

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)mobiliteit, 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 ontwikkelaar 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.

Milieuozonering – Martha Bleeker (MEES Ruimte en Milieu)

Theo geeft het woord aan Martha Bleeker om een toelichting te geven over de milieuozonering 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 milieuozonering 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,

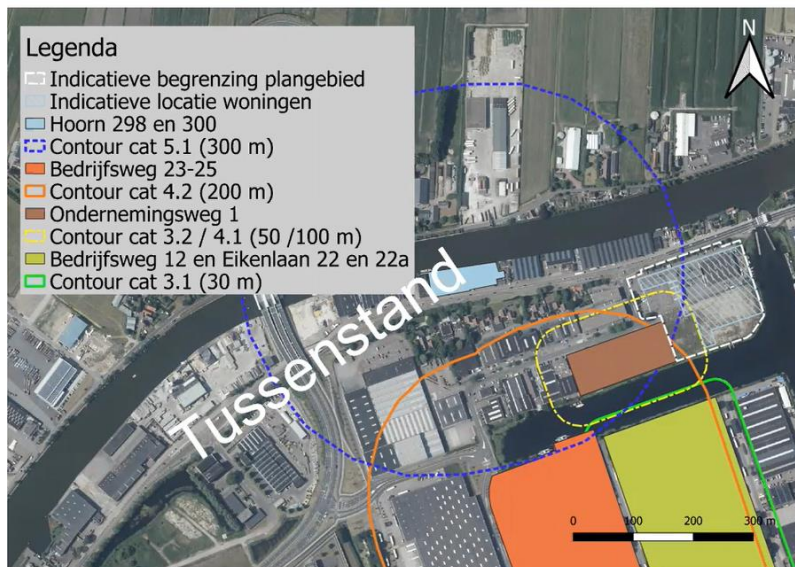
geluidsbelasting geluidgezoneerd industrieterrein, geluid wegverkeer en de bedrijven en milieuzonering. Martha legt uit dat bij de milieuzonering wordt gekeken naar de afstand die aangehouden moet worden tussen de activiteiten die plaats vinden op het industrieterrein en de gevels van de woningen, zie 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 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, opgevraagde vergunningen, maatwerkvoorschriften en meldingen zijn gedaan in het activiteitenbesluit. 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 vervol? 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.

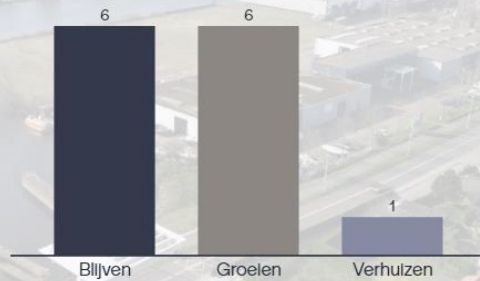
De komst van nieuwe bedrijfsruimte zorgt voor zekerheid dat de rest van Rijnhaven-West een bedrijvenfunctie houdt.



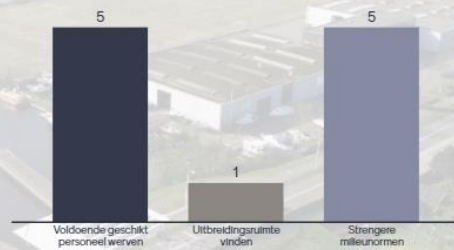
In koop/huurcontracten moet een kettingbeding worden opgenomen: "u bent zich er van bewust dat u komt te wonen nabij bedrijven en bedrijvigheid."



Ik wil met mijn onderneming in de toekomst...



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



Welke voorzieningen zou u wensen in Kop West?



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.