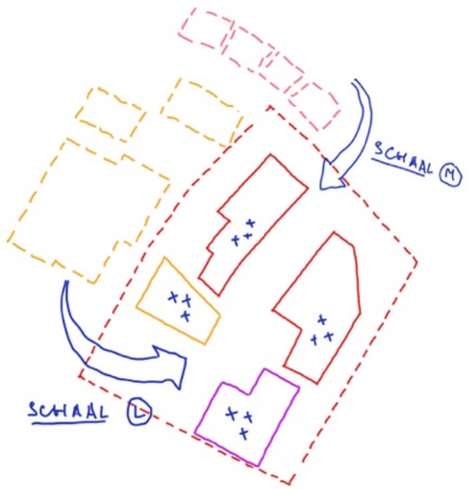
Inspiratiebeelden



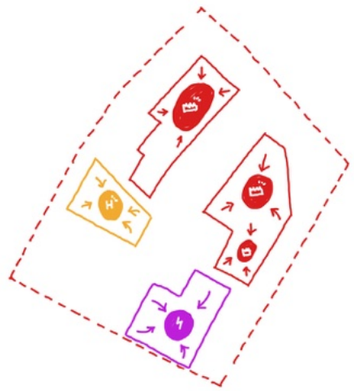




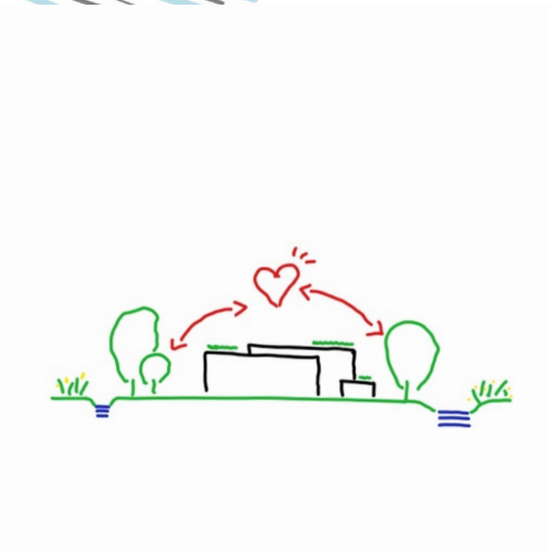
Leidende principes



Ontwikkelingen worden beschouwd als onderdeel van één gebiedsontwikkeling.



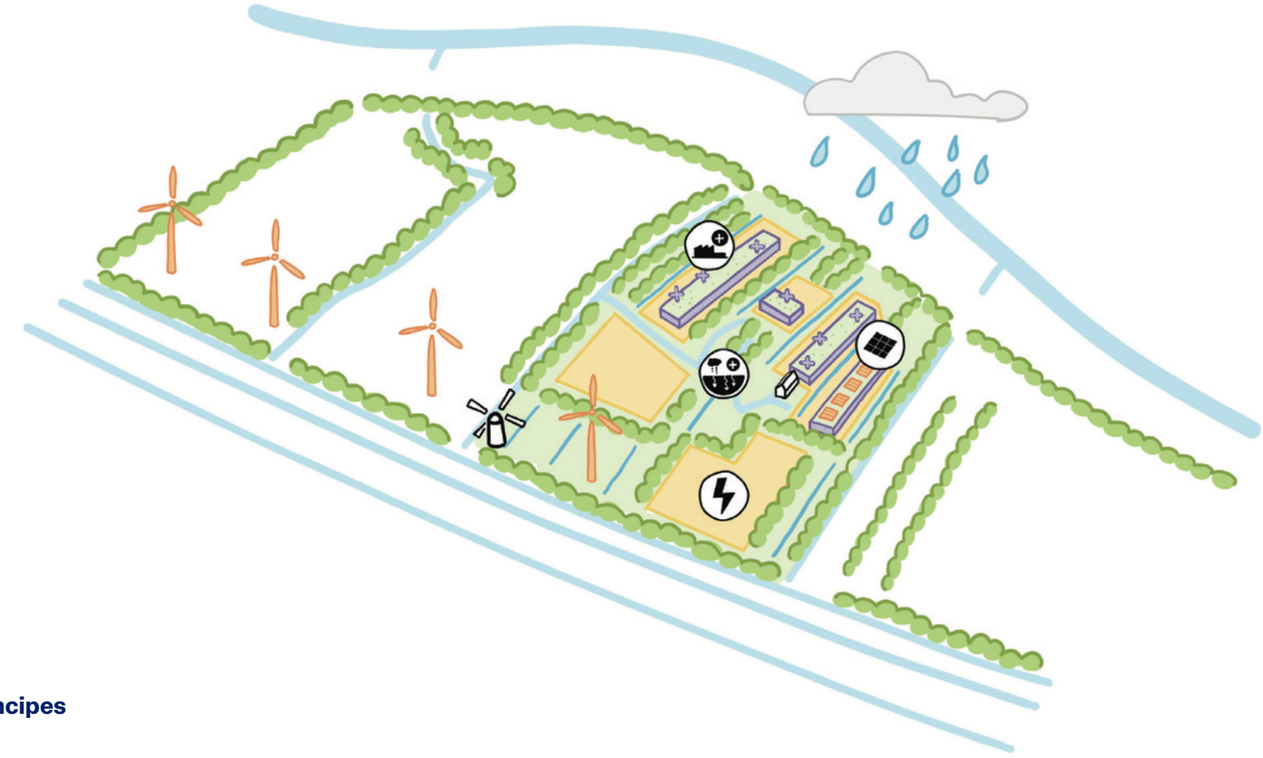
De beschikbare ruimte wordt zorgvuldig en efficiënt benut en versnippering wordt zoveel mogelijk voorkomen.



Ruimtelijke keuzes dragen bij aan de samenhang en kwaliteit van het gebied als geheel.

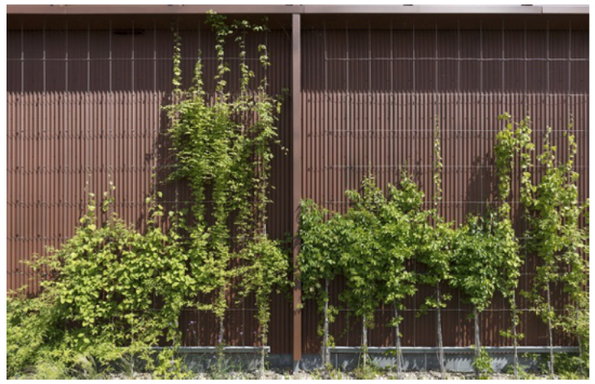
3.2.3 Ambitie 3: Een duurzaam en circulair werklandschap

De Barrepolder biedt ruimte aan bedrijvigheid die bijdraagt aan een toekomstbestendige regionale economie. Het gebied kan meebewegen met veranderingen in economie, energie en klimaat en biedt ruimte voor verduurzaming, circulariteit en innovatie. Daarbij worden deze opgaven vanaf het begin onderdeel van de gebiedsontwikkeling en niet achteraf toegevoegd.

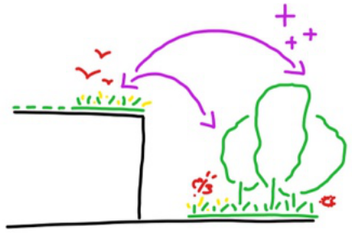


Inspiratiebeelden

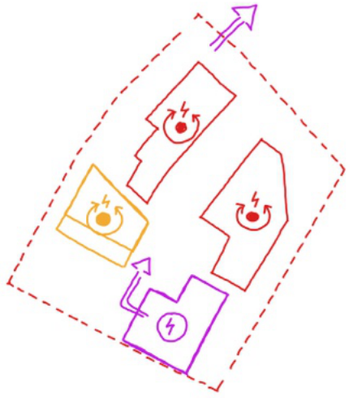




Leidende principes



Economische ontwikkeling en verduurzaming gaan hand in hand.



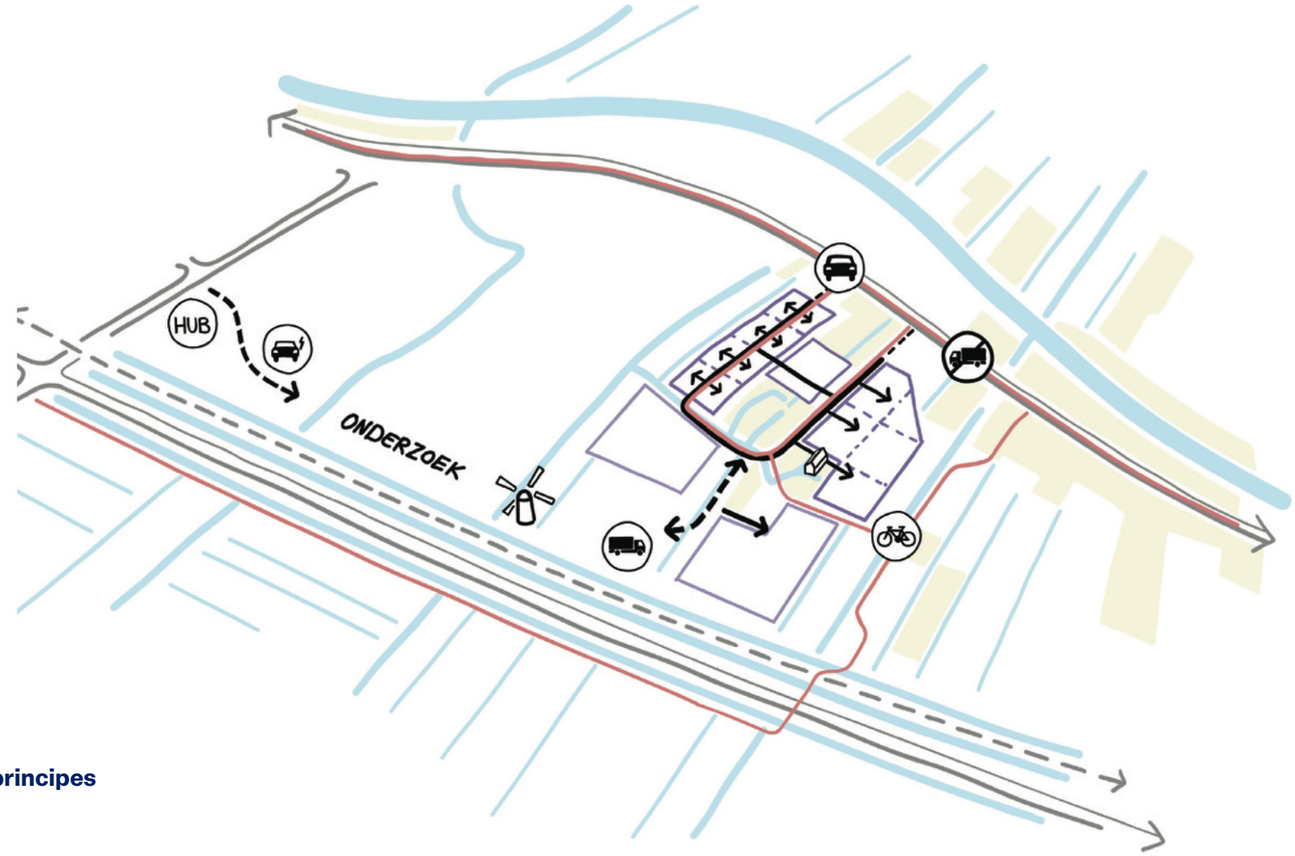
Ontwikkelingen dragen waar mogelijk bij aan de energie- en circulaire transitie.



Het gebied wordt flexibel ontwikkeld, zodat het kan inspelen op toekomstige economische, energetische en klimatologische veranderingen.

3.2.4 Ambitie 4: Goed bereikbaar en zorgvuldig ontsloten

De Barrepolder moet goed bereikbaar zijn voor werknemers, bezoekers, hulpdiensten en goederenvervoer. De ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige belasting van de aangrenzende gebieden. Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid worden daarom in samenhang beschouwd.
De wijze waarop deze bereikbaarheid kan worden georganiseerd vormt een belangrijk uitwerkingsvraagstuk voor de vervolgfase.

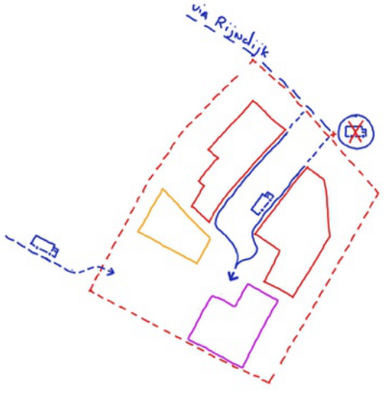


Inspiratiebeelden

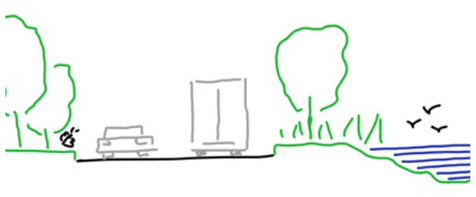




Leidende principes



De ontsluiting ondersteunt de economische ontwikkeling van de Barrepolder en de bereikbaarheid van bedrijven.



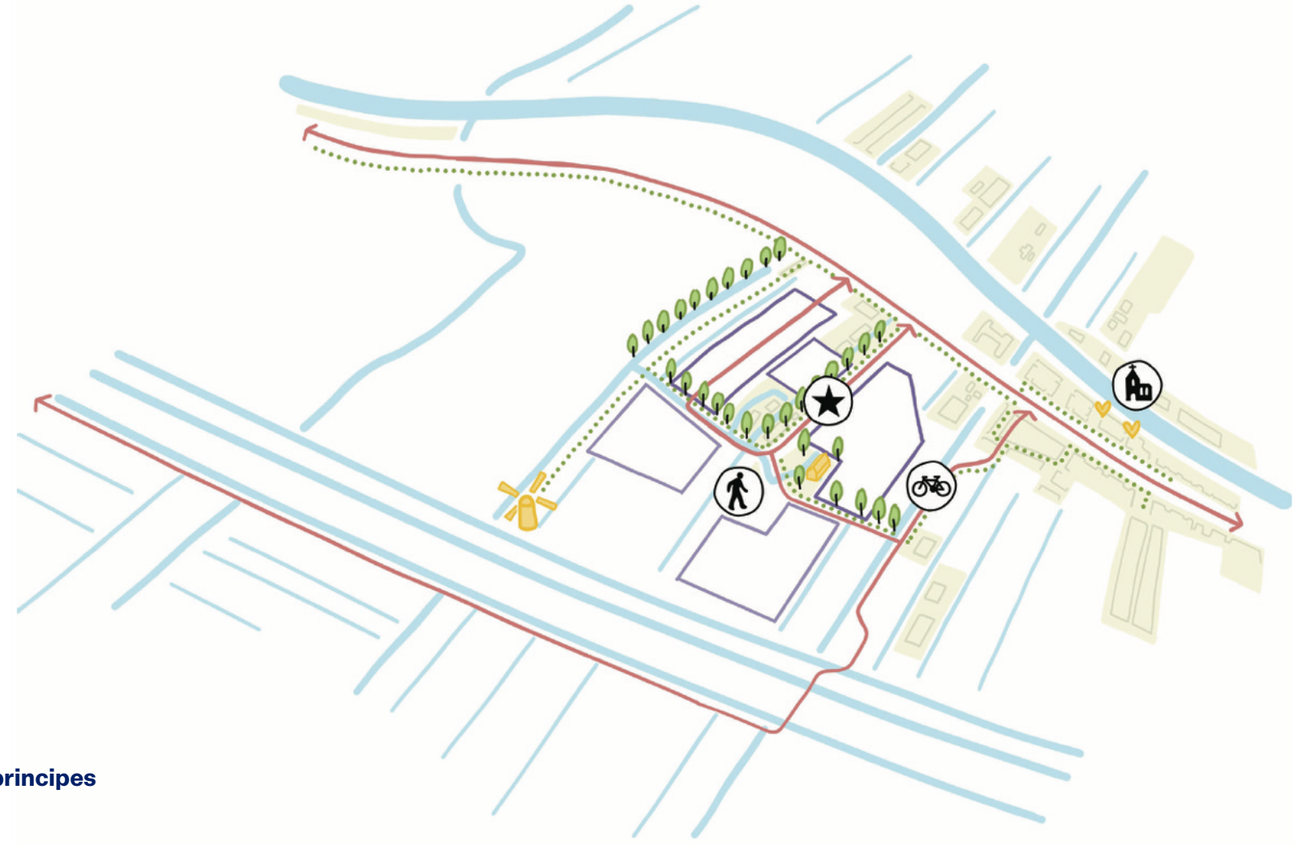
Verkeersstromen worden zo georganiseerd dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid van omliggende woongebieden zoveel mogelijk worden beschermd.



Fiets, openbaar vervoer en andere duurzame vormen van mobiliteit krijgen een volwaardige positie.

3.2.5 Ambitie 5: Een toegankelijk en uitnodigend werklandschap

De Barrepolder wordt niet alleen een functionele werklocatie, maar ook een aantrekkelijke en gezonde omgeving voor werknemers, bedrijven en de omgeving. Groen, water en openbare ruimte dragen bij aan de kwaliteit en herkenbaarheid van het gebied en zorgen voor een zorgvuldige overgang naar de omliggende woongebieden en het landschap. Daarmee draagt ruimtelijke kwaliteit ook bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

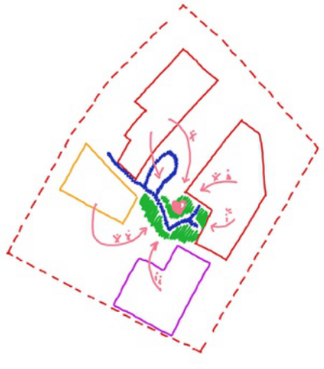


Inspiratiebeelden





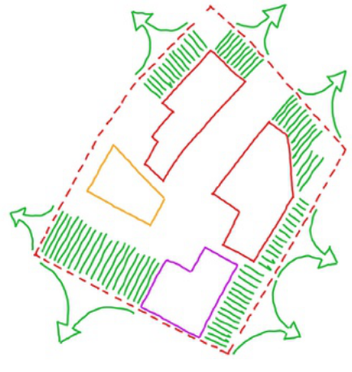
Leidende principes



Economische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit versterken elkaar.



Groen, water en openbare ruimte dragen bij aan een gezonde en aantrekkelijke werkomgeving.



De ontwikkeling zorgt voor een respectvolle relatie tussen bedrijvigheid, omliggende woongebieden en landschap.

Visiekaart

4. Visiekaart

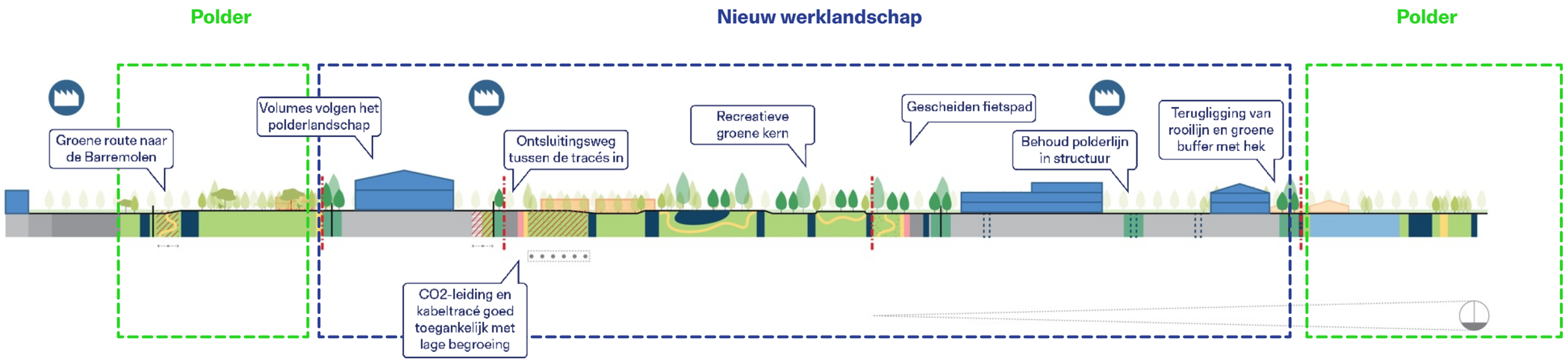
De visiekaart brengt de ambities voor de Barrepolder ruimtelijk samen. Nieuwe bedrijvigheid, de mogelijke uitbreiding van Heineken en de energie-infrastructuur worden ingebed in een samenhangend groen-blauw raamwerk en verbonden door een robuuste mobiliteitsstructuur.

Economische ontwikkeling
De visiekaart laat de maximale ontwikkelpotentie van de Barrepolder zien, met ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en de mogelijke uitbreiding van Heineken. De ontwikkelvelden zijn indicatief: omvang, verkaveling en bedrijfstypen worden in de Masterplanfase verder onderzocht. Daarbij is niet alleen het aantal hectares bepalend, maar vooral de bruikbaarheid en kwaliteit van de ontwikkelruimte.

Energie en ondergrond
Het nieuwe 150 kV-station en de bijbehorende kabelverbindingen vormen een belangrijke nieuwe laag in het gebied. Voor het kabeltracé is een zoekgebied aangegeven. De uiteindelijke ligging wordt in samenhang met ontwikkelvelden, ontsluiting, landschap en bestaande kabels en leidingen verder uitgewerkt. Ook de CO_2-transportleiding vormt een belangrijke randvoorwaarde in het gbied en heeft grote impact op welke verkavelingsmogelijkheden er zijn.

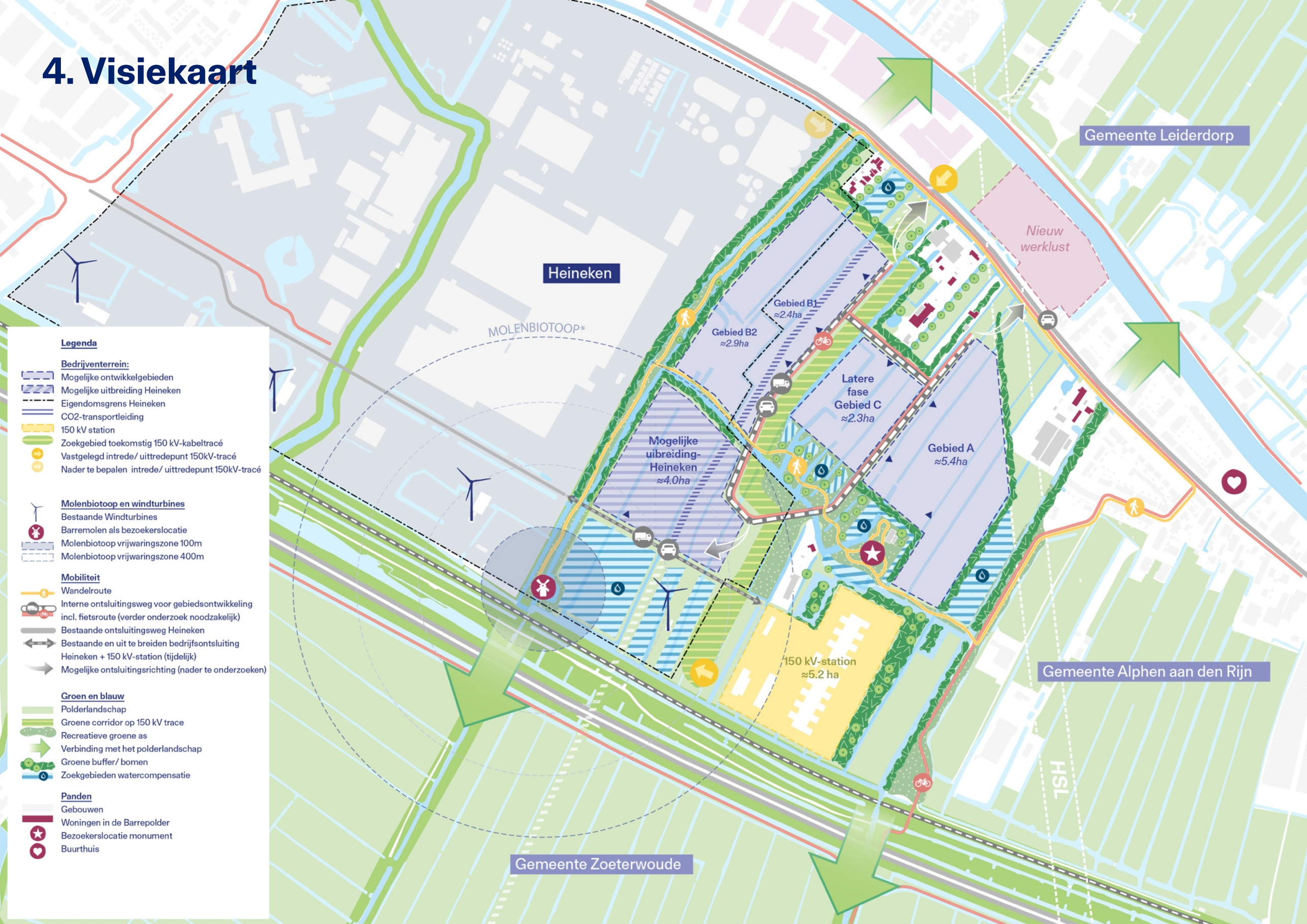
Mobiliteit en ontsluiting
Een goede en veilige ontsluiting is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Barrepolder. Het verkeersonderzoek laat zien dat meerdere ontsluitingsrichtingen mogelijk zijn. Deze verschillen onder andere in technische uitvoerbaarheid, ruimtelijke impact, kosten en de effecten op de leefbaarheid van de omgeving. De definitieve ontsluitingsstructuur wordt daarom in de Masterplanfase nader onderzocht en afgewogen. Op de visiekaart zijn mogelijke ontsluitingsrichtingen indicatief weergegeven. Daarbij is het uitgangspunt om vrachtverkeer door de omliggende kernen zoveel mogelijk te beperken en goede verbindingen voor fietsers, voetgangers en nood- en hulpdiensten te realiseren.

Landschap
De bestaande polderstructuur vormt het landschappelijke raamwerk. Watergangen, groenstructuren en historische lijnen worden waar het kan behouden en versterkt. Rond de centrale watergang ontstaat een groen en recreatief middengebied, met ruimte voor wandelen en een doorgaand rondje door de Barrepolder.
Het behoud van de openheid, zichtlijnen en landschappelijke kwaliteit draagt tevens bij aan de leefbaarheid van de huidige bewoners en gebruikers van het gebied.



West-Oost dwarsdoorsnede Barrepolder

4. Visiekaart



Legenda

Bedrijventerrein:
- Mogelijke ontwikkelgebieden
- Mogelijke uitbreiding Heineken
- Eigendomsgrens Heineken
- CO2-transportleiding
- 150 kV station
- Zoekgebied toekomstig 150 kV-kabeltracé
- Vastgelegd intrede/ uittredepunt 150kV-tracé
- Nader te bepalen intrede/ uittredepunt 150kV-tracé

Molenbiotoop en windturbines
- Bestaande Windturbines
- Barremolen als bezoekerslocatie
- Molenbiotoop vrijwaringszone 100m
- Molenbiotoop vrijwaringszone 400m

Mobiliteit
- Wandelroute
- Interne ontsluitingsweg voor gebiedsontwikkeling incl. fietsroute (verder onderzoek noodzakelijk)
- Bestaande ontsluitingsweg Heineken
- Bestaande en uit te breiden bedrijfsontsluiting Heineken + 150 kV-station (tijdelijk)
- Mogelijke ontsluitingsrichting (nader te onderzoeken)

Groen en blauw
- Polderlandschap
- Groene corridor op 150 kV trace
- Recreatieve groene as
- Verbinding met het polderlandschap
- Groene buffer/ bomen
- Zoekgebieden watercompensatie

Panden
- Gebouwen
- Woningen in de Barrepolder
- Bezoekerslocatie monument
- Buurthuis

Van visie naar uitvoering

5.1 Een gezamenlijk toekomstperspectief

De Gebiedsvisie vormt een gezamenlijk toekomstperspectief voor de ontwikkeling van de Barrepolder en beschrijft de gewenste ontwikkelrichting, ontwikkelambitie, ontwikkelpotentie, gebiedsambities en het ruimtelijk raamwerk voor het gebied.
De Gebiedsvisie maakt zichtbaar hoe economische ontwikkeling, energie-infrastructuur, de mogelijke uitbreiding van Heineken, landschap, bereikbaarheid en leefomgeving in samenhang kunnen worden ontwikkeld. Daarmee biedt de visie een gezamenlijk vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van de Barrepolder.

5.2 Uitwerking in een Masterplan

In de Masterplanfase worden de uitgangspunten uit deze Gebiedsvisie verder onderzocht en geconcretiseerd. Daarbij staat centraal hoe de verschillende ontwikkelingen en ruimteclaims in samenhang kunnen worden gerealiseerd en welke keuzes nodig zijn om de ontwikkelpotentie van het gebied optimaal te benutten.
De belangrijkste onderzoeksvragen voor de Masterplanfase zijn hiernaast opgenomen.

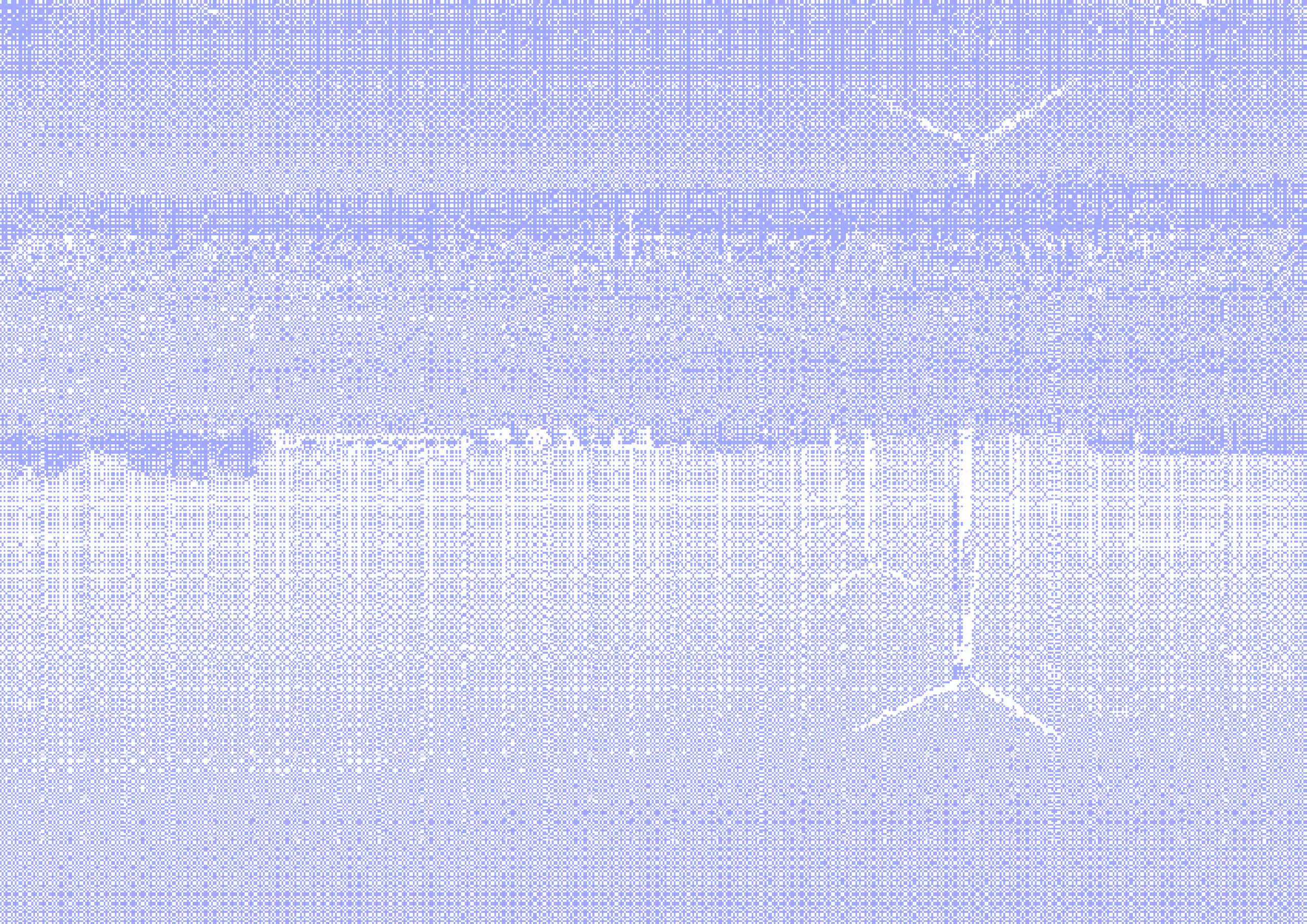
5.3 Van Masterplan naar stedenbouwkundig plan

De uitkomsten van het Masterplan vormen vervolgens de basis voor een stedenbouwkundig plan.
In deze fase worden keuzes uit het Masterplan vertaald naar een concretere inrichting van het gebied. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de positionering van functies, openbare ruimte, infrastructuur, water, groen en de fasering van de ontwikkeling.
Het stedenbouwkundig plan vormt daarmee de schakel tussen de strategische koers uit de Gebiedsvisie en de uiteindelijke uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

5.4 Samen verder

De ontwikkeling van de Barrepolder is een gezamenlijke opgave van overheden, bedrijven, netbeheerders, grondeigenaren en andere betrokken partijen.
Ook in de Masterplanfase wordt de samenwerking voortgezet tussen onder andere gemeente Alphen aan den Rijn, gemeente Zoeterwoude, Provincie Zuid-Holland, Heineken, TenneT en Liander.
Daarnaast wordt de participatie met bewoners, ondernemers, grondeigenaren en andere belanghebbenden voortgezet. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen kunnen daarbij worden benut om de gebiedsontwikkeling verder te optimaliseren.

Onderwerp	Onderzoeksvraag
Kabeltracé	Hoe kan het tracé en de route naar Heineken verder worden geoptimaliseerd?
Ontwikkelgebieden	Hoe kunnen de ontwikkelgebieden optimaal worden ontsloten, verkaveld en benut?
Uitbreiding Heineken en molenbiotoop	Hoe verhouden uitbreidingsmogelijkheden en provinciale randvoorwaarden zich tot elkaar?
Ontsluiting	Welke ontsluitingsstructuur is verkeerskundig, maatschappelijk, technisch en financieel het meest passend?
Watercompensatie	Hoe wordt invulling gegeven aan de water- en klimaatopgave?
Financiële haalbaarheid	Welke keuzes zijn bepalend voor een financieel uitvoerbare gebiedsontwikkeling?
Samenhang ontwikkelingen	Hoe kunnen economische ontwikkeling, energie-infrastructuur, landschap en leefomgeving elkaar versterken?



Colofon

Deze gebiedsvisie is opgesteld door PosadMaxwan
in gezamelijke opdracht van:
gemeente Zoeterwoude, gemeente Alphen aan de
Rijn en de Provincie Zuid-Holland

Posad Maxwan:
[redacted]

Posad Maxwan
Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070 322 2869

Oktober 2026

Bijlagen

Scenariostudie Barrepolder (2025)

Om een zorgvuldig onderbouwde keuze te maken voor de toekomst van de Barrepolder is in 2024-2025 door PosadMaxwan en Brink een scenariostudie uitgevoerd. Hierin zijn vijf ontwikkelscenario's onderzocht, variërend van behoud van de huidige situatie en een groene, recreatieve invulling tot verschillende vormen van woningbouw en bedrijvigheid. In alle scenario's is rekening gehouden met de mogelijke komst van het 150 kV-station en de mogelijke uitbreidingsplannen van Heineken. De scenario's zijn met de directe omgeving en bewoners besproken tijdens een aantal participatiebijeenkomsten

De scenario's zijn beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit, economische meerwaarde, maatschappelijke effecten, financiële haalbaarheid, uitvoerbaarheid en draagvlak. De scenariostudie concludeert dat een integrale gebiedsontwikkeling met ruimte voor bedrijvigheid (scenario 4A en met name 4B) het beste aansluit bij de regionale opgaven en beleidsambities, mits deze zorgvuldig wordt ingepast in het landschap en de leefomgeving.

Daarnaast laat de studie zien dat:

- een autonome ontwikkeling de ruimtelijke en economische kansen van het gebied onvoldoende benut;
- een ontwikkeling gericht op uitsluitend natuur en recreatie onvoldoende aansluit bij de regionale behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid;
- een combinatie van wonen en werken op deze locatie, gezien de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden, minder geschikt is;
- een succesvolle ontwikkeling vraagt om een integrale benadering, waarin landschap, economie, bereikbaarheid, energie en leefomgeving in samenhang worden ontworpen.

Scenario 1 - Behoud van de huidige situatie
De Barrepolder blijft grotendeels ongewijzigd. Alleen de mogelijke uitbreiding van Heineken en de komst van het 150 kV-station worden ingepast.



Scenario 2 - Ontwikkeling op basis van de huidige waarden
Het landschap staat centraal, met ruimte voor natuurontwikkeling, kleinschalige recreatie en beperkte woningbouw langs de Hoge Rijndijk



Scenario 3 – Wonen en werken
Een gemengd ontwikkelscenario waarin ruimte wordt geboden aan zowel woningbouw als bedrijvigheid.



Scenario 4A – Bedrijventerrein M
Een compact bedrijventerrein met ruimte voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1.



Scenario 4B – Bedrijventerrein L
Een groter bedrijventerrein met ruimte voor bedrijven tot en met milieucategorie 4.1.



Legenda

- Projectlocatie Barrepolder
- Bestaand woongebouw
- Bestaande bebouwing overig
- Bestaand privaat kavel
- Lopende ontwikkeling
- Monument/gebouw met cultuurhistorische waarde
- Wandel/fietsverbinding
- Ruimte voor recreatie
- Verbetering landschappelijke kwaliteit polder
- Landschappelijke kwaliteit kern
- Groenblauwe bufferzone
- Zachte oevers langs watergang
- Bedrijventerrein met milieucategorie max. 4.1
- Bedrijventerrein met milieucategorie max. 3.1
- Indicatieve kavelindeling
- Primaire ontsluitingsweg
- Indicatie ontsluitingsweg
- Woningbouwontwikkeling
- Kleinschalige werklocatie