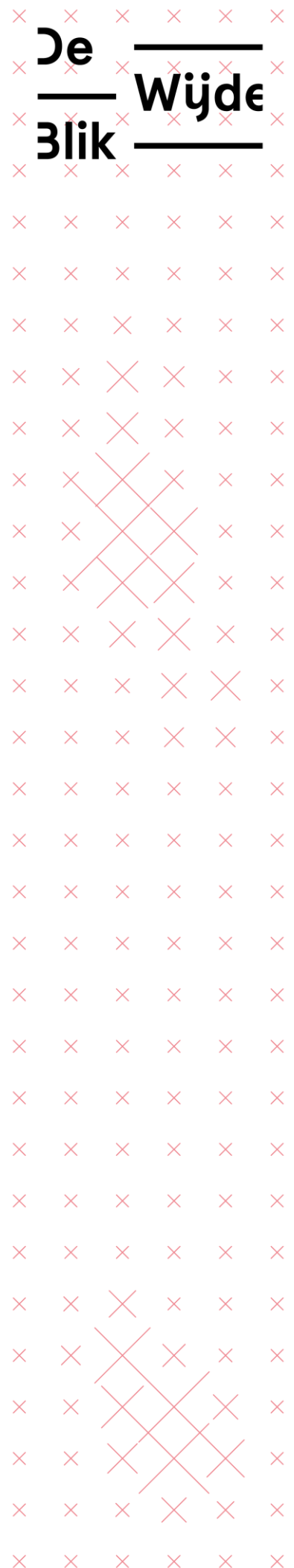




Participatieverslag Kop West Alphen aan den Rijn

2 augustus 2021

De ———
——— Wjde
Blik ———



Inleiding

Dit participatieverslag vormt de afronding van een proces dat van half april tot eind mei 2021 heeft gelopen voor de ontwikkeling van Kop West in de Rijnhaven in Alphen aan den Rijn. Het participatieproces is begeleid door De Wijde Blik in opdracht van eigenaren Lingotto en Janssen de Jong. In het proces is nauw samengewerkt met architectenbureau Groosman, onderzoeksbureau MEES Ruimte en Milieu en gemeente Alphen aan den Rijn.

Het participatieverslag is geschreven onder verantwoordelijkheid van De Wijde Blik, met de oprechte ambitie om een getrouwe weergave van het algehele participatieproces en de resultaten op te stellen.

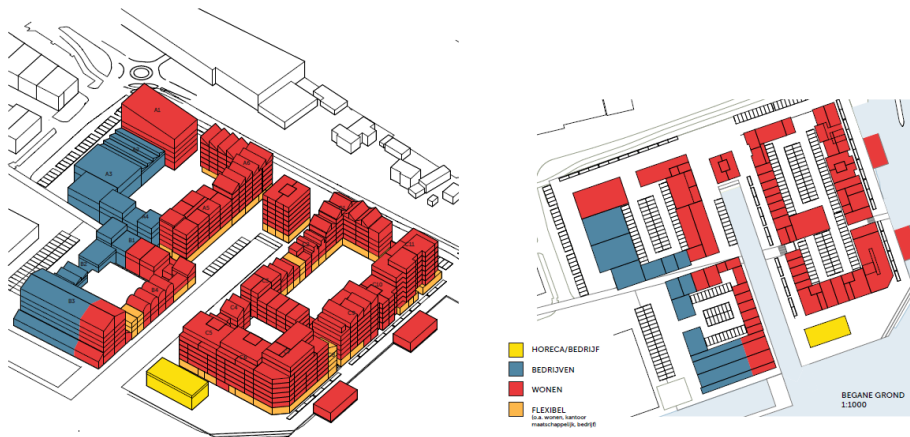
Het participatietraject heeft geleid tot meer duidelijkheid over de zorgen van enkele ondernemers omtrent de komst van woningen in het westelijk deel van de Rijnhaven. Die zorgen richten zich met name op de gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering van deze ondernemers. In dit verslag maken we dat inzichtelijk. Onze oprechte dank aan alle betrokkenen en eenieder wie zich heeft ingezet en heeft meegedacht met de planvorming.

Theo Dohle, Merel Peters
De Wijde Blik

Aanleiding participatieproces

Ontwikkelaars Lingotto en Janssen de Jong zijn samen eigenaar van de locatie Hoorn 75 tot en met 79 en Ondernemingsweg 1a in de Rijnhaven van Alphen aan den Rijn. Een deel van deze locatie is braakliggend terrein. In de resterende gebouwen zitten bedrijven met een tijdelijke huisvesting. Voor deze locatie hebben de eigenaren een nieuwbouwplan klaarliggen: Kop West. Zij willen aan de oostzijde van Kop West circa 300 woningen realiseren, aan de westkant van deze locatie voorzien ze circa 15.000 m² nieuwe bedrijfsruimte. De bedrijfsruimten schermen de toekomstige woningen als het ware af van de bedrijven in Rijnhaven-West. Voor deze nieuwe ontwikkeling moet het bestemmingsplan aangepast worden, waarvoor dit participatieproces is georganiseerd.

RUIMTELIJKE OPBOUW
FUNCTIES



Procesaanpak

De procesaanpak is vastgelegd in een participatieplan dat in maart 2021 is besproken met Lingotto, Janssen de Jong en de gemeente. Als voorbereiding voor het participatietraject vonden in maart vijf gesprekken met stakeholders plaats op wie de nieuwbouwplannen impact hebben:

- Belangenorganisaties VOA en EDBA
- Grimbergen
- Retourmatras
- Technische Unie en
- Multinal

Tijdens deze gesprekken zijn de belangrijkste aandachtspunten en ook wensen van betrokken bedrijven verzameld. Met name vanuit Grimbergen is zorg geuit of de komst van woningbouw geen negatieve

impact zal hebben op toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

Participatiewebsite

Bij de start van het proces is een aparte participatiewebsite gemaakt: www.participatiekopwest.nl. Hierop is meer achtergrondinformatie te vinden over de ontwikkelingen en de presentaties en verslagen van de bijeenkomsten.



HET PARTICIPATIETRAJECT

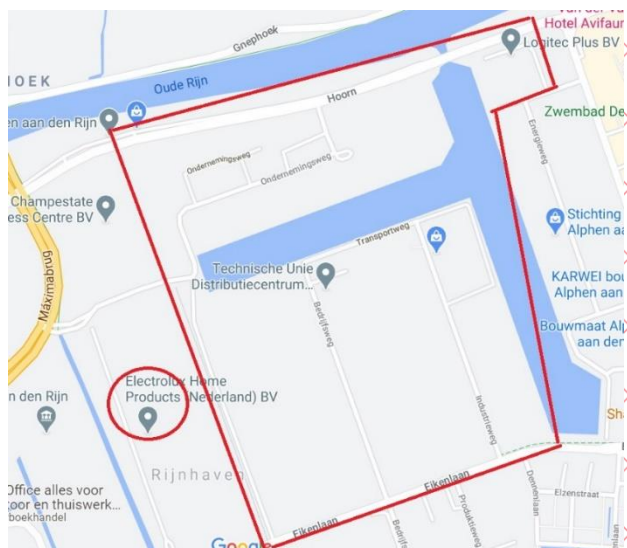
Om alle bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in Rijnhaven-West te betrekken in

Bijeenkomsten

Het participatieplan voorzag twee participatiebijeenkomsten waarvoor bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in Rijnhaven-West per brief zijn uitgenodigd. In totaal zijn er 200 brieven verspreid in bijgaand verspreidingsgebied. De eerste bijeenkomst vond – net als de tweede bijeenkomst – plaats via videobelplatform Zoom vanwege de geldende Covid-19 maatregelen.

1e participatiebijeenkomst

De eerste bijeenkomst vond plaats op 19 april 2021. Tijdens deze bijeenkomst werden de huidige ontwikkelplannen gepresenteerd door de ontwikkelaars. Ook was er aandacht voor de milieuzonering van omliggende bedrijven. 15 mensen hebben deze eerste bijeenkomst digitaal bijgewoond. Gedurende deze eerste bijeenkomst kwamen de volgende onderwerpen aan bod:



- Terugkoppeling van de stakeholdergesprekken die De Wijde Blik met diverse ondernemers in omgeving heeft gevoerd.
- Achtergrond informatie over de ontwikkelaars Lingotto en Janssen de Jong.
- Het schetsontwerp van architectenbureau Groosman, waarbij werd ingegaan op het gebouwonwerp, de functies en voorzieningen in het gebouw, parkeren en ontsluiting en de verbinding met het water.
- De eerste resultaten van de onderzoeken naar de milieuzonering rondom Kop West, uitgevoerd door ruimtelijk onderzoeksbureau MEES Ruimte & Milieu.

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst kwam vooral naar voren dat bij de nadere uitwerking van het onderzoek naar de milieucontouren de focus op de geluidscontouren moet liggen. De komst van voorzieningen die ook bestemd zijn voor medewerkers van bedrijven in de Rijnhaven West werd over het algemeen positief ontvangen, in het bijzonder de komst van horecagelegenheden zoals bijvoorbeeld een lunchtentje.

Uit de tussentijdse analyse die tijdens de eerste participatie bijeenkomst werd gepresenteerd, is gebleken welke bedrijven nader aandacht verdienen. En op welke milieuonderdelen de nadruk zou moeten liggen. Dit heeft er toe geleid dat van specifieke en omliggende bedrijven de milieudossiers zijn opgevraagd en geanalyseerd door MEES Ruimte & Milieu. Uit hun analyse is gebleken dat geluid de grootste rol speelt.

Voor de zittende huurders in de gebouwen met tijdelijke huisvesting is het belangrijk dat er goede communicatie plaatsvindt over de fasering. Tijdens de bijeenkomst komt naar voren dat zij graag een plek willen behouden op deze locatie, ook straks in de nieuwbouw.



Tijdens de eerste bijeenkomst is een peiling uitgevoerd via de online peilingtool Mentimeter. Een aantal stellingen met betrekking tot de ontwikkelingen van Kop West werd voorgelegd aan de deelnemers. Via telefoon of computer konden zij hun mening geven. Uit deze peiling is gebleken dat:

- 70% van de deelnemers van mening is dat de komst van nieuwe bedrijfsruimte zorgt voor zekerheid wat betreft behoud van de bedrijvenfunctie van de rest van Rijnhaven-West.
- 100% van de deelnemers van mening is dat het een goed idee is om een kettingbeding in koop- en huurcontracten op te nemen waarmee kopers/huurders ervan bewust worden gemaakt dat zij komen te wonen nabij bedrijven en bedrijvigheid.
- Ondernemers de risico's/belangrijkste uitdagingen voor hun onderneming verschillend ervaren. 5 ondernemers zien het vinden van geschikt personeel als grootste uitdaging, 1 ondernemer het vinden van uitbreidingsruimte, en 5 ondernemers de strengere milieunormen.
- Horecavoorzieningen het meest gewenst zijn, gevolgd door ruimte om te wandelen. Meer levendigheid in de omgeving wordt gewaardeerd.

In het verslag in de bijlage zijn de volledige resultaten opgenomen.

Tweede participatiebijeenkomst

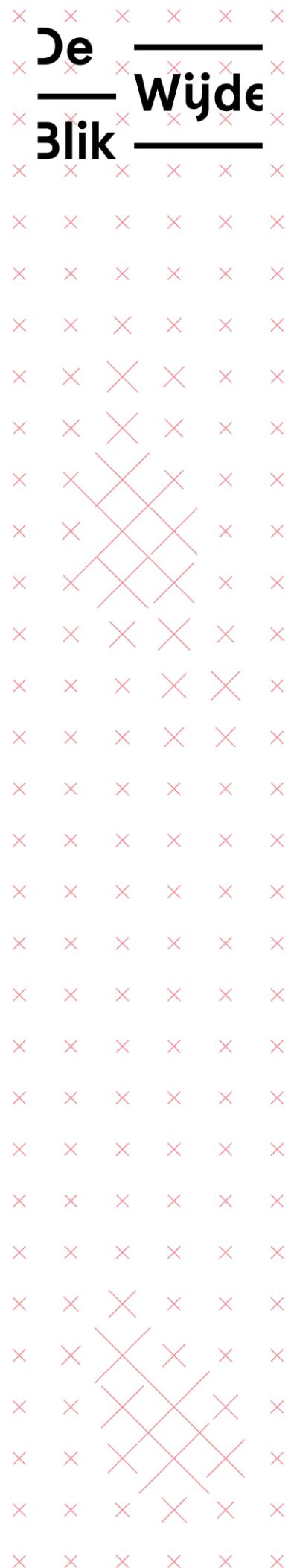
Na de eerste bijeenkomst was in het participatieplan een tweede bijeenkomst voorzien waarin een terugkoppeling werd gegeven op de wensen en aandachtspunten die tijdens de eerste bijeenkomst zijn genoemd. Deze bijeenkomst vond plaats op 25 mei 2021. Ondanks een nieuwe schriftelijke uitnodiging bleef de opkomst beperkt tot een vijftal bedrijven.

Tijdens deze bijeenkomst heeft Groosman toegelicht hoe de gewenste horecafunctie vorm kan krijgen op de kop van de locatie. Door MEES Ruimte & Milieu is verder aandacht besteed aan de milieufactoren van de bedrijven. MEES heeft verder onderzoek gedaan omdat ze alle milieudossiers hebben ontvangen van het ODMH. Naar aanleiding van deze nieuwe onderzoeksresultaten blijkt dat de ontwikkeling zoals gepresenteerd inpasbaar is binnen de geldende contouren. Bij het geluidsonderzoek wordt het effect van geluidsoverdracht over het water van de Rijnhaven meegenomen. Tijdens de bijeenkomst is nogmaals aangegeven dat bedrijven eventuele kennis die zij hebben over vergunningen altijd kunnen delen met MEES Ruimte & Milieu via info@participatiekopwest.nl. Daar is tot op heden nog geen gebruik van gemaakt.

Vanuit Grimbergen bestaat nog steeds zorg over hun toekomstige ontwikkelingen, zo bleek tijdens de 2^e bijeenkomst. Vanuit de ontwikkelaars is aangegeven dat er een aanvullend persoonlijk gesprek komt bij Grimbergen, waarbij naast de ontwikkelaars ook MEES Ruimte & Milieu aanwezig is.

Vervolgstappen

In het najaar van 2021 worden de plannen voor Kop West verder uitgewerkt. De huidige verwachting is dat er medio herfst 2021 meer



uitgewerkte plannen zijn. Zodra de plannen meer zijn uitgewerkt, worden omwonenden, ondernemers en andere betrokken partijen weer geïnformeerd.

Bijlagen

Verslag 1^e participatiebijeenkomst Kop West – 17 april 2021

Op 17 april organiseerde De Wijde Blik in opdracht van de ontwikkelaars Lingotto en Janssen de Jong de eerste participatiebijeenkomst over Kop West voor bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in Rijnhaven-West. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. In totaal zijn er circa 200 uitnodigingsbrieven verstuurd. Er waren circa 20 mensen aanwezig.

Opening en welkom – Theo Dohle (De Wijde Blik)

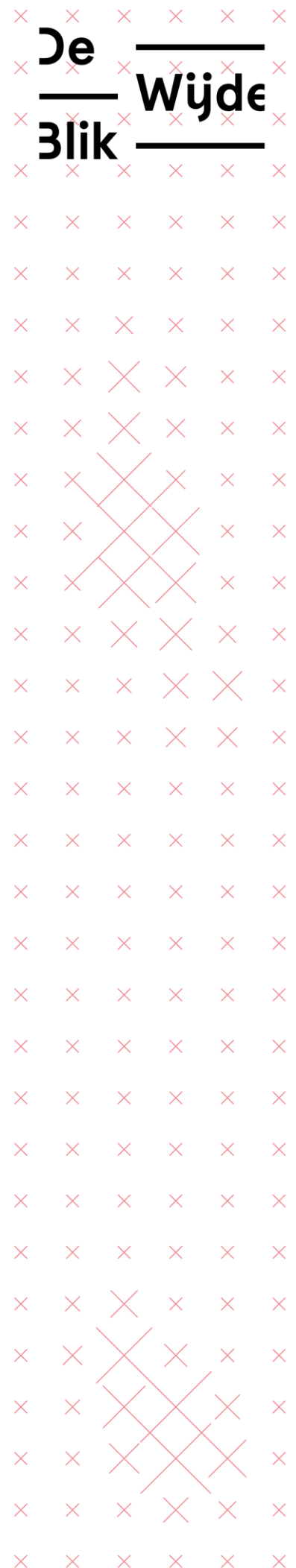
Theo Dohle, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij legt uit dat er vanmiddag dieper in wordt gegaan op de plannen voor Kop West en hoe de omgeving bij de plannen betrokken wordt. Na een paar praktische mededelingen loopt hij kort het programma door en stelt hij de projectteamleden beknopt voor. Tot slot vertelt Theo dat de kijkers hun vragen kunnen stellen via de chatfunctie en “Raise Hand” functie in Zoom en dat deze vragen in de vragenronde, of waar lukt tussendoor, worden beantwoord.

Participatietraject – Theo Dohle (De Wijde Blik)

Theo geeft een korte toelichting van de uitgangspunten van de participatie. Het is de bedoeling een bestemmingsplan op te stellen met een verrijking van wensen en aandachtspunten vanuit stakeholders en omgeving. Het gehele participatietraject is te volgen via de website www.participatiekopwest.nl. Er is een aantal participatieonderwerpen waarover omwonenden mee kunnen denken:

- stedenbouwkundige opzet
- positionering werklocatie t.o.v. de woonlocatie
- voorzieningen in het gebied
- bereikbaarheid: ontsluiting, (deel)mobilititeit, parkeren

Daarnaast wordt elke suggestie, wens of aandachtspunt bekeken. Het ene punt is echter gemakkelijker te verwerken dan het andere omdat er een haalbaar plan moet komen. Het niveau van participatie is consulteren: men is vrij om meningen, ideeën, wensen en aandachtspunten aan te dragen. De Wijde Blik zorgt ervoor dat de input van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen bij de ontwikkelaars en architect komt, zodat zij kunnen kijken hoe ze de plannen er eventueel op af kunnen stemmen.



Theo licht toe dat vanmiddag de eerste participatiebijeenkomst plaatsvindt. In de tweede helft van mei volgt een tweede participatiebijeenkomst waarin de architect en de ontwikkelaars een terugkoppeling geven over de input die tijdens de bijeenkomst vandaag opgehaald is. Alle opmerkingen die gemaakt zijn, worden in het participatieverslag vastgelegd dat door de gemeente gebruikt wordt om te besluiten over het nieuwe bestemmingsplan voor dit deel van de Rijnhaven.

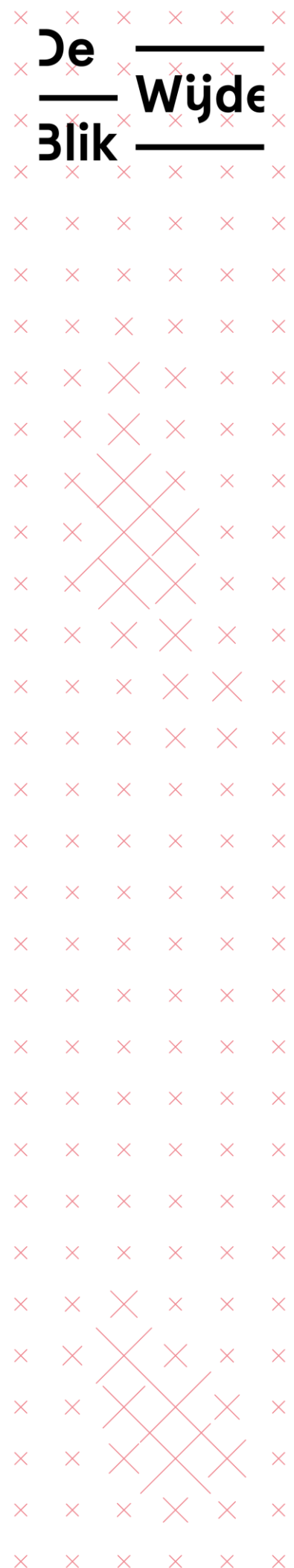
Aansluitend geeft Theo een korte terugkoppeling van de stakeholdergesprekken die zijn gevoerd met onder andere Grimbergen, Technische Unie, Multinal en Retourmatras. Uit deze stakeholdergesprekken is naar voren gekomen dat veel ondernemers nieuwsgierig zijn naar wat er gaat gebeuren aan de kop van de haven. Er is veel begrip voor de woningbouwopgave van Alphen aan den Rijn, maar er zijn tegelijkertijd ook zorgen over de ontwikkeling en continuïteit van het bedrijventerrein. Daarbij zijn er met name zorgen over geluids- en stankoverlast; toekomstige bewoners kunnen hierover gaan klagen. Een aantal partijen heeft ook aangegeven nieuwsgierig te zijn naar de voorzieningen, zo worden horecamogelijkheden toegejuicht. Waar sommigen aangeven interesse te hebben in een brugverbinding van de ene kant van de haven naar de andere kant, geven anderen aan dit niet wenselijk te vinden voornamelijk omdat zij in de toekomst de bevoorrading via het water als mogelijkheid open willen houden.

Ontwikkelaars aan het woord – Maud Bruggeling (Lingotto)

Theo geeft het woord aan Maud Bruggeling, projectontwikkelaar bij Lingotto. Maud geeft als het woord aan Stefan Boere, senior projectmanager bij Janssen de Jong en partner van Lingotto. Stefan vertelt dat hij al vijftien jaar bij Janssen de Jong werkt, een landelijk opererende projectontwikkelaar. Stefan werkt zelf voornamelijk in het westen van het land, voornamelijk in het Groene Hart. Maud vertelt dat ze als projectontwikkelaar bij Lingotto sinds de aankoop van het terrein betrokken is bij Kop West.

Maud licht toe dat Lingotto en Janssen de Jong elkaar kennen sinds project Merwede Utrecht, een ontwikkeling van in totaal 6.000 woningen in een duurzame nieuwe stadswijk in Utrecht waar zij beiden ontwikkelaar zijn. Ook Houtwerk in Utrecht is een gezamenlijk project, hierin is Lingotto ontwikkelaar en Woody's (onderdeel van Janssen de Jong) bouwer. Lingotto is verder bekend van de Adam toren, het iconische gebouw tegenover Amsterdam Centraal. Janssen de Jong projectontwikkeling is een grote projectontwikkelaar die in heel Nederland ontwikkelingen realiseert, bijvoorbeeld de Sterrenwacht in Leiden.

Lingotto wil samen met Janssen de Jong kijken hoe bij de ontwikkeling van Kop West lokale kennis gebruikt kan worden in de transformatie. Aangezien Stefan al bij diverse ontwikkelingen rondom Alphen aan den



Rijn betrokken is geweest, is de samenwerking tussen beide ontwikkelaars van toegevoegde waarde.

Aansluitend geeft Maud een korte toelichting van de locatie van Kop West. Aan de Hoorn ligt het kantoorgebouw en de bedrijfshallen, met daarachter het braakliggend terrein aan de Ondernemingsweg 1a. Tot slot gaat ze nog kort in op de indicatieve planning, zie afbeelding 1.

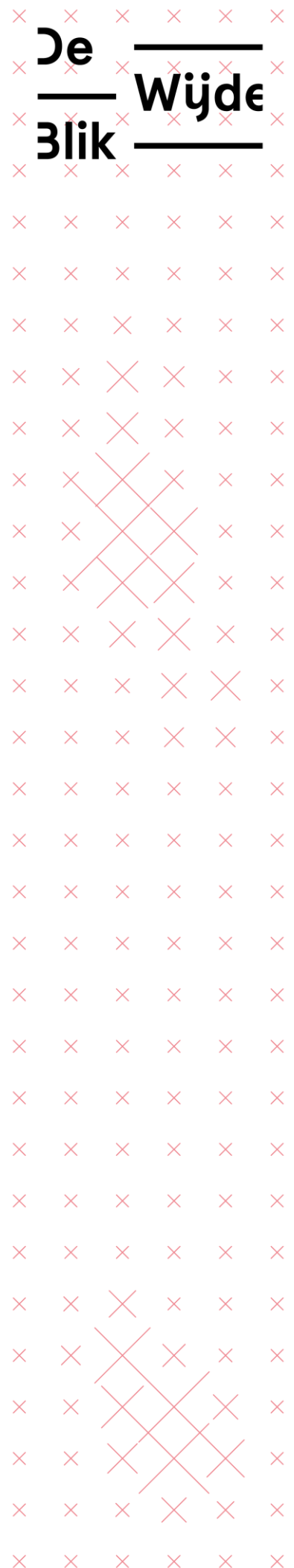
Mijlpalen	Wanneer?
Uitwerken stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan	2021
Bestemmingsplan procedure	2021-2022
Sloop en bouwrijp maken	2022-2024
Realisatie Kop West	2023-2027
Start verkoop/verhuur	2022-2023

Afbeelding 1: Indicatieve planning ontwikkeling Kop West

Schetsontwerp – Mark Siebers (Groosman architecten)

Theo geeft het woord aan Mark Siebers, architect bij Groosman. Mark geeft als eerste een korte toelichting van de locatie van Kop West. Hij licht toe dat Groosman in Alphen aan den Rijn betrokken is geweest bij de herinrichting van de Lage Zijde in het centrum waar onder andere De Beren, Koeien en Kaas en Bagels en Beans nu gevestigd zijn. Voor Alphen aan den Rijn liggen nu grote kansen bij de Rijnhaven. Mark licht toe dat hij allereerst heeft gekeken naar de cultuurhistorie rondom het gebied, gelegen aan de Oude Rijn. Aan het water werd vroeger de eerste bebouwing geplaatst, waarna er een dorpshart ontstond. In de jaren '70 rukte de industrie op in het gebied. Momenteel zitten we in een nieuwe fase, waarbij er met Kop West meer recreatie en woningbouw komt langs de Oude Rijn. In de Rijnhaven Oost zijn al langer grote ontwikkelingen aan de gang, dit gebied wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied en diverse bedrijven hebben plaatsgemaakt voor woningbouw. In de Westhaven blijft de nadruk op industrie en bedrijvigheid, hier zijn bedrijven zoals de Technische Unie en Grimbergen gevestigd. Sommige van deze bedrijven zijn aan het water gerelateerd. Dit wordt in huidige plannen gerespecteerd, in Rijnhaven West heerst dan ook een en andere sfeer dan in de Rijnhaven Oost.

Mark licht toe dat de huidige plannen nog in conceptversie zijn en dat de impressies een idee zijn van hoe Kop West zou kunnen worden in de toekomst. Voor de huidige plannen is nagedacht hoe een nieuwe sfeer aan het water geïntroduceerd kan worden. Er zijn vier soorten water rondom Kop West. Als eerste het water van de Oude Rijn, de oude historische rivier die uitmondt in Katwijk. De industrie die zich hier de

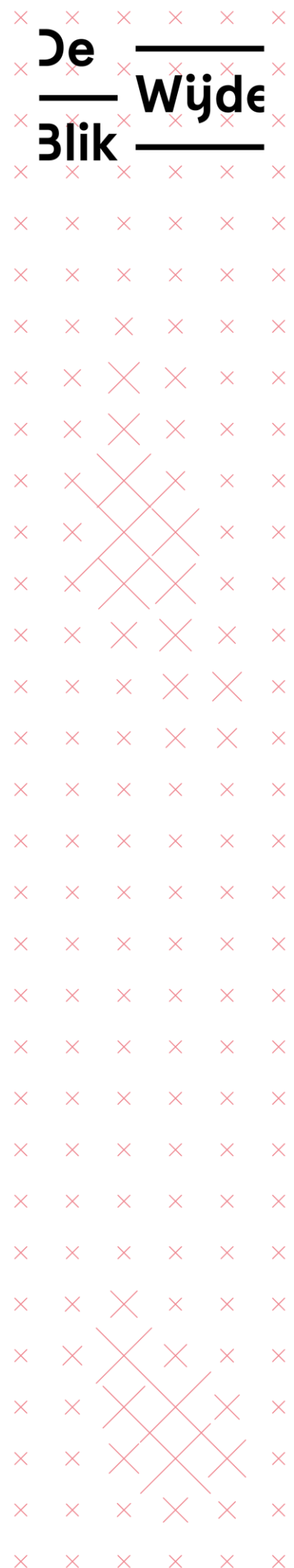


afgelopen decennia gevestigd heeft, verdwijnt langzaam voor meer woningbouw. Ten tweede de Oosthaven, deze voormalige industriële haven wordt nu getransformeerd naar een levendig woon-werkgebied. Het is de bedoeling dat de oevers hier openbaar worden. Ten derde de Westhaven, deze blijft haar industriële karakter behouden, er vindt hier nog veel bedrijvigheid plaats. Kop West brengt aan deze zijde de woningbouw, de oevers zullen niet openbaar zijn. Als laatste hebben we het binnenwater bij Kop West. Met een kleine insteekhaven wordt een intiemere sfeer gecreëerd. Om deze insteekhaven heen worden vier blokken geplaatst. Waar je of woont of werkt, vanaf ieder punt uit deze blokken is straks contact te maken met het water. De vier blokken worden divers ingericht, met verschillende aspecten en zowel hoog- als laagbouw, afhankelijk van de functie van het betreffende gebouw. Om de blokken heen komt een groen, en waar mogelijk een autovrij openbaar gebied. Het parkeren is voor 80% uit het zicht, alleen bezoekers parkeren bij de entree van het gebied of op de kades in het zicht. Verder is er voornamelijk ruimte voor wandelen, recreëren en ontmoeten. Er komt ruimte voor bedrijven, woningen en diverse (horeca)voorzieningen, daarbij is het de doelstelling om circa 300 woningen en 15.000 m² bedrijfsmatig vastgoed te ontwikkelen. Met elkaar vormt dit straks een levendig woon-werkgebied. Mark licht aan de hand van drie impressies de sfeer van Kop West nader toe. De relatie met het water staat centraal, er komt een houten boardwalk wat ervoor zorgt dat men in contact kan komen met het water. Aan de kop komt ruimte voor een pleintje waar een horecavoorziening zich kan vestigen. De insteekhaven krijgt een informele, kleinschalige sfeer. Aan het water zorgen de woningen, werkvoorzieningen en voorzieningen voor een prettige havensfeer. Bekijk voor een duidelijke toelichting de presentatie van de eerste participatiebijeenkomst.

Milieuzonering – Martha Bleeker (MEES Ruimte en Milieu)

Theo geeft het woord aan Martha Bleeker om een toelichting te geven over de milieuzonering en consequenties van bouwen bij een bedrijventerrein. Martha licht kort toe dat MEES Ruimte en Milieu initiatiefnemers zo goed mogelijk helpt vergunningsprocedures te doorlopen. Bij MEES werkt een diverse groep specialisten met onder andere milieukundigen, planologen en juristen. MEES werkt aan verschillende projecten qua omvang en heeft in het verleden onder andere meegewerkt aan de Grotiusplaats in Den Haag en Wisselspoor te Utrecht. MEES heeft zich gespecialiseerd in zowel woningbouw als bedrijvigheid en heeft daarbij oog voor de ontwikkeling en voor de omgeving.

Vervolgens gaat Martha nader in op de milieuzonering van Kop West. De locatie van Kop West is gelegen op een geluidgezoneerd bedrijventerrein, waar zowel de bedrijvigheid als het geluid belangrijke aandachtspunten zijn voor de ontwikkeling van Kop West. Aan de hand van een kaartje licht Martha toe dat het belangrijk is dat de huidige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet wordt beperkt. Het uitgangspunt van de



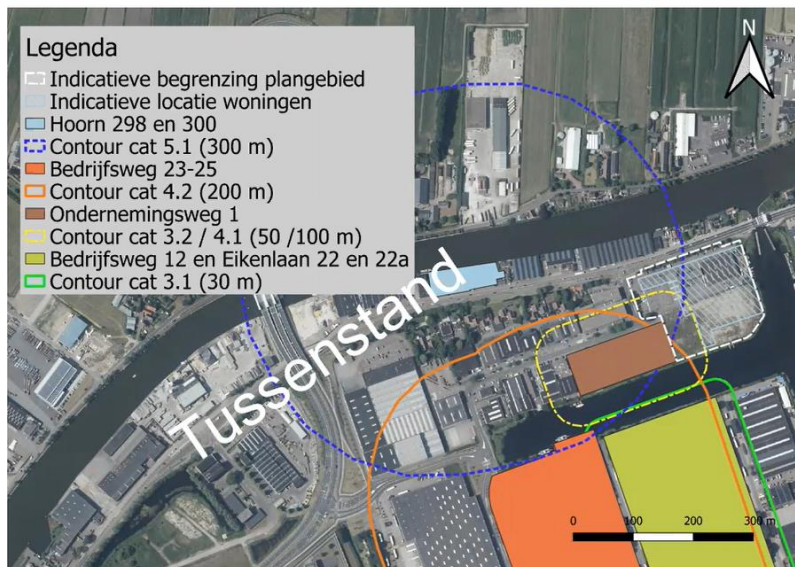
ontwikkeling van Kop West is dan ook dat bestaande rechten in verleende vergunningen worden gerespecteerd. Ten behoeve van de te doorlopen procedures is al een aantal onderzoeken uitgevoerd waarbij onder andere is gekeken naar archeologie, bodem, ecologie, geluidsbelasting geluidgezoneerd industrieterrein, geluid wegverkeer en de bedrijven en milieuzonering. Martha legt uit dat bij de milieuzonering wordt gekeken naar de afstand die aangehouden moet worden tussen de activiteiten die plaats vinden op het industrieterrein en de gevels van de woningen, zie afbeelding 2. Deze afstand wordt gebruikt om zicht te krijgen op waar je goed kunt wonen en de huidige bedrijfsvoering naar alle waarschijnlijkheid geen beperkingen zal ondervinden. .

Activiteiten met verschillende milieucategorieën hebben een bepaalde richtafstand tot twee omgevingstypes: rustige woonwijk of een gemengd gebied. Bij de ontwikkeling van Kop West gaat het om een gemengd gebied, er komen woningen naast de bestaande bedrijvigheid. In de basis is het belangrijk om deze richtafstanden aan te houden om ervoor te zorgen dat de huidige bedrijfsvoering niet wordt beperkt en dat er goed kan worden gewoond.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 2: Milieuzonering (afkomstig uit de VEG-publicatie)

Aan de hand van de huidige feitelijke activiteiten is alvast een eerste analyse gemaakt, dit betreft een conceptanalyse, zie afbeelding 3. Ten aanzien van de feitelijke situatie lijkt het erop dat er twee bedrijven zijn die om extra aandacht vragen als het gaat om de locatie van de nieuwe woningen van Kop West. Het gaat enerzijds om de activiteiten aan de Hoorn 298 en 300 en anderzijds om de activiteiten aan de Ondernemingsweg 1. Er wordt voor deze locaties en omliggende nog een nadere inventarisatieslag gedaan om te kijken welke activiteiten hier daadwerkelijk plaats vinden. Zaak is nu om milieudossiers boven water te krijgen die inzicht bieden in welke activiteiten daadwerkelijk in de omgeving plaatsvinden om te kijken waar rekening mee moet worden gehouden.



Afbeelding 3: Milieucontouren

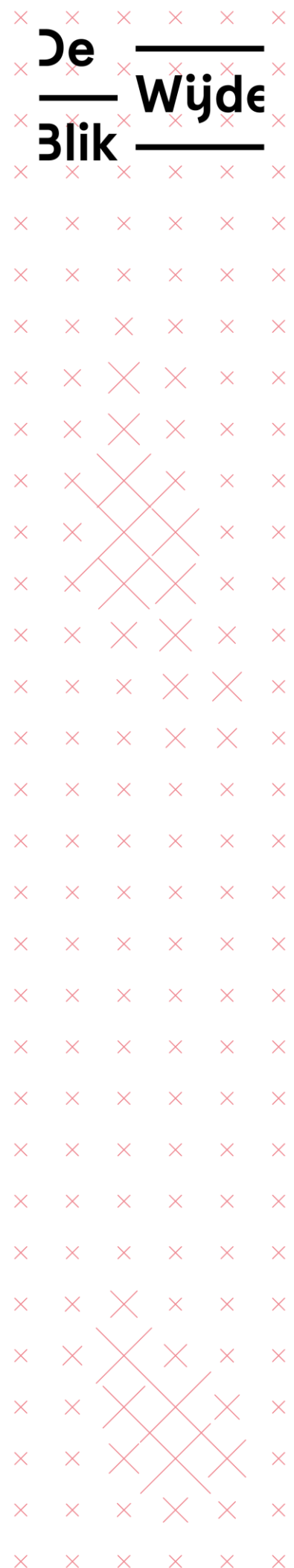
Martha licht toe dat MEES in de komende maanden werkt aan een aantal vervolgacties. Er wordt nader onderzoek gedaan aan de hand van milieudossiers van de verschillende bedrijven. Hierbij worden voorschriften die aan de bedrijven zijn gesteld vanuit een vergunningen of maatwerkvoorschrift beoordeeld. Daarnaast worden de meldingen/vergunningaanvragen beoordeeld om de vergunde bedrijfsactiviteiten te kunnen analyseren. t. Ze hoort graag of er nog wensen of aandachtspunten zijn vanuit de omgeving. Alle resultaten van de onderzoeken worden gebundeld en tijdens de tweede participatiebijeenkomst teruggekoppeld. Er is daarnaast nog een aantal andere onderwerpen die om aandacht vragen en na een huidige eerste verkenning nog gedetailleerder inzichtelijk moeten worden gemaakt ten behoeve van de planologische procedure, o.a. met betrekking tot de geluidsbelasting, stikstofdepositie, parkeren en mobiliteit, externe veiligheid en bezonning.

Vraag en antwoord

Vragen konden via de chat en 'Raise Hand' worden gesteld en werden - via gespreksleider Theo - door de betrokken projectteamleden beantwoord. In totaal zijn er 9 vragen en opmerkingen binnengekomen tijdens de bijeenkomst.

In de afbeelding van de milieucontouren hebben sommige contouren een doorlopende lijn, maar de gele en blauwe lijnen zijn stippellijnen. Wat is het verschil?

In principe is er geen verschil, deze contouren zijn gebaseerd op richtafstanden die gelden voor de activiteiten die ter plaatse worden uitgeoefend. De stippellijnen zijn de contouren die de woningbouwontwikkelingen raken, deze vragen daarom om extra aandacht. Dit sluit echter niet uit dat ook aandacht wordt besteed aan de andere contouren.



We juichen de plannen voor Kop West toe, maar deze moeten wel duurzaam zijn en er moet voldoende ruimte blijven voor de bedrijven die gevestigd zijn aan de andere kant van het water. Is het mogelijk om de geluidscontouren van de bedrijven die aan de Bedrijfsweg gevestigd zijn te onderzoeken? Nu wordt alleen onderzoek gedaan naar de Hoorn en Ondernemingsweg?
We hebben bij de onderzoeken die tot dusver zijn uitgevoerd en de richtafstanden van de VNG-publicatie aangehouden. We gaan de komende maanden nog een verdere slag maken, waarbij we gaan kijken naar milieudossiers en maatwerkvoorschriften. We kijken daarbij aan de hand van akoestisch onderzoek naar de industrie en bedrijvigheid aan de Bedrijfsweg. De eerste resultaten van deze onderzoeken zijn al binnen, maar we gaan de resultaten nog gedetailleerder inzichtelijk maken.
Grimbergen heeft een hoge milieucategorie aan het water, woningbouw aan de overkant van het water is daarom niet logisch. Wij verzetten ons daarom tegen de plannen van Kop West.
We begrijpen uw twijfels ten aanzien van de toekomstige woningbouw. Er wordt de komende maanden zorgvuldig onderzoek gedaan naar de milieuzonering. Het bedrijfsmatig vastgoed dat wij in onze plannen hebben verwerkt kan naar ons inziens een goede buffer vormen naar de bestaande bedrijven toe. We zijn ons ervan bewust dat we bouwen bij een bedrijventerrein.
Betreft dit ook de ontwikkellocatie tegenvoer Hoorn 75-79?
Nee, wij ontwikkelen Kop West alleen ten zuiden van de Hoorn. Wel zijn er initiatieven op de locatie waar nu Qbiq is gevestigd, maar dit staat los van huidige ontwikkeling.
Waarom loopt de blauwe contour niet rondom het hele pand van Grimbergen?
De blauwe contour hoort niet bij Grimbergen. Het gaat bij Grimbergen om de oranje contour met activiteiten in milieucategorie 4.2.
Als jullie het geluid onderzoeken houden jullie dan rekening met het overbrengen van geluid over water?
De komende maanden wordt nader onderzoek gedaan naar het geluid, hiervoor schakelt MEES een akoestisch adviesbureau in. Zij houden rekening met diverse ondergronden, dus ook met water.
Er zit een aantal jaren tussen de sloop en oplevering van de nieuwe kantoren, wordt er voor zittende huurders iets geregeld wat betreft alternatieve huisvesting in de tussentijd?
We gaan gefaseerd ontwikkelen, hierdoor is mogelijk een overstap niet nodig. We zijn momenteel druk bezig met de planvorming en de planning van de fasering. Als we weten hoe de planning eruitziet en hoeveel bedrijfsmatige ruimte er exact komt nemen wij contact met u op, we gaan graag met u in gesprek.

Waarom loopt 3.2. contour niet om de Hoorn 234 in jullie tekening?

We zijn nog volop bezig met het uitvoeren van de onderzoeken, deze kaart is een conceptversie. We zullen bij de vervolg? analyse extra aandacht besteden aan deze locatie.

Grimbergen heeft milieucategorie 5.1 is daar al rekening mee gehouden in de oranje contour?

De huidige contour is gebaseerd op de informatie die op dit moment bij MEES bekend is en zover bekend is er sprake van milieucategorie 4.2. We maken een onderscheid tussen planologische contouren (gebaseerd op wat het bestemmingsplan toestaat) en de feitelijke contouren (wat daadwerkelijk wordt uitgeoefend). De huidige bedrijfsactiviteiten zijn door DGMR in kaart gebracht. Aan de hand daarvan is de milieucategorie en bijbehorende richtafstanden bepaald. Hierbij is vastgesteld dat voor Bedrijfsweg 23-25 ieder geval rekening moeten houden met milieucontour die de projectlocatie raakt. Het bedrijf wordt dan ook nadrukkelijk meegenomen in het vervolgonderzoek waarbij de milieudossiers worden geanalyseerd.

Peiling

Aan de hand van de Mentimeter werd de deelnemers een aantal stellingen voorgelegd met betrekking tot de ontwikkelingen van Kop West. Via hun telefoon of computer konden deelnemers hun stem laten horen. Hieronder volgen de resultaten van de vijf stellingen.

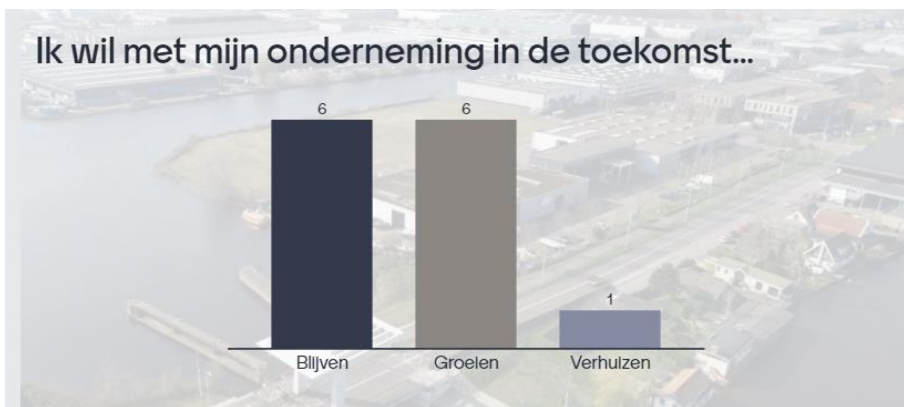


De Wjde Blik

In koop/huurcontracten moet een kettingbeding worden opgenomen: "u bent zich er van bewust dat u komt te wonen nabij bedrijven en bedrijvigheid."



Ik wil met mijn onderneming in de toekomst...



Het grootste risico/de belangrijkste uitdaging voor mijn onderneming is...





Tot slot

Theo sluit de bijeenkomst af door deelnemers te bedanken en te verwijzen naar de website www.participatiekopwest.nl waar alle informatie over het participatietraject terug te vinden is. Vragen, ideeën of aandachtspunten kunnen gemaild worden naar info@participatiekopwest.nl.



Verslag 2^e participatiebijeenkomst Kop West – 25 mei 2021

Op dinsdag 25 mei organiseerde De Wijde Blik in opdracht van de ontwikkelaars Lingotto en Janssen de Jong de tweede participatiebijeenkomst over Kop West voor bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in Rijnhaven-West. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. Er waren circa 8 genodigden aanwezig.

Opening en welkom – Theo Dohle (De Wijde Blik)

Theo Dohle, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Tijdens deze bijeenkomst wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen van de vorige keer en wordt een uitgebreidere schets getoond. Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Maud Bruggeling (Lingotto)
- Stefan Boere (Janssen de Jong)
- Carel van Rosmalen (gemeente Alphen aan den Rijn)
- Mark Siebers (Groosman Architecten)
- Eric-Jaap Scheer (MEES Ruimte en Milieu)
- Theo Dohle (De Wijde Blik)
- Merel Peters (De Wijde Blik)

Terugblik vorige bijeenkomst – Theo Dohle (De Wijde Blik)

Theo benoemt de belangrijkste aandachtspunten uit de vorige participatiebijeenkomst. Meer onderzoek uitvoeren is vaak genoemd. Zo is er meer onderzoek nodig naar de milieucontouren en geluid over water. Daarop aansluitend wordt duurzaamheid als een belangrijk punt gezien. Maar ook een goede communicatie met de zittende huurders en meer horeca en levendigheid.

Vervolgens benoemt Theo nog een keer de resultaten uit de peiling van de vorige bijeenkomst, die zijn terug te lezen in [het verslag](#) van de eerste bijeenkomst. Vanuit de deelnemers zijn hier geen aanvullingen op.

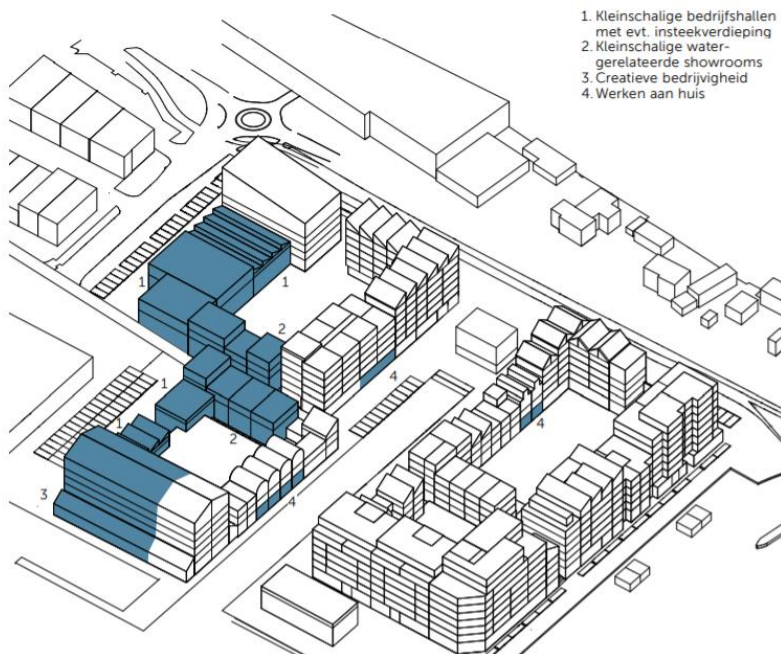
Schetsontwerp – Mark Siebers (Groosman Architecten)

Theo geeft het woord aan Mark Siebers, architect bij Groosman. Mark presenteert het nieuwe schetsontwerp aan de deelnemers. Hij geeft eerst een korte terugblik naar de essentie van het plan. De locatie bevindt zich aan de Oude Rijn, links van het centrum van Alphen aan de Rijn. Op de locatie wordt een extra binnenwater gecreëerd, zodat er altijd zicht is op het water in Kop West. Er worden vier blokken gerealiseerd en twee losse blokken. Er is een verschil in bouwhoogte tussen de blokken waarin een rijk woon/werkgebied wordt gerealiseerd. Mark laat een impressie zien van hoe het gebied eruit komt te zien. Hierop is het binnenwater te zien. En hoe de kop van Kop West vooral een verblijfslocatie aan het water is met een horecapaviljoen.



Mark blik vervolgens terug op een vraag uit de vorige bijeenkomst: *Er komen nieuwe een bedrijven, helpt het dan om een soort afzoomzone te maken waardoor woningbouw in de toekomst hier niet verder het bedrijventerrein op komt?* Hij licht toe dat het projectteam dit als uitgangspunt heeft. Vervolgens presenteert hij een schets waarin een soort golf aan bedrijven fungeert als afzoom. Uit de ruimtelijke opbouw in de presentatie blijkt dat er veel met hoogte wordt gespeeld en er ook op de begane grond ruimte voor bedrijvigheid is.

RUIMTELIJKE OPBOUW BEDRIJVEN BUFFERZONE



Een ander punt dat Mark benoemt is de openbare ruimte en routing. Er blijft veel wandel- en flaneergebied over waar de auto te gast is.



Milieuzonering – Erik-Jaap Scheer (MEES Ruimte & Milieu)

Erik-Jaap Scheer heeft vanuit MEES verder onderzoek gedaan naar de milieuzonering. Dit is van belang voor de planologische procedure, maar ook voor de vragen die de vorige keer door de deelnemers zijn gesteld. Hij legt uit dat de milieudossiers van de bedrijven zijn geanalyseerd. Het merendeel van de bedrijven is een zogenaamd type B bedrijf als gevolg van het Activiteitenbesluit. Een klein deel valt onder type C. Een type B moet een melding doen bij het starten en wijzigen van de bedrijfsactiviteiten. Bij type C moet er een vergunning worden aangevraagd.

Uit de analyse blijkt dat geluid de grootste rol speelt. Aan de hand van de grenswaarden zoals deze vanuit de vergunning of maatwerkvoorschrift zijn gesteld, is de geluidbelasting in het plangebied gebied bepaald. De geluidbelasting is van dien aard dat het beoogde plan inpasbaar is. Hierbij is het van belang dat de invulling van de bedrijfsactiviteiten zo wordt gekozen dat deze goed afschermend werken ten aanzien van de van de woningbouw. Dit betekent dat bedrijfsactiviteiten niet hoeven worden te beperkt. Dit is erg gunstig, geeft hij aan, maar om het onderzoek compleet te maken, zou het fijn zijn om in de toekomst ook de toekomstplannen van individuele bedrijven te kunnen inzien. Ondernemers kunnen zelf al contact leggen via info@participatiekopwest.nl. Zo weet MEES Ruimte en Milieu precies wat voor milieugebruiksruimte er in de toekomst overblijft.

Slot en vervolgproces – Theo Dohle

Theo neemt het woord en doorloopt het participatieproces en de planning. Na deze tweede bijeenkomst volgt een participatieverslag waarin alle opmerking en vragen worden verzameld en beantwoord. Dit wordt naar de gemeente verstuurd. De planuitwerking van de participatie vindt in het tweede deel van 2021 plaats. Er wordt dan weer contact opgenomen met de deelnemers. Theo sluit de avond af en geeft aan dat vragen en opmerkingen kunnen worden gemaild naar info@participatiekopwest.nl. Meer informatie is te vinden op de www.participatiekopwest.nl

Vraag en antwoord

Ons maatwerkvoorschrift van 2015 geeft onder meer een ruimte van 67 dB aan. Hoe staat dit tegenover de 55 dB die u noemde?

We hebben de vigerende vergunningen ontvangen van het ODMH. Op basis van deze vergunning heeft de geluidsexpert bijgevoegd model gemaakt en is verwerkt in de berekeningen.

Er komt nieuwe bedrijfsruimte op Kop West. Is dat in m2 meer dan wat er nu zit?
--

Ja, dat is correct.

Theo Dohle vraagt aan de deelnemers of iemand interesse zou hebben om extra bedrijfsruimte te huren op Kop West.
Op dit moment is dat nog niet aan de orde.
Wat voor soort bedrijven ziet u graag in Kop West terecht komen?
Het is nog te vroeg om hier een mening over te hebben vanuit de deelnemende ondernemers. Vanuit de ontwikkelaars wordt gedacht aan moderne maakbedrijven.
Wat betekent de input qua aanpassen van de plannen? Het horecapaviljoen, komt deze er nog?
Dat is zeker het plan. Als iemand een uitbater kent, houden we ons zeker aanbevelen.
Hebben jullie ook de ambitie om het parkeren zo mooi weg te werken en de openbare ruimte mooi groen in te richten zoals in de impressie?
Jazeker. Het zijn hele mooi plaatjes en wij hebben echt een hoog ambitieniveau om dit te realiseren.
Als het plan verder wordt uitgewerkt en langs de gemeente gaat, zijn jullie dan nog steeds van plan om omliggende bedrijven te betrekken?
Ja, we willen enerzijds de toekomstplannen van de dossiers onderzoeken. Bij Grimbergen bijvoorbeeld zijn er plannen om aan plastic recycling te doen. Wij gaan graag in gesprek over dit soort plannen. Anderzijds gaan wij onze eigen plannen uitwerken. Als deze een definitieve vorm krijgen zullen wij een terugkoppeling geven om te laten zien hoe het geworden is.
Heb je enig idee van de tijdsperiode waarin dat plaatsvind?
Ik vermoed dat we als projectteam in de tweede helft van dit jaar terugkomen met iets nieuws. Via de website worden er updates geplaatst en als er een nieuwe bijeenkomst plaats vind worden er brieven rondgestuurd.



Verslag stakeholdergesprek Technische Unie

Datum 25 maart 2021
Betreft Kennismaking Technische Unie i.h.k.v. participatie
Kop West
Aanwezigen Auke Hartstra, Theo Dohle, Merel Peters

1. Voorstellen en kennismaken

Auke Hartstra is verantwoordelijk voor het vastgoed van de Technische Unie, zo ook voor de locatie in Alphen aan den Rijn. Merel Peters en Theo Dohle stellen zichzelf voor en lichten toe dat De Wijde Blik gespecialiseerd is in communicatieadvies in de ruimtelijke ontwikkeling. De Wijde Blik is door de ontwikkelaars Lingotto en Janssen de Jong gevraagd om het participatietraject rondom Kop West te begeleiden. Voorafgaand aan dit traject gaat De Wijde Blik met diverse stakeholders in gesprek om de belangrijke aandachtspunten te inventariseren, zo ook met Grimbergen.

2. Wat is de aard van uw bedrijf?

Technische Unie is een distributiecentrum en heeft 2 van in Nederland, in Alphen aan den Rijn en in Strijen. Het Hoofdkantoor zit in Amstelveen. In Alphen aan den Rijn is de Technische Unie in 1965 begonnen. Het bedrijf heeft zich in de jaren daarna ontwikkeld en in 1990 is de laatste hal erbij gebouwd. Het is een vol eigendom, er werken in ploegendiensten bij elkaar zo'n 500 man. Vanuit Alphen rijden werknemers heel Nederland door en bevoorraden hubs die door heel het land verspreid staan. De Technische Unie werkt niet samen met andere bedrijven op het terrein.

3. Wat zijn jullie toekomst plannen?

De toekomstplannen van Technische Unie zijn in basis uitbreiden. De TU zoekt mogelijkheden om nog een aantal 14 meter hoge loodsen te plaatsen en onderzoekt hoe de bestaande gebouwen geüpgraded kunnen worden.

4. Plannen Kop West

Theo licht toe dat zijn opdrachtgevers Lingotto en Janssen de Jong Kop West willen herontwikkelen tot een gecombineerde locatie voor

werken en wonen. Er komen circa 300 woningen en 15.000 m² bedrijfsmatig vastgoed. Dit wordt nader toegelicht tijdens een participatiebijeenkomst in de 3^e week van april. De ontwikkelaars, gemeente en de partijen die onderzoek hebben gedaan naar de omgeving zijn hierbij aanwezig.

5. Wat vindt u van deze ontwikkeling?

Auke geeft aan geen specifieke mening te hebben over de ontwikkeling, zolang deze de Technische Unie maar niet in de weg zit. Technische Unie heeft geen hoge milieucategorie, Grimbergen wel, dit vormt mogelijk een groter probleem. Hij snapt de ambities van de gemeente en weet dat de gemeente graag wilt dat de Technische Unie in de Rijnhaven gevestigd blijft.

6. Welke aandachtspunten hebt u?

Het is goed om te weten dat op de grond van Kop West vroeger een zwaar vervuילend bedrijf heeft gezeten. Verder heeft de Technische Unie aan de kant van de parkeerplaats een bunker in de grond waar sprinklerpompen in zitten. Wanneer deze aangaan maakt dit veel geluid. Technische Unie maakt geen gebruik van het water en heeft ook geen plannen voor het gebruik van de haven, ze beheren namelijk over een eigen spoorlijn. Auke geeft aan dat toekomstige bewoners van Kop West last kunnen krijgen van de bedrijvigheid van de Technische Unie; vrachtwagens rijden af en aan, dit begint om 3 uur 's morgens en eindigt om 12/1 uur 's nachts.

7. Wat zouden voor u belangrijke randvoorwaarden zijn die deze ontwikkeling mogelijk maken?

Zie punt 6. Het is belangrijk dat toekomstige bewoners van Kop West zich bewust zijn van de bedrijvigheid die aanwezig is in de nabijheid.

8. Welke kansen ziet u?

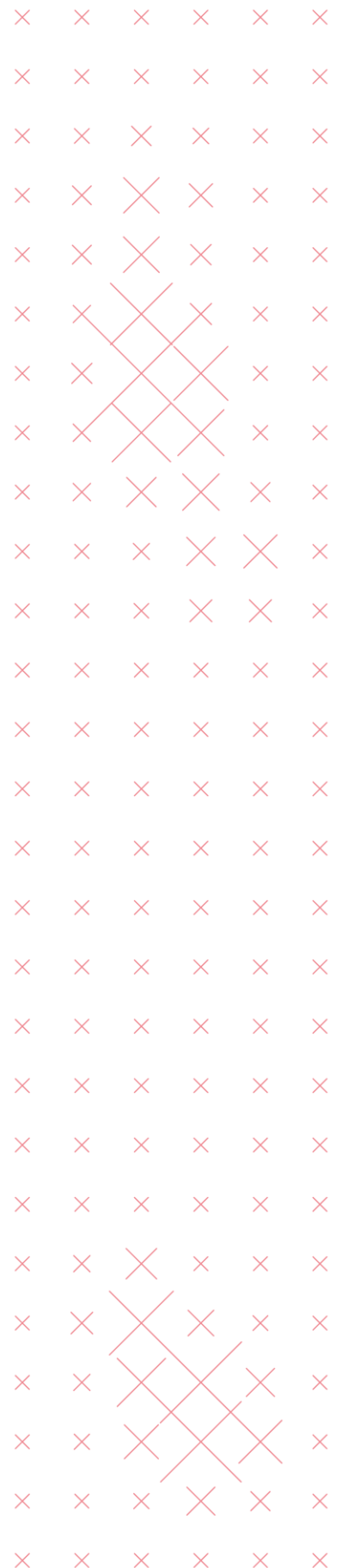
Auke geeft aan dat het voor de Technische Unie interessant zou zijn om vanaf de haven tot aan de brug een oversteek te realiseren, dat geeft de medewerkers een leuke wandelroute in de lunchpauze.

9. Hoe wilt u betrokken worden bij het participatietraject?

Auke geeft aan deze vraag neer te leggen bij de locatiemanager Ron Kars. Hij is ook degene die deelneemt aan de participatiebijeenkomst.

10. Hebt u nog andere punten die u nog wilt noemen?

Auke vraagt zich af of het al bekend is hoe hoog de nieuwbouw van Kop West wordt. Theo geeft aan dat dit in het bestemmingsplan nog moet worden vastgesteld en dat hij denkt dat het om 6 tot 7 woonlagen gaat. Aangezien de Technische Unie zit te denken aan zonnepanelen is het goed om te weten dat dit een behoorlijke spiegel kan worden voor de toekomstige bewoners, mensen op hoogte kunnen extra licht ontvangen.



Verslag stakeholdergesprek EDBA

Datum 24 maart 2021
 Betreft Kennismaking EDBA i.h.k.v. Kop West
 Aanwezigen Joost Berkhout, Frank Ponsioen, Theo Dohle, Merel Peters

1. Voorstellen en kennismaken

Joost Berkhout (programmadirecteur) en Frank Ponsioen (bestuurslid) vertegenwoordigen EDBA Alphen aan den Rijn, een onafhankelijke adviesinstelling die de gemeente en maatschappelijke, economische partners voorziet van advies. In de huidige structuur is EDBA sinds vorig jaar juli actief. De eerste adviesopdracht van EDBA aan de gemeente is afgerond, dit had betrekking tot de economische agenda voor de komende 5 tot 10 jaar. Sinds 2019 is Frank zo'n 1 dag per week actief voor de EDBA, daarvoor heeft hij als accountant gewerkt.

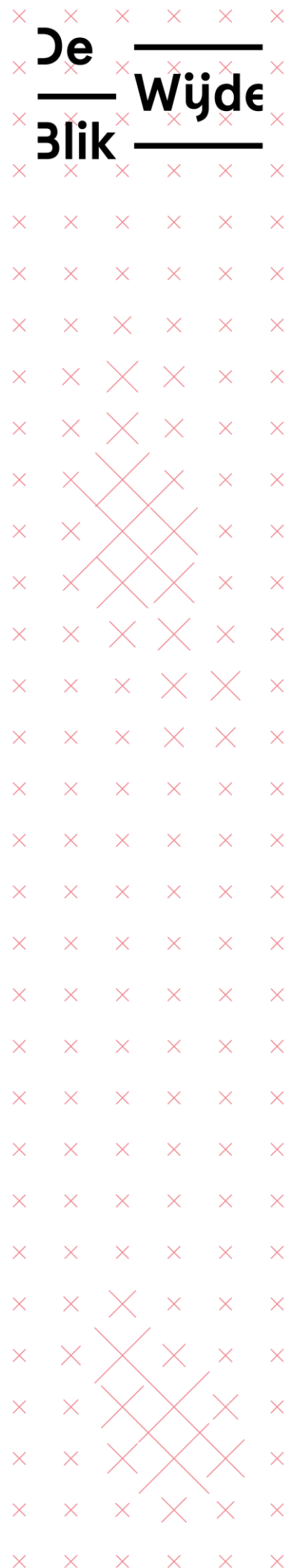
2. Wat is de aard van uw bedrijf?

EDBA is een kleine organisatie (stichting) met 3 bestuursleden en 1 programmadirecteur. EDBA houdt in de gaten houden wat er in de regio en provinciaal gebeurt. EDBA heeft een platform, waar ook andere partijen en domeinen in Alphen aan de Rijn zijn vertegenwoordigd (o.a. 2 wethouders, voorzitters VOA, centrum management). Hier wordt opgehaald wat er leeft, informeert men elkaar en worden advies en best practices gedeeld.

3. Plannen Kop West

Theo licht toe dat zijn opdrachtgevers Lingotto en Janssen de Jong Kop West willen herontwikkelen tot een gecombineerde locatie voor werken en wonen. Er komen circa 300 woningen en 15.000 m² bedrijfsmatig vastgoed. Hoe dit er precies uit komt te zien wordt nader toegelicht tijdens een participatiebijeenkomst in de 3^e week van april.

4. Wat vindt u van deze ontwikkeling?



EDBA is voorstander van de ontwikkelingen voor Kop West, lichten Frank en Joost toe. Duurzame groei is belangrijk in Alphen aan de Rijn. Er moet focus aangebracht worden, waarbij Alphen aan de Rijn moet nagaan waar ze in wil investeren en waarmee ze bekend wil staan. Alphen is een gemiddelde gemeente wat betreft vertegenwoordiging van verschillende bedrijfssectoren en economische prestaties. Door de brede sectorvertegenwoordiging heeft Alphen geen last van mindere periodes, maar profiteert de stad ook niet als het goed gaat met de economie. Het idee is om de focus te leggen op landbouw, bouw en logistiek. Er moet meer werkgelegenheid worden gecreëerd voor eigen inwoners, er is een veel te grote uitgaande pendel. Verbetering is mogelijk, als Alphen zich kan profileren in specifieke sectoren en meer boven het maaiveld gaat uitkomen.

Tegelijkertijd is het belangrijk dat Alphen een fijne stad is om te wonen, te werken en te recreëren. Dit moet goed gecombineerd worden. De plannen van Kop West kunnen daar zeker aan bijdragen. De plannen sluiten goed aan op de kijk die EDBA heeft op Alphen en bij het advies dat ze hebben uitgedragen aan de gemeente.

5. Welke positieve kanten ziet u aan deze ontwikkeling?

Zie punt 4. Frank staat erg positief tegenover ontwikkelingen aan de wateroevers. In andere steden is te zien hoe bedrijvigheid mooi gecombineerd wordt met woningbouw.

6. Welke aandachtspunten hebt u?

Het is voor de gevestigde bedrijven belangrijk dat zij meer gebruik maken van het water wat betreft hun transport en distributie, denk aan grote binnenvaartschepen en containers. Het is goed om optimaal gebruik te maken van het water en energietransitie in gang te zetten. De waterwegen moeten dus wel bevaarbaar blijven hiervoor. Vraag is dus even of de Rijnhaven hier voor nodig is. Grimbergen en de Technische Unie hebben ook hun eigen circulaire ambities, er moet goed gekeken worden dat deze niet bijten met de plannen van Kop West. Kortom, bedrijven moeten hun werk goed kunnen blijven doen, ook gezien hun duurzame ambities. Belangrijk

dat er goede afspraken worden gemaakt en hier rekening mee wordt gehouden. Houd er ook rekening mee dat niet alle bedrijven rondom even enthousiast zijn over de nieuwe plannen die klaar liggen.

7. Wat zouden voor u belangrijke randvoorwaarden zijn die deze ontwikkeling mogelijk maken?

Zie punt 6. De nieuwe ontwikkelingen van Kop West moeten respectvol omgaan met de zittende bedrijven. Theo geeft aan dat de ontwikkelaars dit ook zo benaderen, de zittende bedrijven mogen zij niet in de weg zitten. Ook moet rekening worden gehouden met het geluidsoverlast, milieu categorieën en geurzonering die de bedrijven veroorzaken. Theo geeft aan dat de ontwikkelaars hier nu uitvoerig onderzoek naar aan het doen zijn.

8. Hebt u nog andere punten die u nog wilt noemen?

Frank geeft aan dat hij de participatieaanpak toejuicht. Theo geeft nog een korte toelichting over vervolgstappen en het participatietraject. Er komt een participatiewebsite, en een aantal bijeenkomsten. Het is de bedoeling dat het gehele proces zo transparant mogelijk verloopt.

Verslag stakeholdergesprek Grimbergen B.V.

Datum 25 maart 2021
 Betreft Kennismaking Grimbergen i.h.k.v. Kop West
 Aanwezigen Bert de Knikker, Henk-Jan Grimbergen, Theo Dohle, Merel Peters

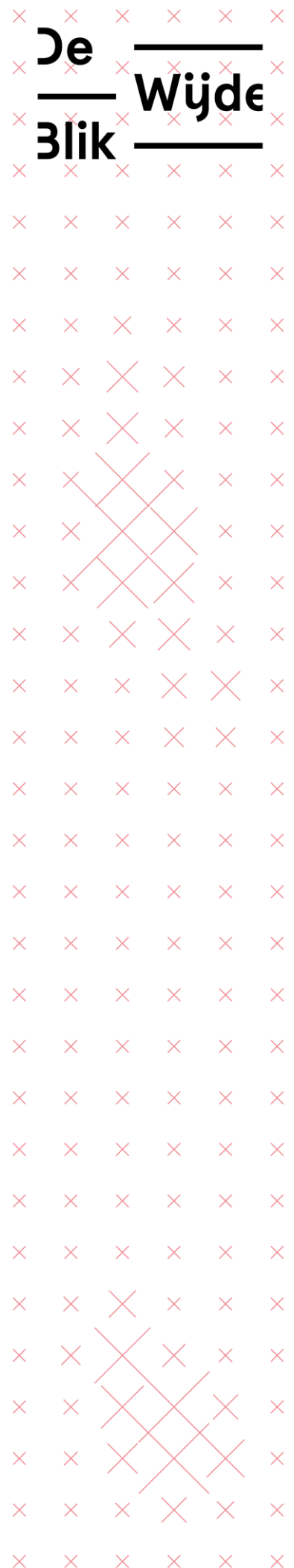
1. Voorstellen en kennismaken

Bert de Knikker is eigenaar van Grimbergen Holding B.V, waartoe huidige locatie, productiehallen en kantoren behoren. van de locatie, productiehallen en kantoren. Henk-Jan Grimbergen is CEO van Grimbergen Industrial Systems. Theo Dohle stelt zichzelf voor en legt toe dat De Wijde Blik gespecialiseerd is in communicatieadvies in de ruimtelijke ontwikkeling. De Wijde Blik is door de ontwikkelaars Lingotto en Janssen de Jong gevraagd om het participatietraject rondom Kop West te begeleiden. Voorafgaand aan dit traject gaat De Wijde Blik met diverse stakeholders in gesprek om de belangrijke aandachtspunten te inventariseren, zo ook met Grimbergen.

2. Wat is de aard van uw bedrijf?

Grimbergen is opgericht door Henk-Jans grootvader in 1945 als smederij. Het bedrijf is toen van smederij naar staalbouw gegroeid, gekoppeld aan betonindustrie die zich langzamerhand ging industrialiseren. Ook machinebouw is erbij gekomen. Grimbergen heeft zich nu ontwikkeld tot een alleskunner met staal. Het bedrijf is rond de eeuwwisseling tijdelijk in andere handen geweest. In 2005 is Henk-Jan terug aan het roer gekomen. Het bedrijf is in de afgelopen jaren gegroeid naar zo'n 30 man. Grimbergen richt zich op zware industriële bedrijvigheid, zoals betonfabrieken en scheepsbedrijven, De kern zit altijd in het in beweging brengen van een industrieproces. Grimbergen Holding B.V. is het moederorgaan en het vastgoed dat Bert beheert. Henk-Jan is in 2005 opnieuw gestart en verantwoordelijk voor de activiteit.

3. Wat zijn jullie toekomst plannen?



Grimbergen heeft de ambitie om zich verder te ontwikkelen, te innoveren en nieuwe wegen in te slaan. Het doel is om naast de industriële kant meer activiteiten aan circulaire kant van de economie te ontplooien, zoals plastic recycling. Grimbergen voelt de roeping om te helpen met het circulaire proces, bijvoorbeeld door dingen industrieel af te breken en opnieuw de keten in te brengen. Momenteel is Grimbergen in positieve zin in gesprek met de gemeente hierover.

4. Plannen Kop West

Theo licht toe dat zijn opdrachtgevers Lingotto en Janssen de Jong Kop West willen herontwikkelen tot een gecombineerde locatie voor werken en wonen. Er komen circa 300 woningen en 15.000 m² bedrijfsmatig vastgoed. Dit wordt nader toegelicht tijdens een participatiebijeenkomst in de 3^e week van april. De ontwikkelaars, gemeente en de partijen die onderzoek hebben gedaan naar de omgeving zijn hierbij aanwezig.

5. Wat vindt u van deze ontwikkeling?

Allereerst zien Henk-Jan en Bert een bedreiging. Grimbergen heeft zich industrieel op deze plek bevestigd, met milieucategorie 5. Aan de andere kant van het water ziet Henk-Jan woningbouw op zich afkomen. Hij ziet daar problemen en is bang dat wonen en werken elkaar gaat bijten. Hij vraagt zich dan ook af wat de ontwikkelaars en de gemeente in hun vizier hebben op de lange termijn. Hoe zien zij de toekomst over 10-15 jaar? Er heerst de angst dat de plannen zich verder uitweiten naar de Rijnsoever en Rijnhaven. Voor Grimbergen is het belangrijk om dit te weten, bijvoorbeeld met het oog op een investering in zonnepanelen. Henk-Jan zou hier ook graag eens over in gesprek gaan met de ontwikkelaars. Bert begrijpt dat wonen aan water gewild is. Henk-Jan ziet weinig positieve kanten aan de ontwikkelingen. Het positieve punt dat hij kan noemen is dat een braakliggend terrein ontwikkeld naar iets nieuws.

Theo licht toe dat de Gemeente Alphen te maken heeft met een ingewikkelde paradox. Alphen is een gewilde woonplek, er is een tekort aan woningen. Woningtekort moet binnenstedelijk opgelost worden want de provincie wil niet dat het groen aangetast wordt. Aan de andere kant is het ook belangrijk dat de bedrijvigheid groeit

en er voldoende werkgelegenheid blijft. Wonen en werken in de stad moeten in Alphen allebei overeind gehouden worden.

Henk-Jan geeft aan dat door het nieuwe ontwikkelplan dat nu klaar ligt voor Kop West de visie van de gemeente wellicht nu al besproken kan worden. Er kan dan op tijd begonnen worden et een gesprek, dat is positief.

6. Welke aandachtspunten hebt u?

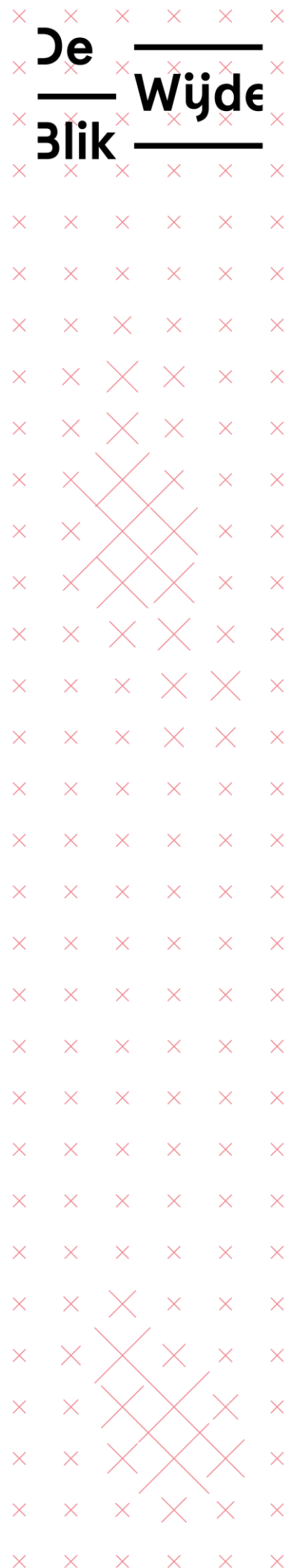
Henk-Jan vindt geluid- en geuroverlast een belangrijk punt. Bij Grimbergen wordt gewerkt met milieucategorie 5. De wind staat vaak in de richting van Kop West, ook in Rijnhaven Oost kan mogelijk overlast worden ervaren. Geluidseffecten worden via het water versterkt, Henk-Jan vraagt zich af of dit goed is onderzocht. Theo geeft aan dat hij deze vraag neerlegt bij het onderzoeksbureau. Verder heeft Grimbergen ook generatoren buiten staan. Nieuwe bewoners van Kop West kunnen last hebben van de bedrijvigheid van Grimbergen. Er wordt regelmatig in ploegen gewerkt die ook werken in de avonduren en in de zomer. Dit kan een groot knelpunt worden.

Henk-Jan stelt dat de beroepsvaart ook mogelijk moet blijven. Dit is lastig in combinatie met pleziervaart, dit is nu al in beperkte mate aanwezig, maar moet niet intensiever worden. Het transport over water wordt steeds meer aangemoedigd wegens de duurzaamheid ambities. De mogelijkheid moet open gehouden worden om meer vervoer over water te realiseren. In de toekomst wordt de beroepsvaart van Grimbergen wellicht intensiever, misschien wel op dagelijkse basis. Dit valt mogelijk lastig te rijmen met pleziervaart.

Kortom, Grimbergen wil geen beperkingen ervaren ten aanzien van de milieucategorie die zij nu generen. Het is belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de bedrijvigheid en er op tijd goede afspraken over worden gemaakt.

7. Wat zouden voor u belangrijke randvoorwaarden zijn die deze ontwikkeling mogelijk maken?

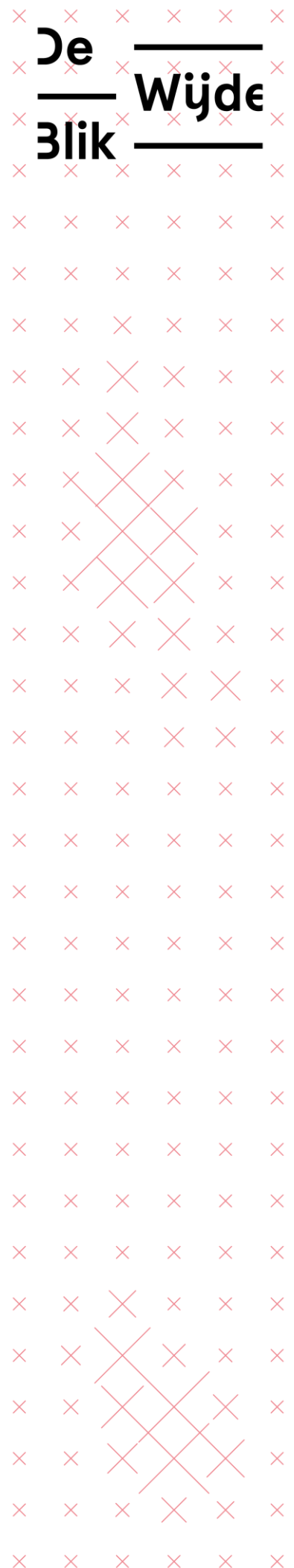
Zie punt 6. Het is belangrijk dat toekomstige bewoners van Kop West zich bewust zijn van de industrie die aanwezig is. Theo licht toe dat er steeds vaker een kettingbeding wordt opgenomen in het



wooncontract, waarin staat vermeld dat koper/huurder akkoord gaat met de nabije bedrijvigheid waar hij mogelijk overlast van kan ondervinden. Dit is een werkzame manier om bezwaren tegen te gaan.

8. Hebt u nog andere punten die u nog wilt noemen?

Henk-Jan vraagt zich af hoe de verdere planning van de participatie en de ontwikkeling eruit ziet. Theo geeft aan dat binnenkort een website wordt gelanceerd waar alle informatie wordt verzameld. In de 3^e week van april volgt een informatiebijeenkomst. Hier worden de wensen en aandachtspunten geïnventariseerd. Eind mei/begin juni volgt dan een 2^e bijeenkomst waarin de ontwikkelaars vertellen hoe zij de wensen en aandachtspunten hebben verwerkt in hun plannen. De procedure rondom het bestemmingsplan start naar verwachting na de zomer. Theo schat in dat daarna de bouw over 2 jaar begint.



Verslag stakeholdergesprek Multinal Group B.V.

Datum 9 april 2021
Betreft Kennismaking Multinal i.h.k.v. participatie Kop West
Aanwezigen Danny Zwartjes, Theo Dohle, Merel Peters

1. Voorstellen en kennismaken

Merel Peters en Theo Dohle stellen zichzelf kort voor. Danny Zwartjes werkt al zo'n 15 jaar voor Multinal. Multinal heeft vestigingen door heel Nederland en 2 vestigingen in Alphen aan den Rijn. Multinal houdt zich bezig met het behandelen van metalen; ijzeren producten van een laag voorzien waardoor ze beter beschermd zijn, bijv. met poederkoten en verzinken. Bij de vestiging in Alphen ligt de focus op verzinken. Deze vestiging krijgt tevens een steeds belangrijkere rol. Danny is verantwoordelijk voor de vergunningen binnen Multinal. Bij Multinal aan de Ondernemingsweg werken zo'n 120 mensen. Het bedrijf heeft één eigenaar/aandeelhouder.

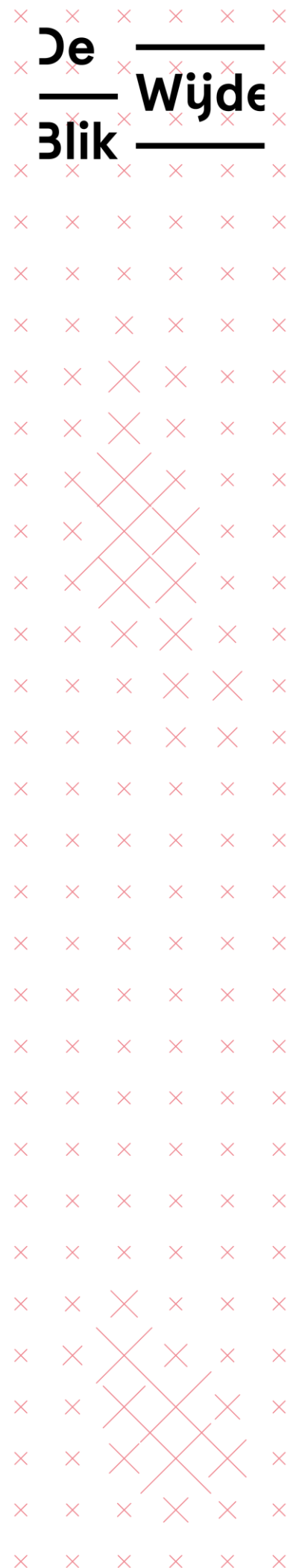
2. Wat zijn jullie toekomst plannen?

Aan de Ondernemingsweg gaat Multinal niet verder uitbreiden. Momenteel wordt er gewerkt in 2 ploegendiensten, mogelijk worden dit er 3 in de toekomst.

3. Plannen Kop West

Theo licht toe dat zijn opdrachtgevers Lingotto en Janssen de Jong Kop West willen herontwikkelen tot een gecombineerde locatie voor werken en wonen. Er komen circa 300 woningen en 15.000 m² bedrijfsmatig vastgoed. Dit wordt nader toegelicht tijdens een participatiebijeenkomst in de 3^e week van april. De ontwikkelaars, gemeente en de partijen die onderzoek hebben gedaan naar de omgeving zijn hierbij aanwezig. In het voortraject voert De Wijde Blik een aantal stakeholdergesprekken om de aandachtspunten uit de omgeving te inventariseren.

4. Wat vindt u van deze ontwikkeling?



Danny geeft aan dat hij Eric-Jan van Lingotto al heeft gesproken. Hij weet globaal welke plannen klaarliggen voor Kop West. Voor Multinal zijn de omgevingsvergunning en de Hinderwet belangrijke zaken. Deze geven het bedrijf bestaansrecht. Vanuit die optiek is het problematisch dat er woningen vlakbij een fabriek komen te staan.

Over het algemeen staat Danny positief tegenover de gehele ontwikkeling; het is altijd goed dat een bedrijventerrein wordt heringericht. Wel moet de ontwikkeling geen belemmering vormen voor Multinal. Multinal heeft haar eigen vergunningen en ook veel vrachtwagens die aan- en afrijden. Voor de toekomstige bedrijven die zich vestigen naar Multinal is het belangrijk dat ze op de hoogte zijn van de vergunningen die Multinal heeft en hier niet over gaan klagen. Multinal is een fabriek met veel bedrijvigheid waar mensen de handen uit de mouwen steken en er in 1 tot 3 ploegen wordt gewerkt, wat ook zorgt voor een komen en gaan van zo'n 40 werknemers 24/7. In het weekend is Multinal overigens gesloten.

Verder ziet Danny ook kansen; de omgeving wordt voor Multinal aantrekkelijker, het zou mooi zijn als er straks op loopafstand een eetgelegenheid of broodjeszaak is voor het personeel en er een aantrekkelijk rondje buiten gelopen kan worden. Qua invulling van het bedrijfsmatig vastgoed geeft Danny aan dat metaal gerelateerde bedrijven altijd gunstig zijn.

5. Wat zouden voor u belangrijke randvoorwaarden zijn die deze ontwikkeling mogelijk maken?

Zie punt 4. Het is belangrijk dat toekomstige bewoners niet gaan klagen over de bedrijvigheid bij Multinal en dat er geen vergunningen worden ingetrokken. Danny hoopt dat toekomstige bewoners prettig kunnen ontspannen bij het water en zich niet storen aan de vrachtwagens die aan- en afrijden.

6. Hoe wilt u betrokken worden?

Danny geeft aan geen specifieke rol in het participatietraject te wensen. Hij sluit aan bij de informatiebijeenkomst en zal na het zien van de plannen vooral kijken of deze niet gaan bijten met de bedrijvigheid van Multinal. Multinal krijgt ook externe hulp bij het bekijken van het bestemmingsplan, als hij denkt dat ze in de knoop komen trekt hij aan de bel.



Verslag stakeholdergesprek RetourMatras B.V.

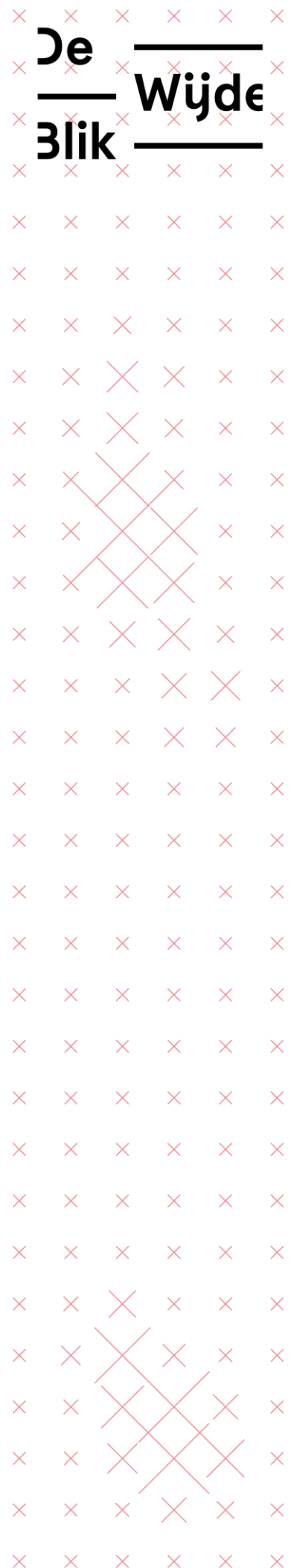
Datum 13 april 2021
Betreft Kennismaking RetourMatras i.h.k.v. participatie
Kop West
Aanwezigen Hector Fioole, Theo Dohle, Merel Peters

1. Voorstellen en kennismaken

Retourmatras is van oorsprong een familiebedrijf, Hector is de zoon van de eigenaar. Nu contact met o.a. Ikea, die hadden eerst 1/3 en nu 2/3 van de aandelen, overig 1/3 is in handen van afvalverwerker Renewi. Ook matrassen van Auping worden verwerkt bij Retourmatras. Ze recyclen matrassen, deels machinaal, schuim en metaal wordt hergebruikt, bijvoorbeeld schuim isolatie voor ondervloeren. 95% van het materiaal van de matrassen wordt hergebruikt. Klanten van Retourmatras zijn milieustraten, beddenwinkels, overheidsinstellingen en dergelijke. Bij Retourmatras werken in totaal ongeveer 60 mensen, verdeeld over 3 fabrieken, waarvan de vierde in aanbouw is in Ettenleur. De vestigingen van Retourmatras verwerken bijna 1 miljoen matrassen per jaar.

2. Wat is de aard van uw bedrijf?

Retourmatras werkt in een tweeploegendienst (dag en avond), de laatste dienst draait tot 11 uur 's avonds. Dit komt overeen met de werktijden van de Technische Unie. Retourmatras heeft nu drie bedrijven, de vierde is in opstart, en heeft een locatie in Lelystad, Brabant (aan de kant van België) en Alphen ad Rijn. Elke locatie heeft totaal circa 60 medewerkers. Er arriveren 240 containers per week aan matrassen en er rijden tussen de 6 en 10 vrachtwagens per dag. De transportbewegingen op het terrein en de afvoer van materialen gebeuren over het algemeen tussen 7.00 uur en 16.00 uur. Veel van de bedrijvigheid gebeurt op de hoek tegenover Kop West. Retourmatras is door de gemeente al benaderd in verband met de woningbouwontwikkelingen, daarbij werd doorverwezen naar Prominus. Het pand waar ze gevestigd zijn is gehuurd, Prominus uit Amsterdam is de beheermaatschappij. Er is een aantal aparte vastgoedeigenaren.



Retourmatras huurt ca 1.700 m². In het pand zit nog een deel dat T-shirts levert, zij hebben ca 700 m². Daarnaast komt volgend pand (van een andere eigenaar) met een wasserette.

3. Kunt u al iets vertellen over eventuele toekomstplannen?

Retourmatras heeft in Alphen aan den Rijn geen uitbreidingsplannen op dit moment. Hector ziet wel de woningbouw naderen. De gemeente heeft Retourmatras daar ook over geïnformeerd.

4. Onze opdrachtgevers Lingotto en Janssen de Jong willen Kop West her ontwikkelen tot een gecombineerde locatie voor werken en wonen. Wat vindt u van deze ontwikkeling?

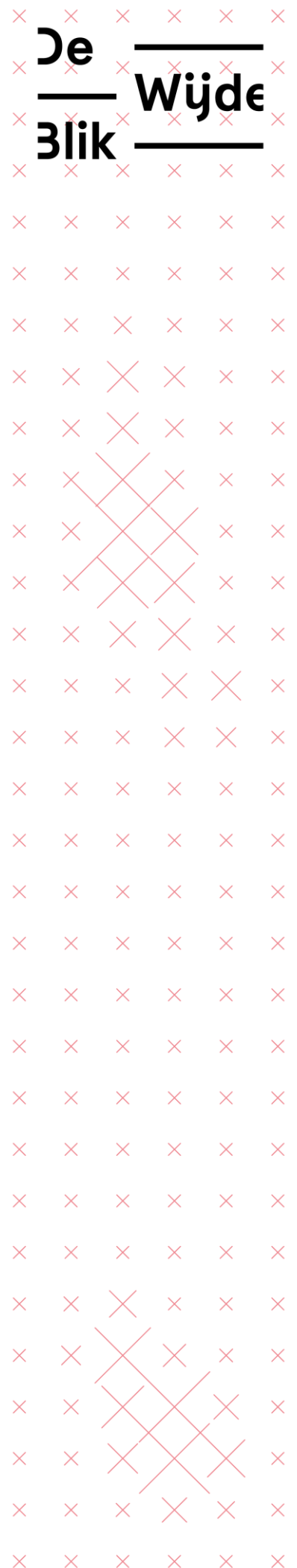
Hector: “Ik vind het wel positief dat er woningen komen, maar maak me wel zorgen dat mensen gaan klagen over de vrachtwagenbewegingen. Deze komen nu af- en aanrijden vanaf de zijkant, dus tegenover Kop West. Dit geeft wel wat geluid, evenals de afvoer van materialen. Er is altijd wel beweging tot 10 a 11 uur ‘s avonds. Daar zit wel geluid bij. De gemeente heeft wel al contact gehad met Prominus. In Kop West wordt het vast mooi wonen, maar dit moet de bedrijvigheid niet hinderen.”

5. Welke aandachtspunten hebt u?

Hector: “Wij hebben overal vergunningen voor, maar ik verwacht dat bewoners wel last krijgen van ons. Gras wat er nu ligt zal niet zo snel klagen, maar toekomstige bewoners weten we nog niet wat die gaan doen. Verder ervaar ik geen problemen, mar dit is wel een belangrijk aandachtspunt. Nu horen we eigenlijk nooit iemand klagen.”

6. Zijn er nog kansen voor uw eigen bedrijf naar aanleiding van deze ontwikkeling?

Hector: “Dat weet ik niet. Het zou interessant kunnen zijn als er mensen kunnen wonen die bij ons werken. We hoorden dat er ook een loopbrug naar de overkant zou kunnen komen, maar vanwege de veiligheid is dit niet aantrekkelijk voor



Retourmatras. We voorzien niet dat er ook aan- en afvoer over het water plaats gaat vinden.

7. Hoe wilt u verder betrokken worden bij het participatieproces?

Hector: Ik word graag op de hoogte gehouden, dat is voor mij voldoende.

8. Hebt u nog andere punten die u nog wilt noemen?

Hector: We waren nog niet bekend wat er aan de overkant ging gebeuren. Nuttig om dat nu te horen.



Verslag stakeholdergesprek VOA

Datum 24 maart 2021
Betreft Kennismakingsgesprek VOA i.h.k.v. participatie Kop West
Aanwezigen Dennis van der Werff, Henk-Jan Grimbergen, Theo Dohle, Merel Peters

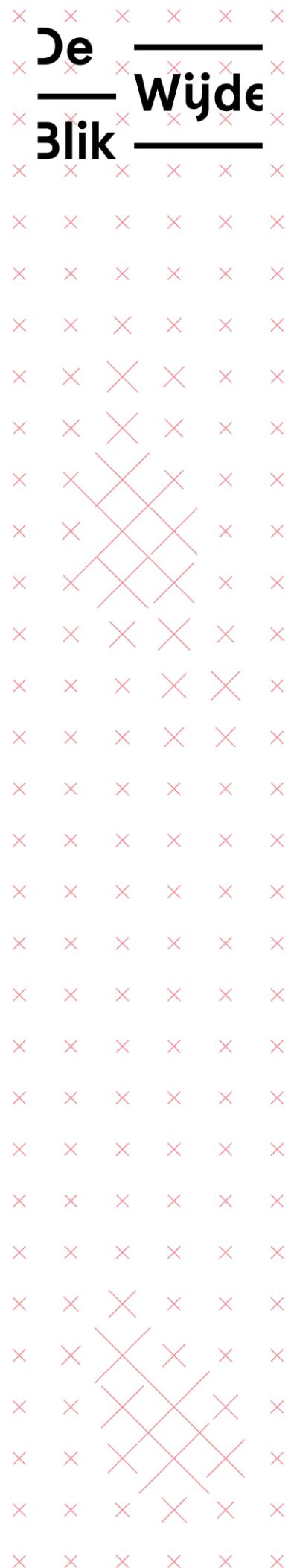
1. Voorstellen en kennismaken

Dennis van der Werff is voorzitter bij de VOA en in het dagelijks leven ondernemer van de Van der Werff Groep, gevestigd elders in Alphen. Henk-Jan Grimbergen is ondernemer in Alphen en verbonden aan Grimbergen, een familiebedrijf dat sinds 1945 al in Alphen gevestigd is, sinds de jaren '70 in de Rijnhaven. De bedrijven in Rijnhaven zijn niet georganiseerd, VOA is een overkoepelende vereniging van alle bedrijven in gemeente Alphen. Het is een vrij jonge commissie en verduurzamingsvraagstukken hebben nu prioriteit.

Theo vertelt dat zijn opdrachtgevers Lingotto en Janssen de Jong Kop West willen herontwikkelen tot een gecombineerde locatie voor werken en wonen. Voorafgaand aan het participatietraject gaat De Wijde Blik met een aantal stakeholders in gesprek om de belangrijkste aandachtspunten te inventariseren. Kop West wordt herontwikkeld, er komt ruimte voor 15.000 m² bedrijfsmatig vastgoed (o.a. voor start-ups en scale-ups, bijvoorbeeld bedrijven die nu aan de werf zitten). Aan de waterkant van de Rijnhaven komen circa 300 woningen, met divers woonaanbod. In de 3^e week van april volgt de eerste participatiebijeenkomst met meer informatie.

2. Wat vindt u van deze ontwikkeling?

Henk-Jan stelt dat woningbouw eigenlijk altijd als bedreiging wordt ervaren door ondernemers, zeker wat betreft industrie. Hij ziet deze ontwikkeling als een eerste waarschuwing voor veranderingen die mogelijk nog gaan komen op lange termijn. De gemeente heeft twee belangen: enerzijds moet de bedrijvigheid gekoesterd worden voor werkgelegenheid, anderzijds moeten er woningen ontwikkeld worden. Er neigt een voorrang voor de woningbouwontwikkeling. Rijnhaven Oost heeft zo'n transitie ook doorgemaakt. Er leeft een



gezonde argwaan over het lange termijn plan van de gemeente voor dit gebied. Graag behouden de bedrijven hun continuïteit. Het plan dat nu wordt geschetst valt niet te rijmen met het huidige bestemmingsplan, deze moet dan ook zeker vernieuwd worden.

Op dit industrieterrein wordt de bedreiging nog niet echt ervaren. Gemeente wil graag met één bedrijvenkring spelen van het hele gebied, en niet met elke ondernemer los het gesprek voeren. Dit is echter tot vandaag de dag nog niet tot stand gekomen.

3. Welke aandachtspunten hebt u?

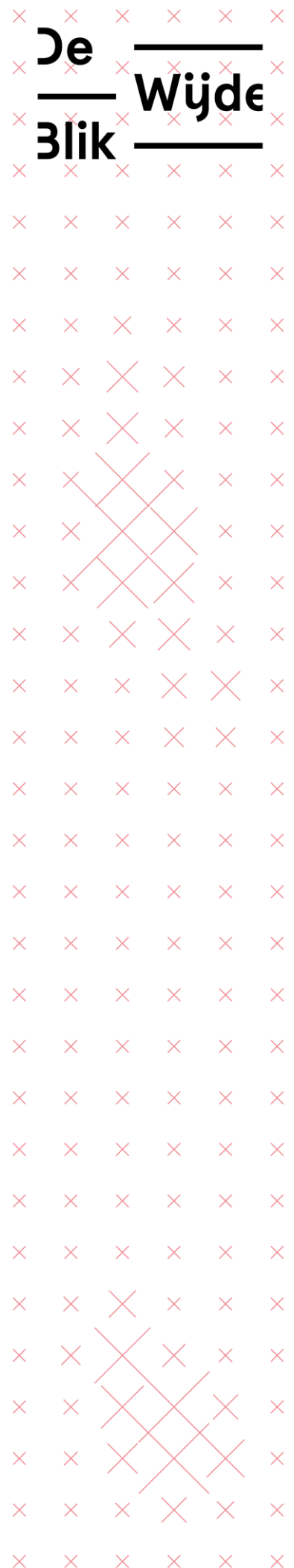
Zie punt 4.

4. Wat zouden voor u belangrijke randvoorwaarden zijn die deze ontwikkeling mogelijk maken?

Henk-Jan stelt dat de ondernemers in het gebied geen last mogen krijgen van de ontwikkelingen, zij moeten niet hun activiteiten hoeven inperken omdat er een woonwijk ontwikkeld wordt. Dennis vult aan dat de woningbouw geen bedreiging moet worden voor de plaatselijke ondernemers. Angst voor de toekomstige ontwikkelingen spelen ook een rol. Het is vervelend als de nieuwe bewoners straks komen klagen over de bedrijvigheid en industrie waar ze vlakbij wonen, bijvoorbeeld als er 's avonds en in het weekend geluid- en geuroverlast wordt ervaren. Theo licht toe dat er steeds vaker een kettingbeding wordt opgenomen in het wooncontract, waarin staat vermeld dat koper/huurder akkoord gaat met de nabije bedrijvigheid waar hij mogelijk overlast van kan ondervinden.

Henk-Jan stelt dat de ondernemers in de omgeving zullen ervaren dat er een ander type vervoersdynamiek ontstaat, met ander gebruik en meer wandelaars en fietsers. Het is nu niet ingericht als woongebied, het is de vraag wat voor richting mensen opgaan. Momenteel zijn er al gevaarlijke situaties met fietsers en is het parkeren slecht geregeld. Theo geeft aan dat er zeker voldaan moet worden aan de parkeernorm van de gemeente.

Geluid gaat ook een rol spelen, helemaal in combinatie met wateroppervlak. Theo geeft aan dat er uitvoerig onderzoek wordt gedaan naar specialisten, die zullen tijdens de participatiebijeenkomst hier een toelichting over geven.



Beroepsvaart is ook een belangrijk onderwerp. Er is met regelmaat afvoer van de industrie, ook is er nog pleziervaart aanwezig. Grimbergen is wel de hoofdgebruiker van die havenarm, het is belangrijk dat zij het water kunnen blijven gebruiken.

5. Hoe wilt u verder betrokken worden bij het participatietraject?

De VOA wil goed op de hoogte blijven, Henk-Jan en Han Kalkman zijn als ambassadeurs aangesteld, het is belangrijk dat zij betrokken zijn en zij zetten de informatie door naar de VOA. In hun nieuwsbrief kan een link worden gelegd naar het participatietraject en de participatiewebsite.

6. Hebt u nog andere punten die u nog wilt noemen?

Henk-Jan stelt dat men op gemeentelijk niveau een enorme uitdaging heeft met de verschillende ambities. De belangen van provincie en gemeente lopen uiteen. Op andere plekken is genoeg ruimte om woningbouw te realiseren, meer in het groen, maar bouwen wordt hier tegengehouden. Henk-Jan is bang dat de geschiedenis zich weer gaat herhalen en dat hij als ondernemer weg moet wegens woningbouw. Gemeente moet hier transparant over zijn. Niemand houdt zich nu nog bezig hoe de bestemming van 2025 en verder gaat worden. Dit is wel belangrijk om bij stil te staan. Bij voorkeur kom je in een harmoniestructuur met een goede oplossing van iedereen.

Dennis vindt de transparantie vanuit de gemeente erg belangrijk. Als je wat wil van elkaar, wees duidelijk, dat is nodig om hier iets te bewerkstelligen. Wees duidelijk in wat je wil, ook voor de lange termijn. Belangrijk dat mensen op de hoogte zijn, en dat men op tijd kan protesteren met zienswijze of bezwaar indienen. Theo geeft aan dat wat betreft de ontwikkeling rondom Kop West er goed gecommuniceerd gaat worden via de participatiewebsite.

Han Kalkman (ook commissielid bij VOA) heeft zijn bedrijf Hillsafety vlakbij Kop West in het naastgelegen pand. Vlakbij dit terrein gebeuren geregeld ongelukken met fietsers. De fietsers hebben daar voorrang, maar krijgen die niet. Verzoek is ingediend bij de gemeente om de voorrang voor fietsers te wijzigen.

De Wijde
Blik

