
Datum overleg : 08.03.2022
Tijdstip : 19.30 – 20.30 uur
Locatie : Via Teams
Onderwerp : Verslag informatieavond bestemmingsplan Hoorn West

Presentatie: [REDACTED] (accountmanager bedrijven en betrokken bij de verkoop van kavels in Hoorn West), [REDACTED] (stedenbouwkundige) en [REDACTED] (planjurist)
Aanwezig: 11 belangstellenden
Verslag: [REDACTED]

Inleiding

[REDACTED] heet aanwezigen van harte welkom. De plannen voor aanpassing van het bestemmingsplan Hoorn West worden gepresenteerd plus een toelichting hierop.

Vragen kunnen via de chat worden gesteld of na afloop via het mailadres hoornwest@alphenaan-den-rijn.nl

Ten behoeve van de verslaglegging en het correct beantwoorden van vragen wordt de bijeenkomst opgenomen. Deze opname wordt niet gedeeld of verspreid en zal na het aangegeven gebruik worden gewist.

In het algemeen zorgen reguliere bedrijventerreinen voor ca. 50% van de werkgelegenheid. De afgelopen jaren zijn in economisch opzicht goed geweest en er is dan ook veel belangstelling vanuit het bedrijfsleven voor bedrijventerrein Hoorn West.

Er zijn veel andere plannen geweest voor Hoorn West, ook voor mogelijke woningbouw. Hier is mede op verzoek van de gemeenteraad uitgebreid onderzoek naar gedaan. Gebleken is dat het gebied vanwege een aantal beperkingen niet geschikt is voor woningbouw.

De laatste 2–3 jaar is de vraag naar bedrijfskavels toegenomen. De terreinen Schans en Steekterpoort zijn uitverkocht. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de gemeente, dit is vastgelegd in een bedrijventerreinenstrategie. Om in de behoefte te kunnen voorzien is totaal 18–30 ha. nodig de komende 10 jaar.

Vanavond staat in het teken van het bestemmingsplan Hoorn West. Het bestaande plan is toe aan een update, zodat Hoorn West straks een kwalitatief goed, energieneutraal en goed functionerend bedrijventerrein wordt. De eisen liggen hoger en ook het DPL (duurzaamheidsprofiel) weegt mee. Omdat de grond schaars is wordt gestuurd op multifunctioneel grondgebruik. De ligging en bereikbaarheid zijn goed door aansluiting op de Maximabrug en N11. Alphenese bedrijven hebben voor het behoud van werkgelegenheid een streepje voor.

De locatie

[REDACTED] neemt het woord over. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Hoorn en aan en de zuidkant door de Eikenlaan. Aan de oostkant door de gebouwen van de Penitentiare Inrichting, het bedrijfsverzamelgebouw en Langeroode. Dwars door het plangebied loopt het tracé van de Maximabrug.

Stedenbouwkundig plan

De Hoorn was oorspronkelijk een oud lint, een dijkweg langs de polder met oude boerderijen en lommerrijk groen. Tot de jaren 70 van de vorige eeuw waren er bochten in de weg, wat sfeerbepalend was. Van de boerderijen is niets meer over behalve een prachtige boerderij op de grens van Hoorn/Rijndijk, alsmede een archeologisch monument. De oude fundamenten van Swaenendrift zullen opgenomen worden in wat straks een openbaar toegankelijk parkje wordt. Dit blijvend groene gebied wordt na de inrichting begrensd door bomenrijen en zal niet worden uitgegeven.

Het verleden is de inspiratiebron voor de stedenbouwkundige opzet. Voor bedrijfspannen langs de Hoorn moet een donkerrode baksteen worden gebruikt, de gevelindeling moet ramen bevatten als een eigentijdse verwijzing naar boerderijen.

Sfeerbeelden

Bij de inrichting van het plangebied wordt de sfeer van de oude polder gehanteerd als uitgangspunt. Het gebied wordt zoals gezegd in tweeën gedeeld door het tracé van de Maximabrug. Hierdoor worden alle kavels zichtlocaties, en is de vormgeving belangrijk.

Aan de zuidkant komen doorgaande bomenrijen en aan de noordkant een extra waterpartij en een mooie entree. Op een aantal punten kunnen architectonische accenten worden gebruikt en op de hoeken bijzondere accenten. De bouwhoogte voor het plan is max. 15 meter en de hoekaccentpunten tot max. 25 m (deel gebouw, niet geheel). Veel kavels grenzen aan water. Als voorbeeld worden sfeerbeelden getoond van bakstenen gebouwen en gebouwen met een ligging aan het water. Ook voor loodsen en hallen zijn er regels v.w.b. de uitvoering, en kleurgebruik (antraciet). Speciale aandacht is er voor de landschappelijke aspecten zoals bomenrijen, waterpartijen en de archeologische zone.

Bestemmingsplan

■■■■■ neemt nu het woord over en geeft een toelichting op het bestemmingsplan, het plangebied, de huidige regelingen en waarom het plan wordt aangepast.

Zoals eerder aangegeven onder *locatie* bestaat het plangebied uit 2 delen. De toerit naar de Maximabrug is al bestemd. De huidige regeling voor Hoorn West is een bestemmingsplan uit 1995. In 2018 is de geldigheid door middel van een beheersverordening verlengd. Het denkbeeld uit 1995, met o.a. meer buitenopslag en minder bebouwing op de kavel (30%) strookt niet meer met de huidige wensen vanuit de bedrijven. Door de jaren heen zijn ook de eisen van onder meer waterberging en watercompensatie aangepast door Holland Rijnland. Daarnaast zullen de restanten van de oude hofstede Swaenendrift niet worden bebouwd en krijgt dit deel een groenbestemming. In verband met dit alles is nu een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld; het flexibele bestemmingsplan Hoorn West.

Het nieuwe plan wordt zoals gezegd flexibel, met ruimte voor de individuele wensen van de gebruiker. Wel geldt een aantal regels en zal afweging van belangen plaatsvinden.

Bedrijf Mavom wordt, onder zware voorwaarden, verplaatst naar een kavel in Hoorn West. De Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) assisteert en adviseert de gemeente bij het bewaken van deze plannen en bij de vergunningverlening.

De interne verkeersstructuur is al bekend. Deze blijft ongeveer zoals ooit bedacht met ontsluiting via bestaande wegen. De watercompensatie is zo veel mogelijk maatwerk. Hierover wordt nog overlegd met Holland Rijnland.

In het beeldkwaliteitplan worden de eisen met betrekking tot de uitvoering van het pand en de inrichting van de kavel opgenomen. Deze eisen worden bij de toetsing van de plannen van de gebruiker meegenomen en ook vastgelegd in de koopovereenkomst. De gemeente is eigenaar van het plangebied en zal alle aanvragen kritisch beoordelen. Er is veel vraag naar de kavels waardoor de gemeente kan selecteren op het type bedrijven dat een aanwinst is voor de gemeente, en in ieder geval kan bepalen wie de eerste eigenaar is. Een langdurige relatie met onze gemeente is hierbij het uitgangspunt.

Het maximaal toegestane bebouwingspercentage per kavel wordt 80%. Hierbij wordt uitgegaan van de wensen van bedrijven en behoeftes van deze tijd. De max. bouwhoogte wordt 15 meter, met uitspringende hoekaccenten tot max. 25 meter. De kwaliteit wordt goed bewaakt.

Op de tekening wordt de onderliggende structuur van de interne ontsluiting al aangegeven. De ontsluiting van de bedrijven richting Genielaan en Maatschapslaan zal mede afhangen van de kavelgrootte.

Planning

Op dit moment zit de planprocedure in de voorbereidingsfase. Zodra de reacties zijn verwerkt gaat het ontwerp naar het college. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie gelegd en is het mogelijk een zienswijze in te dienen. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. In verband met de aanstaande verkiezingen en installatie van de nieuwe raad wordt dit laatste na de zomer.

Vragen:

Vraag: Wat is regelgeving m.b.t. neonverlichting/reclameverlichting?

In de omgevingsvergunning is hier aandacht voor, bij de 1^e toets.

Vraag: Kunt u indicatie geven wat milieucategorie 3.2 inhoudt?

Categorie 3.2 is standaard voor reguliere bedrijventerreinen en betreft vooral productiebedrijven. Bedrijven worden beoordeeld op o.a. geur, stof, geluid, gevaar en verkeersbewegingen. Bij eerste gesprekken wordt meteen gevraagd wat de activiteiten van het bedrijf zijn. Op Hoorn West komen geen zelfstandige kantoren. Deze zijn uitgesloten op reguliere bedrijventerrein. Dit is ook provinciaal beleid.

Vraag: Hoe kan het dat de oprit naar de Maximabrug nu ineens weer vastligt?

In het verleden is er discussie geweest over het verkeersaanbod, en dan met name als een rondweg om de Gnephoek wordt aangesloten op de Maximabrug. Is de toerit dan nog steeds toereikend of komt er een aparte aansluiting direct op de N11 of een tunnel zodat het verkeer soepel doorloopt? De vraagsteller voorziet problemen.

Sinds aan het plan wordt gewerkt is er contact met de verkeersafdeling en is nadrukkelijk gevraagd waar rekening mee moet worden gehouden, en of er sprake is van verlegging van het tracé. Herhaaldelijk is verzekerd dat het tracé niet wordt verlegd. Wel zijn aanpassingen van het kruispunt mogelijk. Volgens de verkeersmodellen kan dit binnen de grenzen die er zijn. Plannen voor een tunnel zijn niet actueel maar worden nagegaan. Er zijn dus geen gevolgen voor het tracé in tegenstelling tot wat jaren geleden is gezegd. Aandachtspunt is de hoek bij BP Flemingweg. Hier is grond gereserveerd voor een nieuwe aansluiting op de Leidse Schouw. Er wordt op termijn rekening gehouden met een ongelijkvloerse kruising met de N11. Deze oplossing ligt meer voor de hand dan ondertunneling van het spoor. Bij

Heineken zijn al concrete plannen voor een ongelijkvloerse kruising bij de op- en afritten van de N11.

Goede doorstroming is ook voor bedrijven die zich willen vestigen op Hoorn West een belangrijk punt.

Vraag: Even verder op (Hoorn bedrijfspand aan de Rijn) is er een flinke blauwe lichtbalk geplaatst laatst. Kan erg hinderlijk zijn als dit tegenover een huis wordt geplaatst.

Antwoord: Zie vraag neonverlichting. Hinder moet worden voorkomen, bij aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hiernaar gekeken.

Vraag: Het bedrijvencomplex "Hoornse Hof" aan de Maatschapslaan is altijd al in het gedrang geweest door de aanwezigheid van Hoogvliet Distributie Centrum en de Pl. Vooral m.b.t. parkeren van personeel. Wordt er voldoende rekening gehouden met de reeds aanwezige bedrijven en de verkeers- en parkeerruimtes bij de nieuwe bedrijven?

Antwoord: Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Parkeeroplossing op eigen terrein is een harde eis.

De gemeente is hierover ook in gesprek met de Penitentiële Inrichting. Men is verzocht na te denken over het realiseren van meer parkeerruimte op eigen terrein. Ook is de gemeente in gesprek met bedrijven aan de Maatschapslaan. Gekeken wordt naar een gezamenlijke oplossing. Hierbij kan worden gedacht aan slimme oplossingen zoals bijv. parkeren op daken. Carpoolen, op de fiets naar werk, pendelen, gebruik OV zijn ook mogelijkheden. Daarnaast kan strikter handhaven bijdragen aan een oplossing van parkeeroverlast.

Vraag: Is het niet hoog tijd een 2e treinstation te realiseren ter hoogte van Hoorn West?

Antwoord: Rond 2025-2026 wordt een treinstation geopend in Hazerswoude-Rijndijk. Dit is in de nabijheid van Hoorn-West.

Heeft u nog vragen over Hoorn West?

Deze kunt u sturen naar hoornwest@alphenaandenrijn.nl

Ook voor vragen die niet specifiek over het bestemmingsplan gaan. Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met [REDACTED].

Dank voor alle opmerkingen, voor uw aanwezigheid en het luisteren!