



Verslag online informatiebijeenkomst – Van der Valk Hotel N11

Datum bijeenkomst: 19 mei 2021

Datum verslag: 7 juni 2021

Inleiding

Op 19 mei 2021 heeft een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de realisatie van een nieuw Van der Valk hotel op bedrijventerrein De Schans II te Alphen aan den Rijn. Het doel van deze bijeenkomst was om direct omwonenden en betrokkenen, waaronder ondernemers op De Schans II, te informeren over de stand van zaken m.b.t. de ontwikkeling en de realisatie van het nieuwe Van der Valk hotel. De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn was daarnaast ook uitgenodigd.

Dit verslag omvat een beknopte weergave van de besproken onderwerpen. Tijdens de bijeenkomst was het mogelijk om per chat vragen te stellen, daarnaast is de mogelijkheid geboden om achteraf (per mail) vragen in te sturen. In de bijlage van dit verslag zijn de gestelde vragen inclusief antwoorden toegevoegd evenals de tijdens de avond getoonde presentatie.

Opening

██████████ zal vanavond als dagvoorzitter de avond in goede banen leiden. Hij verwelkomt de aanwezigen op deze online informatiebijeenkomst. De betrokken partijen die toelichting zullen geven op de plannen zijn de gemeente Alphen aan den Rijn, Van der Valk, Bloemen Architecten en Hollandschap.

Locatie

██████████, regisseur vastgoed- en gebiedsontwikkeling van gemeente Alphen aan den Rijn geeft een toelichting op de locatiekeuze en een korte toelichting op het proces binnen de gemeente.

In 2014 zijn de gesprekken tussen gemeente Alphen aan den Rijn en Van der Valk gestart. Van der Valk heeft aangegeven behoefte te hebben aan een nieuw hotel in Alphen aan den Rijn op een zichtlocatie. Dit heeft geresulteerd in de uitwerking van de nieuwe locatie. Hieronder nader toegelicht.

De gekozen locatie is de driehoeklocatie langs de N11, ook wel 'het Eilandkavel' genoemd en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Schans II.

In 2002 is de uitgiftevoorwaarde en beeldkwaliteitsplan De Schans II vastgesteld en is daarmee onderdeel van de beheersverordening De Schans en De Vork. Hierin wordt beschreven dat De Schans II een hoogwaardig representatief bedrijventerrein moet worden, met op het Eilandkavel een opvallend gebouw met hoogteaccent als landmark.

De structuurvisie 'Stad van Morgen' is in 2013 vastgesteld. Hierin wordt de ambitie geuit om de hoofdtoegang van de stad te ontwikkelen tot een herkenbare entree. Een hotel als entree draagt bij aan de het vergoten van de identiteit van de stad. Alphen is daarmee herkenbaar als gastvrijestad waar veel te doen is. Daarnaast sluit de ambitie om hier een hotel te realiseren naadloos aan op de behoefte voor een zichtlocatie van Van der Valk.

Als opmaat naar een nieuw bestemmingsplan is het inspiratiekader Eilandkavel De Schans II opgesteld.

Door de gewijzigde toe- en afrit van de N11 is er meer ruimte ontstaan rondom de kavel. Hierdoor kan de kavel meer in lijn worden gebracht met de richting van de Goudse Schouw als 'de poort' van Alphen. Verdere aandachtspunt is o.a. om de karakteristieke richting van het slagenlandschap terug te zien in de bouwmassa van het gebouw. Het hoofdaccent zal aan de kant van de N11 moeten liggen en daarnaast worden ook hoge eisen gesteld aan de architectuur van het gebouw en de landschappelijke inpassing (het eilandprincipe moet met water worden benadrukt).

Nu zowel de gemeente als Van der Valk een overeenstemming hebben over het ontwerp, wordt de bestemmingsplanprocedure voorbereid.

In de voorbereiding wordt het ontwerp afgestemd op de toetsingskaders van de gemeente. Vervolgens wordt het ontwerp vertaald naar een concept ontwerp bestemmingsplan (huidige fase). Het college stelt het ontwerp bestemmingsplan vast, waarna het ter inzage wordt gelegd. Vervolgens neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeente zorgt hierbij voor de juiste procedure m.b.t. de besluitvorming.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, is het mogelijk voor Van der Valk om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, zodat kan worden overgegaan tot realisatie van het hotel.

Van der Valk

■■■■■■■■■■ zijn beiden geboren en getogen in Alphen aan den Rijn, en hebben samen ruim 30 jaar horeca ervaring. Gezamenlijk zullen zij de directie gaan voeren in het nieuwe hotel aan de N11.

Motivatie Nieuwbouw

Met het nieuwe hotel willen ze zich o.a. richten op de vraag naar hotelovernachtingen voor de zakelijke markt. Daarnaast willen ze inspelen op de ambities van de gemeentes om van het Groene Hart een trekpleister te maken, die ook de vraag naar hotelovernachtingen voor toerisme vergroot. Ook wordt de potentie van vergaderlocaties aangehaald, waar bovengemiddeld vraag naar is.

In een ambitieuze snel groeiende stad als Alphen aan den Rijn hopen zij met de komst van dit nieuwe hotel aan de N11 een verrijking te bieden op vele vlakken zoals o.a. werkgelegenheid, inspelen op de vraag naar vergaderaccommodatie en samenwerking met Alphense bedrijven.

Programma

Het hotel zal bestaan uit 8 verdiepingen. De bovenste 6 verdiepingen krijgen in totaal 140 kamers. Op de begane grond bevindt zich een hotellobby met receptie, restaurant met terras, hotelbar, keuken, kantoorruimten en expeditie voor toe- en afvoer van goederen. De eerste verdieping krijgt 12 vergaderzalen en een bar. Op de tweede verdieping komt een wellness met sauna en fitness.

Het ontwerp

Namens Bloemen Architecten uit Alphen aan den Rijn geeft [REDACTED], architect, een toelichting op het ontwerp van het hotel. De locatie aan de N11 bij De Schans II is één van de belangrijke entrees van Alphen aan den Rijn.

Om tot het ontwerp van een gebouw te komen wordt gekeken naar de beeldkwaliteit en de kenmerken van het landschap en de omgeving, in dit geval De Schans II.

Aan de kant van de N11 wordt het Burggooi begrensd door de geluidswal. Deze wal komt aan één van de zijdes als 'knipoo'g' terug om een deel van het gebouw te verheven boven het maaiveld. Daar bovenop 'balanceert' in dit geval de eerste laag van de congreszaal. Bij de afslag van de N11 zie je de 'kijkers', vanaf deze zijde kijken de hotelkamers en de polderbar over het Zaanse Rietveld.

De langsgevel (met hotelkamers) volgt de contouren van het slagenlandschap en de plint (met de zalen en het restaurant) volgt de rooilijn. Het witte volume aan de voorzijde accentueert de entree en volgt qua richting de Alphense Wetering. Aan de zijde van de McDonalds zal de expeditie zich bevinden en de entree van het hotel.

Gebiedsinrichting

[REDACTED], landschapsarchitect, geeft een toelichting op de gebiedsinrichting.

In het ontwerp is voorgesteld om het hotel als eiland in een grotere context te zien en geen harde randen aan te brengen. Belangrijke uitgangspunten zijn flora en fauna, verharding, de waterhuishouding en het visuele aspect van het water om het eiland.

Om het waterbergend vermogen in het gebied te maximaliseren (watercompensatie), zijn er zowel gebieden waar altijd water aanwezig is als een 'plas-dras-situatie' waarbij er bij veel regenwater het water kan stijgen zonder schade aan te brengen.

Als zichtaspect zal langs de N11 een natuurvriendelijke zone gemaakt worden, dit concept zal ook gebruikt worden om de rand van het hotelterrein vorm te geven. Middels de groenomzoming wordt zoveel mogelijk gezorgd het parkeerterrein af te schermen uit het zicht.

Het eiland dat in de oksel van de afslag ligt (hoek N11/Goudse Schouw) krijgt door de afslag op een natuurlijke manier vorm. De route langs de Goudse Schouw wordt versterkt door de boombeplanting.

Voor het terras wordt ook een 'plas-dras-oever gemaakt'. Dit gebied wordt ingericht met een grotere variatie aan oever- en moerasplanten.

Op de hoekpunten van het eiland is er ruimte voor meer boombeplanting, dit wordt mede gedaan om het zicht op het parkeerterrein te onderbreken.

Aan de kant van de Tankval zijn met schanskorven de zijkanten van de brugduiker vormgegeven, dit accentueert de entree tot het hotel. Verderop is er een overgang naar zachte groene oevers. Hier achter zijn de parkeerplaatsen gesitueerd. In het middengebied is ruimte voor de bussen, daarnaast kan de expeditie op het terrein plaatsvinden. De belangrijkste parkeerplaatsen liggen in de kern van het eiland. Als overflow zijn de twee uiterste hoeken als 'groene' parkeerplaatsen opgenomen met behulp van zogeheten 'grasstenen'.

Bijlage I



Welkom

Inloop/ Welkomstwoord
Gemeente Alphen aan den Rijn

- Inleiding
- De Eilandlocatie
- Nieuwe ontwikkelingen
- Inspiratiekader eilandlocatie De Schans II
- Bestemmingsplanprocedure/huidige status

Van der Valk

- Kennismaking/ geschiedenis van der Valk in Alphen aan den Rijn
- Motivatie nieuwbouw
- Toelichting programma nieuwbouw

Bloemen Architecten

- Locatie
- Beeldkwaliteit Landschap
- Beeldkwaliteit De Schans
- Hotel van der Valk

Hoi landschap

- Landschap, groen en biodiversiteit
- Parkeren en ontsluiting

Mogelijkheid tot beantwoorden van de vragen
Afsluiting

Alphen aan den Rijn
MOLLENSCHAP
Ten Brinke
Valk



Inleiding

- Zoekvraag nieuwe locatie Van der Valk
- Eilandlocatie

Valk

De Eilandlocatie

- Uitgiftevoorwaarden & Beeldkwaliteitsplan De Schans II 2002

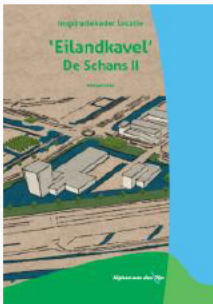
Valk

Nieuwe ontwikkelingen

- Ongelijkvloerse kruising N 11
- Structuurvisie 2031 'Stad van Morgen'

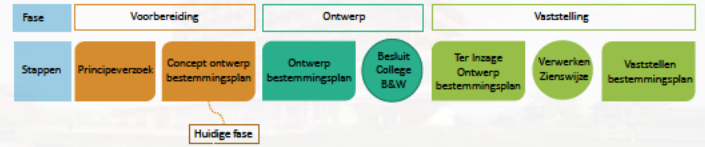
Valk

Inspiratiekader eilandkavel De Schans II



Valk

Bestemmingsplanprocedure



Valk



Valk

Avifauna

- Kennismaking directie
- Geschiedenis Van der Valk in Alphen aan den Rijn
 - Het ontstaan van Avifauna in 1956
 - Het belang van Avifauna voor Alphen aan den Rijn
 - Totaalconcept voor leisure markt



Nieuwbouw

Motivatie

- Duidelijke onderscheiding voor wat betreft doelgroepen:
 - Hotel N11 modern & zakelijk
 - Hotel Avifauna toeristisch & aansluitend aan vogelpark
- Overige motieven:
 - Groei van gemeente
 - Boost Groene Hart
 - Grote zakelijke vraag naar hotelovernachtingen

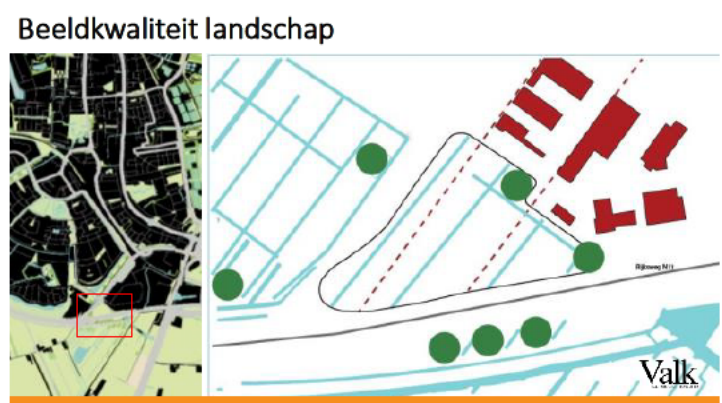
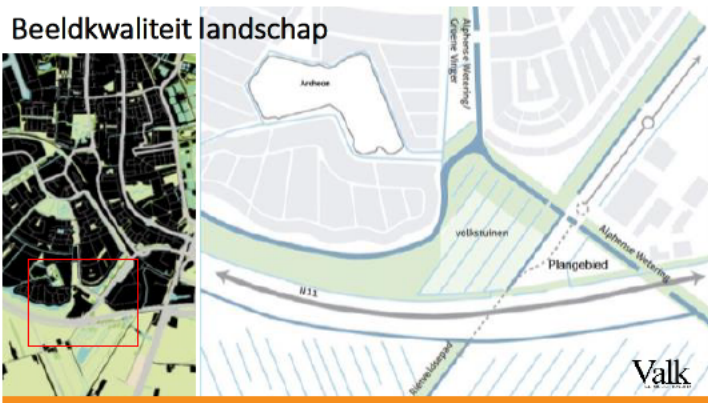
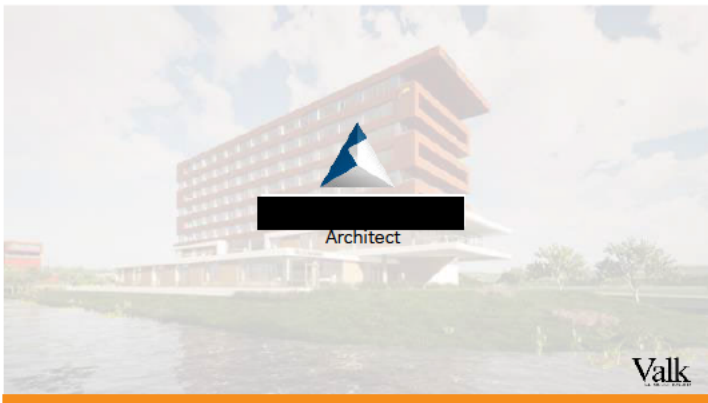


Valk

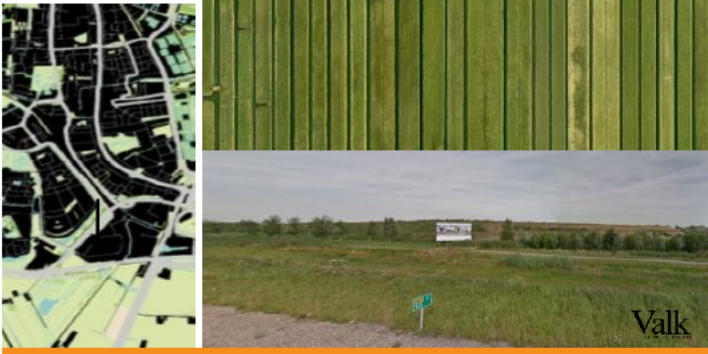
Toekomst

- Programma nieuwbouw:
 - 140 kamers / 8 verdiepingen
 - Begane grond: Restaurant en hotelbar
 - Eerste verdieping: 3 conferentie zalen + 8 kleinere vergaderzalen
 - Tweede verdieping: wellness en fitness
- Duurzaam bouwen en maatschappelijk verantwoord ondernemen
- Een hotel om trots op te zijn;
 - zichtlocatie
 - werkgelegenheid
 - vergaderaccommodatie inspeland op huidige wensenpakket
 - (inter)nationale hotelovernachtingen
 - restaurant voor alle gelegenheden
 - samenwerking met Alphense bedrijven

Valk



Beeldkwaliteit landschap



Beeldkwaliteit De Schans



Hotel van der Valk

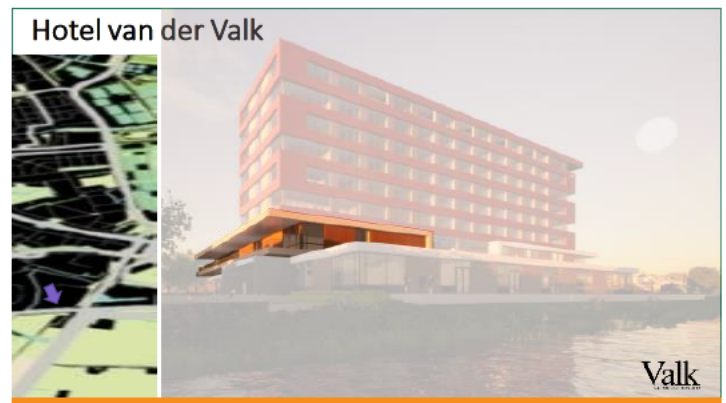
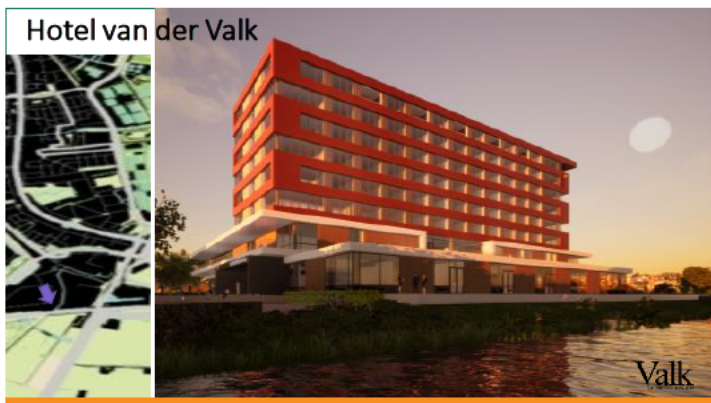


Hotel van der Valk

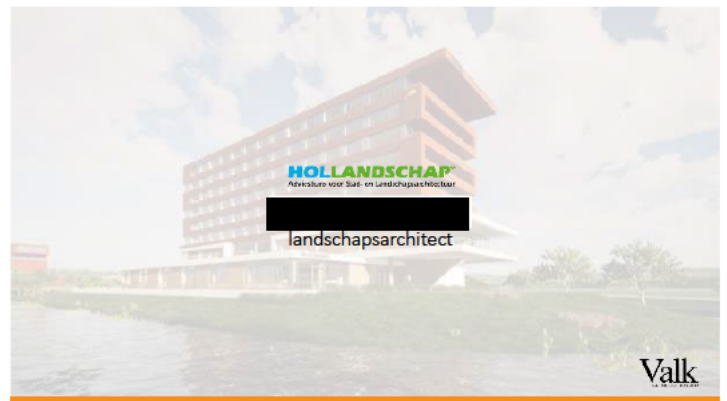


Hotel van der Valk





Hotel van der Valk



Landschap, groen en biodiversiteit

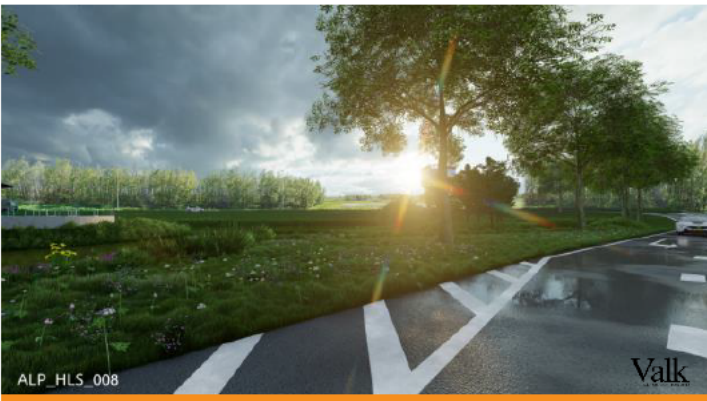


Landschap, groen en biodiversiteit

- Gebiedsinrichting
 - Verbindende verharding
 - Zorgvuldig groen
 - Afwatering
 - Flora en fauna
 - Flauwe oevers (geen harde randen)

Valk







Parkeren en ontsluiting

- Aansluiting op bestaande infrastructuur zoals in de eerdere plannen was voorzien (kruising Tankval/Gouwelandenlaan)
- Parkeren op eigen terrein



Valk



Bijlage II

Vragen en antwoorden

Nr.	Medium	Vraag	Antwoord geven tijdens de informatieavond	Antwoord aanvulling achteraf
1.	Chat	Wat is het tijdspad van de procedure		██████████: het is de bedoeling de bestemmingsplanprocedure in het 3 ^e kwartaal van dit jaar starten. Afhankelijk van het verloop van de procedure zal het bestemmingsplan eind 2021 / begin 2022 zijn vastgesteld.
2.	Chat	Is er voldoende parkeergelegenheid en is deze afgesloten of open?	██████████: Het vastgestelde parkeerprogramma is op het maaiveld opgenomen. Aan drie verschillende randen is de parkeerplaats voor een groot deel aan het zicht onttrokken doormiddel van de landschappelijke inrichting.	██████████ Het parkeerprogramma is getoetst aan de nu geldende wet- en regelgeving.
3.	Chat	ligging terras ivm geluid/muziek??	██████████: het terras ligt aan de kant van de toe- en afrit van de N11, aan de Goudse Schouw. Buiten zal er geen muziek zijn. Het terras is bedoeld voor diner en om een borrel te drinken.	
4.	Chat	Hoeveel bouwlagen is het hotel hoger dan het gebouw van Ponsioen?		██████████: Dat zal waarschijnlijk 2 bouwlagen zijn. Het Ponsioen heeft 6 bouwlagen, het hotel naar verwachting 8 bouwlagen.
5.	Chat	Waarom is het slagenlandschap totaal niet terug te vinden in de terrein inrichting?	██████████: het slagenlandschap wordt aan de kant van de Goudse Schouw gevolgd. Langs de andere randen is het eiland maatgevend. Daarnaast liggen aan	

			de zuidkant van de N11 de slagen in verschillende richtingen. Deze slagen kunnen door de driehoek locatie niet geheel gevolgd worden.	
6.	Chat	Prachtig al deze plannen maar ik wil toch van de gelegenheid gebruik maken om mijn teleurstelling uit te spreken over het feit dat een groot aantal bewoners van het Polderpeil een groot deel van het fraaie polderzicht kwijt raken en straks tegen een gebouw aankijken van maar liefst 8 verdiepingen.		█: er is een uitvoerig proces doorlopen om tot een zo goed mogelijke opzet van het gebouw en omgeving te komen. Om het gebouw meer in het landschap te laten opgaan is gekozen voor meer gelaagdheid en niet voor een massief hoog bouwwerk.
7.	Chat	Is ook een ondergrondse parkeerplaats overwogen? En worden er volwassen bomen geplant of jonge bomen?	█ Chat: er is gesproken over meer laags bovengronds parkeren. Dat is vanuit de omgeving zichtbaarder en maakt de inpassing lastiger. Er is geprobeerd het programma op het maaiveld in te passen. █: dit is nog niet in detail vastgelegd, er wordt gedacht om bomen met een omvang van 20-25cm toe te passen. Langs de oevers moet rekening gehouden worden met de waterhuishouding, daar kunnen geen grote bomen geplaatst worden.	█: diverse varianten zijn onderzocht waaronder ondergronds parkeren. Vanwege diverse omstandigheden bleek dit niet haalbaar en/of niet te voldoen aan de gestelde eisen en benodigde kwaliteiten van het plan.

8.	Chat	Is er een tijdsplan?	██████████ : dit hangt van verschillende factoren af zoals de procedure en de bouw. Verwacht wordt dat in 2024 het gebouw in gebruik kan worden genomen.	
9.	Chat	Dank voor de presentatie. Mooi doordacht plan. 1 vraag. Is er door Corona niet een nieuwe businesscase nodig. zakelijk veel minder verkeer en thuis werk	██████████ : wij verwachten dat mensen toch weer de behoefte hebben om samen te komen en daarmee het grootste gedeelte weer terug zal gaan naar de situatie voor corona. Ook zijn bij andere nieuwe vestigingen van Van der Valk geen wijzigingen gedaan doorgevoerd in het programma. Wij zijn geen aanleiding om dit aan te passen.	
10.	Chat	Is er al een keuze gemaakt voor het groenplan? Type bomen, planten, bloemen etc...	██████████ : de natuurvriendelijke oevers zullen met inheemse beplantingen worden aangelegd. Aan de buitenrand zullen ook inheemse boomsoorten toegepast worden (geen wilgen of populieren, deze worden te groot). In de parkeervakken zelf is een minder natuurlijke situatie, waardoor hier gekozen wordt voor sierlijke (boom)soorten.	██████████ : momenteel bevinden wij ons in de bestemmingplanprocedure. Verderop in het proces, bij de omgevingsvergunningaanvraag, zal dit verder uitgewerkt worden.
11.	Chat	Komt er een verwijzing op de N11 naar het hotel/restaurant middels bebording?		██████████ : die komt er wellicht, echter een besluit en een keus daarin valt buiten deze bestemmingsplanprocedure.

				Borden etc. worden in afstemming met Rijkswaterstaat geplaatst, wij zijn nog niet met Rijkswaterstaat in gesprek.
12.	Chat	hoeveel banen leveren dit hotel ongeveer op?	██████████ : circa 100 banen.	
13.	Chat	Mag ik vragen waarom er voor deze lokatie is gekozen, en b.v. niet voor het stuk grond bij de bosrand, afrit 8? i.v.m. ons uitzicht vanuit de Polderpeil?		██████████ : de kavel bij de afrit op de kruising Leidse Schouw/A. van Leeuwenhoekweg was niet geschikt vanwege beperkte maatvoering en de LPG contour van het tankstation. Daarnaast staat de huidige locatie bij de gemeente al geruime tijd in de boeken als mogelijke locatie voor een hotel.
14.	Chat	Wat is de hoogte van het gebouw t.o.v. "Ponsioen"? Ik kijk precies uit op de beoogde bouw.		██████████ : de verwachte bouwhoogte in het bestemmingsplan bedraagt max. 35m, dit is ten opzichte van het Ponsioen circa 16,5m hoger.
15.	e-mail	Ik begreep dat er bij de geplande bomen op het parkeerterrein van het Van der Valk hotel zelfs insectenkastjes geplaatst zullen worden om "vogels te lokken". Is er daarbij voldoende rekening gehouden met de overlast aan de gasten van het hotel door uitwerpselen van die vogels ?		██████████ hier zullen we in een verdere uitwerking (bij de omgevingsvergunningaanvraag) aandacht aan besteden.
16.	e-mail	Wat is het tijdpad voor het bestemmingsplan en voor de realisatie van de bouw (wanneer wordt begonnen). Wat zijn de afmetingen van het te bouwen object en waar komt		██████████ het is de bedoeling de bestemmingsplanprocedure in het 3 ^e kwartaal van dit jaar zal starten. Afhankelijk van het verloop van de procedure zal het bestemmingsplan eind 2021 begin 2022 zijn vastgesteld. Hierna kan begonnen worden met de vergunningverlening en realisatie. Verwacht wordt dat het gebouw in 2024 in gebruik genomen zal worden. ██████████ de afmetingen zijn in dit stadium nog niet exact

		<p>het precies (direct naast de MacDonald?)</p>		<p>te benoemen, na de bestemmingsplanprocedure dient de omgevingsvergunning nog uitgewerkt te worden. De verwachte afmeting van de begane grond en 1^{ste} verdieping zijn op dit moment inclusief buitenterras circa 80m x 75m (breedte en lengte). De verwachte afmetingen van het hogere volume met daarin hotelkamers zijn op dit moment circa 22,5m x 75m (breedte en lengte). Het betreft de driehoek tussen de N11, Goudse Schouw en Tankval. In de presentatie is de exacte locatie zichtbaar.</p>
--	--	-------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------