



RUIMTELIJKE VERKENNING

MASTERPLAN

ULC A12

LANSINGERLAND

OKTOBER 2022

Stijlgroep

landscape and urban design

LOCATIE



AANLEIDING

Het bedrijventerrein Klappolder ligt centraal in de Randstad langs de A12, die Den Haag verbindt met Utrecht. Het bedrijventerrein richt zich met name op logistiek en transport en is goed ontsloten via de N209 richting de snelweg. Aan de oostkant grenst het bedrijventerrein aan het natuurrecreatiegebied van de Rotte.

Het bedrijventerrein Klappolder ligt nabij de A12 in Bleiswijk en heeft zich de laatste jaren ontpopt tot de snelst groeiende logistieke hotspot van Nederland. Mede vanwege de centrale ligging in de Randstad heeft deze locatie een groot consumentenbereik en is het een ideale plek voor urban logistics. Met onder meer de bouw van het distributiecentrum voor Zalando, de komst van de e-commerce distributiecentra van Albert Heijn en Jumbo en de ontwikkeling van het centrale distributiecentrum van Hoogvliet heeft Bleiswijk zich prominent als 'urban' logistieke locatie op de kaart gezet.

Het voormalige veilingterrein van The Greenery in Bleiswijk - centraal gelegen in de Klappolder - is verkocht aan Bleiswijk Development BV, vertegenwoordigd door Next Level als gedelegeerd ontwikkelaar. Daarmee zijn zij grotendeels eigenaar van het gebied ten zuiden van Zalando en ten noorden van Kwekerij Saltus. Next Level c.s. wil met haar aanwezigheid op het bedrijventerrein Klappolder een sterke impuls van vernieuwing en schaalvergroting meegeven binnen het gebied. Het afgelopen jaar is het bouwplan voor het "spuitjesveld" goedgekeurd door de gemeente en is inmiddels in aanbouw. Voor de andere - reeds bebouwde - gronden voorziet Next Level c.s. een kwaliteitsimpuls in de uitstraling en het functioneren van het bedrijventerrein.

De ambities van Next Level c.s. passen bij de ambities van de gemeente om in de Klappolder een Urban Logistic Campus (ULC-A12) van de toekomst te maken. Na de eerste initiatieven van Next Level c.s. richting een nieuw bestemmingsplan, zijn gemeente en Next Level overeengekomen om samen op te trekken in de totstandkoming van een gedragen visie op het gebied, als basis voor een nieuw toekomstgericht bestemmingsplan voor het ULC-A12.

DE OMGEVINGSVISIE

Lansingerland is een dynamische gemeente midden in de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag. Het is een gemeente waar het gemoedelijk wonen is, met een gezonde samenleving, sterke ondernemers, een internationaal belangrijke glastuinbouwsector en een afwisselend landschap aan de Rotte.

In de Omgevingsvisie Lansingerland 2040 (verbonden, vindingrijk en gezond) uit 2022 zijn de ambities van de gemeente bepaald voor de toekomst.

DUURZAAM DENKEN

De gemeente zet in op een 'verbonden, vindingrijk en gezond Lansingerland in 2040'. Een plek waar inwoners prettig wonen, werken, recreëren en bewegen in een groene, gezonde en (sociaal) duurzame leefomgeving. Waar gewerkt wordt aan impactvolle oplossingen voor complexe, mondiale voedselvraagstukken en ondernemers en inwoners samen werk maken van leefbare kernen.

Om dat te realiseren werkt de omgevingsvisie vanuit drie pijlers. Met die pijlers zijn de leefomgeving, de samenleving en het ondernemerschap verbonden. Iedere pijler kent een heldere set ambities.

'Verbonden in de metropool'

- Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
- Toekomstbestendige omgeving: komen tot een omgeving die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht.
- Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen van groengebieden, water en historische en landschappelijke structuren.

'Vindingrijk en ondernemend'

- Home of Horti Science: mogelijk maken van kennisontwikkeling/innovatie en plek voor nieuwe mogelijkheden in de glastuinbouwsector.
- Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen
- Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.

'Gezond samen leven'

- Sterke samenleving met oog voor mensen: realiseren van een gelukkige en samenleving waar iedereen mee doet.
- Ontwikkelen met karakter: ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften.
- Gezonde levensstijl in een passende omgeving: stimuleren van sociale en maatschappelijke veiligheid, positieve gezondheid en het beperken van gezondheidsrisico's.

GEBIEDSGERICHT UITWERKEN

Idealiter zijn alle pijlers met elkaar in evenwicht. Maar de balans is natuurlijk niet overal hetzelfde. De pijlers zijn verder uitgewerkt in een aantal specifieke deelgebieden, omdat de ambities op een bedrijventerrein verschillen van die voor een woonwijk. In de 'koers per deelgebied' staat ook de relatie met het omgevingsplan centraal.

Een heldere omgevingsvisie die gebiedsgericht keuzes maakt is een goed startpunt zodra een gemeente een omgevingsplan gaat opstellen. Daarom is ook op het gebied van milieu aangegeven wat de onderscheidende ambities per gebied zijn.

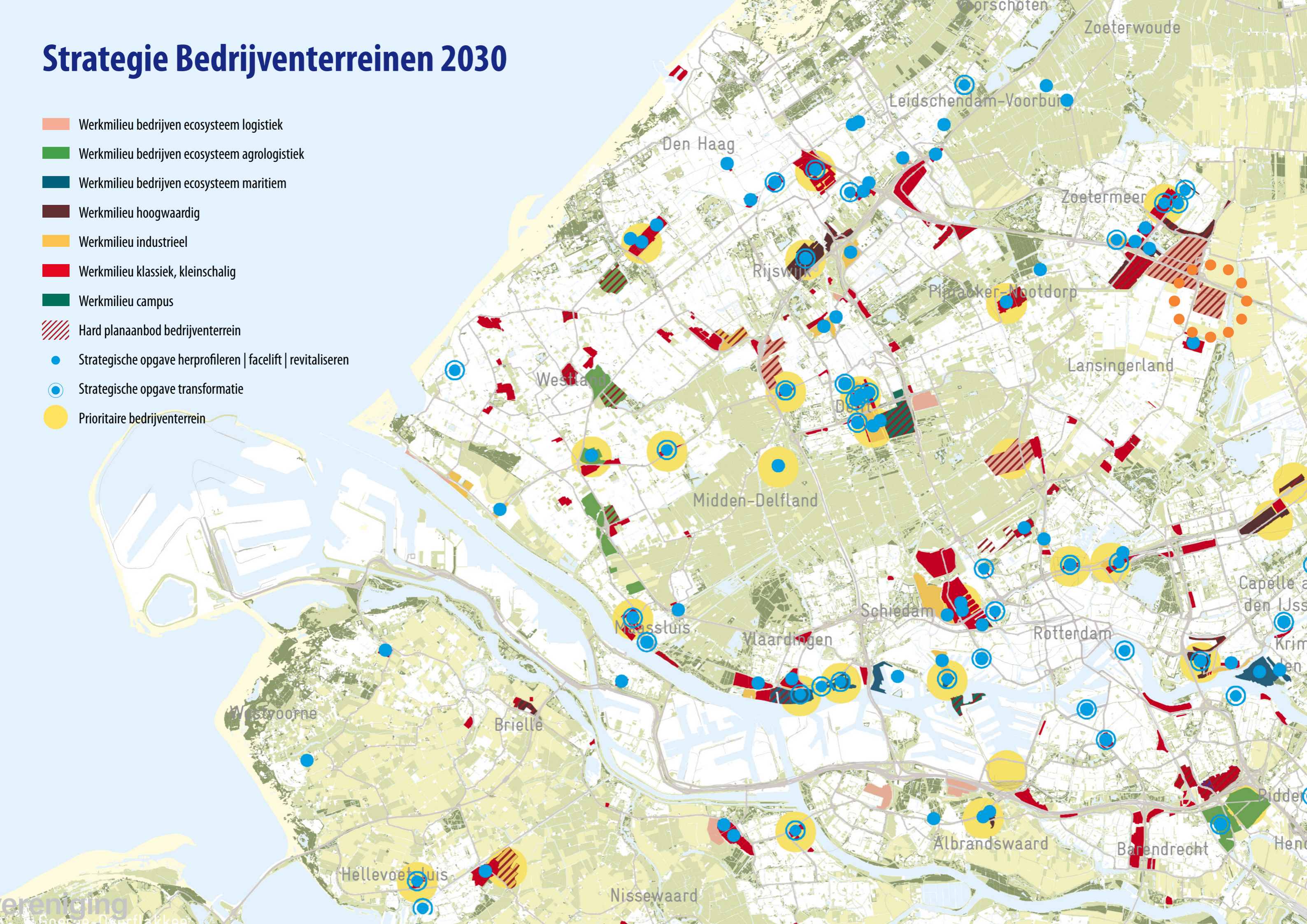
MASTERPLAN ULC A12

Voor de voormalige Greenery (nu ULC-A12) en haar omgeving zijn de ambities en uitgangspunten geïnventariseerd. Het betreft uitgangspunten van de eigenaren (Next Level cs.) en die van de gemeente. Deze zijn beiden richtinggevend in de totstandkoming van het Masterplan ULC A12. Alle uitgangspunten en ambities worden vertaald naar ruimtelijke randvoorwaarden en kwaliteitsregels die passen bij een ambitieuze en duurzame transformatie van het bedrijventerrein naar een toekomstgericht Urban Logistic Campus langs de A12.

Een optimaal en flexibel gebruik van de gronden en opstellen van het bedrijventerrein als logistiek centrum is uitgangspunt. Daarnaast is aandacht voor de juiste landschappelijke inpassing en duurzaamheidsmaatregelen, met name van belang vanwege ook de ligging van het natuurrecreatiegebied de Rotte, direct naast het bedrijventerrein. Ook de omgeving (ondernemers, bewoners, organisaties en overige belanghebbenden) zijn en blijven betrokken in het proces van het Masterplan en daarna het Bestemmingsplan.

Strategie Bedrijventerreinen 2030

- Werkmilieu bedrijven ecosysteem logistiek
- Werkmilieu bedrijven ecosysteem agrologistiek
- Werkmilieu bedrijven ecosysteem maritiem
- Werkmilieu hoogwaardig
- Werkmilieu industrieel
- Werkmilieu klassiek, kleinschalig
- Werkmilieu campus
- Hard planaanbod bedrijventerrein
- Strategische opgave herprofilieren | facelift | revitaliseren
- Strategische opgave transformatie
- Prioritaire bedrijventerrein



PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Verzilveren grote economische potentie A12-corridor

De A12-corridor – de corridor rondom de Rijksweg A12 met een focus tussen Gouda en Zoetermeer – heeft een grote logistieke potentie. Vanaf de bestaande logistieke bedrijventerreinen zijn circa 8 miljoen consumenten binnen één uur bereikbaar en de reeds aanwezige logistiek dienstverleners, ontwikkelaars en vastgoedbeleggers behoren tot de meest toonaangevende partijen in de sector.

De regio heeft daarmee een unieke positionering als het gaat om grote nationale en internationale (logistieke) bedrijfsvestigingen. Een bundeling van krachten zorgt ervoor dat de A12-corridor een sterkere vuist kan maken op de (inter)nationale acquisitietafels en leidt ertoe dat opgaven rondom arbeidsmarkt, onderwijs, vestiging en duurzaamheid gemakkelijker en sneller opgepakt kunnen worden.

Onderdeel van deze goede samenwerking is dat alle partijen ervoor zorgen dat er kwantitatief voldoende- en kwalitatief goede ruimte beschikbaar is en blijft op de A12-corridor voor vestiging van logistieke partijen.

Het provinciaal programma borgt daarbij het provinciale economische en ruimtelijke belang

- Economisch belang; voor de provincie Zuid-Holland is het van belang dat ondernemers ruimte krijgen om te ondernemen en de A12-corridor, met haar economische potentie, tot bloei kan komen. Dat zorgt voor een groei van de werkgelegenheid en een toename aan bestedingen in de provincie Zuid-Holland. Het geactualiseerde Provinciaal Programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen-A12 uit 2019 is ertoe opgesteld dat maximaal wordt voorzien in kwalitatief goede vestigingsruimte voor logistieke bedrijven.
- Ruimtelijk belang; voor de provincie Zuid-Holland is het van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de bestaande ruimte optimaal benut wordt. Dat houdt in dat de provincie Zuid-Holland erop toeziet dat er niet onnodig 'in het weiland' wordt gebouwd. Conform de Omgevingsverordening wordt hierop toegezien volgens de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking en, zo nodig, een provinciaal programma.

Het huidige bedrijventerreinenbeleid kent drie beleidslijnen:

1. Evenwicht in vraag en aanbod
2. Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen
3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

Deze beleidslijnen hebben de afgelopen jaren een sterke bijdrage geleverd aan het aantrekkelijk en concurrerend houden van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen en de verwachting is dat dat de komende jaren ook zo zal zijn.

Provinciaal beleid: zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie Zuid-Holland zet middels het Omgevingsbeleid in op het realiseren van een bedrijventerreinenaanbod dat kwalitatief aansluit op de vraag van de markt. Het is in het provinciaal belang dat ondernemers goede ruimte krijgen om te ondernemen en de A12-corridor, met haar economische potentie, tot bloei kan komen. Dat zorgt voor een groei van de werkgelegenheid en een toename aan bestedingen in de provincie Zuid-Holland.

Tegelijkertijd is het in het provinciaal belang om zorgvuldig om te gaan met de bestaande ruimte en het beter benutten van de bebouwde ruimte. Dat houdt in dat de provincie Zuid-Holland erop toeziet dat er niet onnodig 'in het weiland' wordt gebouwd. De Ladder is hiervoor expliciet opgenomen in de Omgevingsverordening en is bindend voor gemeenten als belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van regionale visies.

Ontwikkelperspectief Klappolder

Het bedrijventerrein is een bewezen logistieke plek en kan in ontwikkeling blijven conform het bestaande bestemmingsplan. Daarnaast is herontwikkeling van het bestaande vastgoed voor grootschalige logistiek is in iedere vorm mogelijk. Herontwikkeling van bestaand areaal is ruimtelijk gewenst, voordat een 'greenfield' elders tot ontwikkeling wordt gebracht.

De ambities van de gemeente en Next Level cs. voor het bedrijventerrein ULC-A12 sluiten naadloos aan op de strategie van de provincie.

MRDH

De MRDH ondersteunt de visie van het 'provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen voor de A12-corridor' (PPB-A12). Die visie, opgesteld met de gemeenten Lansingerland, Waddinxveen en Zoetermeer, is de beleidsmatige basis van bestemmings- of omgevingsplannen inzake grootschalige logistiek. Het is belangrijk dat er:

1. een kwalitatief optimale positionering van de verschillende logistieke bedrijventerreinen komt,
2. planologische procedures met succes worden doorlopen,
3. extra logistiek wordt aangetrokken en
4. onnodige concurrentie wordt vermeden.

Voor de logistieke bedrijvigheid richt de MRDH zich op een goede balans in grootschalige logistiek en agrologistiek en een verregaande optimalisatie, intensivering en verduurzaming van (bestaande) bedrijventerreinen.

De logistieke bedrijfstak is meer een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Deze activiteiten wensen grote kavels (groter dan 1,5 ha tot meer dan 10 hectare), dicht bij de snelweg op- en afslagen. De A12-corridor is één marktregio voor logistieke ontwikkelingen. Dit betekent dat de logistieke vraag in Midden-Holland ook door Lansingerland en Zoetermeer kan worden gefaciliteerd. Dus ook op ULC-A12.

Verduurzaming

De opgave voor bedrijventerreinen bestaat met name uit het terugdringen van gasverbruik en het vergroenen van stroomverbruik. Voor het terugdringen van gasverbruik zijn isolatie en hergebruik van restwarmte nu al beschikbaar. Voor groene stroom blijken de daken van bedrijfsloodsen zeer geschikt.

De provincie Zuid-Holland heeft berekend dat op de bedrijfsgebouwen en andere grote daken in Zuid-Holland ruim 12 miljoen zonnepanelen kunnen worden neergelegd. Dat is goed voor ongeveer 60 % van de totale stroomconsumptie van Zuid-Hollandse huishoudens.

De verduurzaming van bedrijventerreinen is een publiek-private opgave en vraagt een collectieve aanpak. Ook hierin vinden gemeente en Next Level cs elkaar.

RUIMTELIJKE IDENTITEITEN



KASSEN

WEG
(LINT)

BEDRIJFSLOODSEN

LANDSCHAP
(ROTTE)



RUIMTELIJKE IDENTITEIT

De Klappolder is een polder ten noorden van de kern Bleiswijk, ingeklemd tussen het voormalig lint van de Hoefweg, de spoorlijn Den Haag – Utrecht en de Rotte. In de tweede helft van de vorige eeuw is het gebied aan weerszijden van het lint verdoosd tot enerzijds een kassengebied en anderzijds bedrijfsbebouwing.

De oorspronkelijke hoofdopzet van de Klappolder met horizontale slagen tussen het lint en de Rotte is nog zichtbaar als groene en blauwe lijnen tussen de verdichting en schaalvergroting die het bedrijventerrein heeft doorgemaakt. Voor het voormalig lint van de Hoefweg is een verbreding doorgevoerd tot een provinciale weg N209, mede door de toename van functies en daarmee verkeer rechtstreeks aangesloten op de A12. Aan weerszijden van de N209 zijn twee parallelwegen opgenomen voor de ontsluiting van de afzonderlijke terreinen.

De bebouwing langs de N209 heeft nog steeds de herkenbare identiteit van een eerste en tweedelijnsbebouwing. De eerstelijnsbebouwing bestaat uit een kleinschalige (woon/werk-) bebouwing in een overwegend groene setting over een zone van 60 – 120 meter. Daarachter ligt de tweedelijnsbebouwing met de grote schaal van de kassen en bedrijven.

De rafelige rand langs het lint van de Hoefweg herhaalt zich aan de zijde van de Rotte. Hier meandert een groene recreatieve zone van ongeveer 200 meter mee met de rivier. De overgang tussen recreatiegebied en bedrijventerrein is niet overal geslaagd, waardoor de achterzijde van het bedrijventerrein zichtbaar blijft vanaf de Rotte.

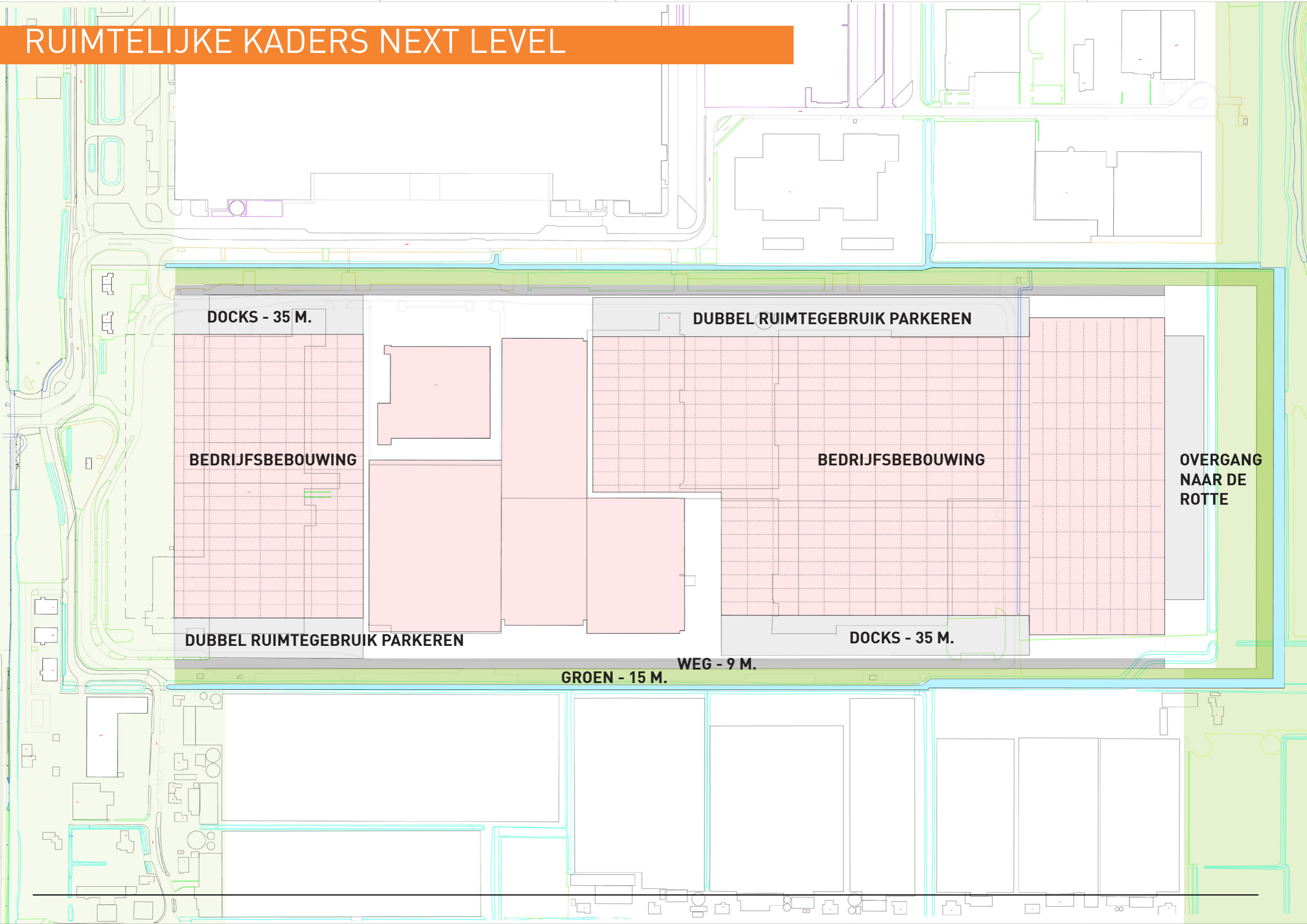
Voor het behoud van de ruimtelijke identiteit wordt er waarde gehecht aan het versterken van de volgende structuren:

- de maat, schaal en groene uitstraling van de zone met eerstelijnsbebouwing langs de N209;
- de leesbaarheid van de horizontale slagen met watergangen en boomstructuren tussen de verschillende bedrijventerreinen;
- de maat, schaal en groene overgang naar het landschap van het natuurrecreatiegebied van de Rotte.



de herkenbare structuur van de Klappolder met op de achtergrond het landschap van de Rotte

RUIMTELIJKE KADERS NEXT LEVEL



PROGRAMMA VAN EISEN

ALGEMEEN

De ambities voor het ULC-A12 overschrijden de huidige kaders van het bestemmingsplan Klappolder. Het bestemmingsplan uit 2009 sluit op onderwerpen als concentratie, dubbel ruimtegebruik en duurzaamheid onvoldoende aan op de gewenste ruimtelijke en beleidskaders anno 2022. Om die reden zijn voor twee recente bouwinitiatieven (Zalando en Spuitjesveld) aparte procedure doorlopen. Het is voor alle partijen (gemeente, eigenaren en omgeving) goed om nu voor het gehele terrein een nieuw ruimtelijk en juridisch kader te scheppen. Daarvoor is door zowel Next Level als de gemeente een Programma van Eisen opgesteld.

NEXT LEVEL

UITGANGSPUNTEN

De basis gebouw opzet bestaat uit zoveel mogelijk geschakelde bouwmassa omdat dit:

1. De verhuurflexibiliteit naar gebruikers vergroot. Partijen kunnen vrijgekomen units makkelijk bij- en afschakelen. Hierdoor kunnen gebruikers tevens eenvoudiger samenwerken en efficiënter processen delen en goederen met elkaar uitwisselen middels intern transport.
2. Dit zorgt voor een duurzame bezetting van de gebouwen en een goede samenwerking tussen partijen in het gebouw. In de huidige setup van de gebouwen is dit ook op een kleinschaliger niveau opgezet. We zien in de verhuur van de huidige opstallen dat dit grote voordelen biedt om de bezetting van de gebouwen hoog te houden. Door meer samengevoegde bouwmassa te creëren is er tevens minder inzet van bouwmaterialen, installaties nodig omdat dit in een grotere bouwmasse slimmer en efficiënter kan worden opgezet.

MODULAIRE GEBOUWOPZET IN UNITS

Verschillende groottes om meerdere bedrijven te faciliteren en om in de levensloop van bedrijven flexibiliteit en schaalbaarheid te bieden.

Modulaire units

De campus is levensloop bestendig als de units een mix zijn van modulair opgezette ruimtes die in een variatie van ca. 7500m², 10.000m², 15.000m² en 20.000m² beschikbaar zijn en die geschakeld in te zetten zijn, zodat je ook verschillende ruimtebehoeftes kunt afdekken.

De benadering die we hier vaak zien in veel parken/campussen is dat je vanuit een postzegelvel-logica een terrein probeert op te zetten en verschillende postzegels geschakeld kunt aanbieden.

Optimale gebouwdiepte

De afgelopen jaren zijn alle interne logistieke systemen geoptimaliseerd en blijkt dat het meest universele en efficiënte logistiek gebouw tussen de 100 en maximaal 140 meter diep is.

Kolomgrid

Daarbij is de Ideale stramienmaat binnen het gebouw te verdelen in vakken van 22,8 x 12 m, waarbij 22,8m vlakverdeling (of een restmaat van 17,1m) aan de voorgevel en 12m in de zijgevel, aangezien dit de meest optimale gebouwopzet levert voor de logistieke inrichting (zowel stellingen als robotisering) maar constructief ook een optimum biedt.

Doorgang hoogte

Gebouwen dienen met elkaar verbonden te worden op gezette plekken (ter hoogte van de expeditiezone en vaak ergens in het midden of achterzijde van het gebouw, middels deuren van minimaal 5 m hoog, Dit zorgt ervoor dat men materieel tussen de verschillende units kan uitwisselen. Deze hoogte wordt ook vaak aangehouden als hoogte onder de mezzanine, zodat dit materieel ook onder de mezzanine zich kan bewegen

Laaddocks

De standaard setup voor docks is 1 dock :1000m² warehouse voor vrachtwagenverlading, in de setup in Bleiswijk zien we dat dit veelal 1:800m² is. In het stramien van 22,8 m past een setup van 5 docks.

Kantoorprojectie

De kantoren van de gebouwen zijn veelal afhankelijk van de opzet en organisatiestructuur van de gebruikers. Op hoofdgroepen onderkennen we een drietal indelingen voor het kantoorniveau. functioneel, shared service of headquarter worden aangehouden, waarbij de kantoorprojectie varieert tussen 3% tot 12% ten opzichte van de warehouseprojectie. Hier is in de basisopzet van het gebouw ook veel flexibiliteit

gewenst en wordt veel overprojectie voorkomen door in basis ca. 3% kantoorprojectie in te zetten en dit uitbreidbaar te maken op de mezzanine naar behoefte. Dit voorkomt dat kantoren in basis een overprojectie hebben die niet gebruikt worden.

Parkeernorm

De ruimte nodig voor parkeren is onderbouwd op de meeste plekken ca. 0,5/100m² BVO, In de praktijk is de aangepaste norm voldoende. Door middel van vervoersbeleid kan carpool, openbaar vervoer en fietsgebruik het autogebruik geoptimaliseerd worden.

Inschatting personeelbestand/m²

Afhankelijk van het bedrijfsproces en de rol in de keten zijn de bedrijven onder te verdelen in een aantal soorten die ook bepalend zijn voor de activiteiten in een magazijn. Bij een logistiek dienstverlener vind vaak enkel opslag en verzamelen plaats, terwijl bij supermarkt, groothandel en e-commerce nog veel waarde wordt toegevoegd en daar vaak ook meer medewerkers voor nodig zijn. Hierbij is tevens ook bepalend hoeveel uur/dag de site in operatie is. Heeft men een dagdienst, verschoven shift of 24 uren operatie. Hierdoor wordt merendeels bepaald wat het aantal medewerkers/m² is. Grofstoffelijke kengetallen hierbij zijn:

- o Logistiek generiek (Houweling, Getru, EPS) : ca. 3-7 : 1000m²
- o Groothandel/Supermarkt/productie (DRG, HB) : ca. 6-9 : 1000m² (shifts)
- o e-Commerce (Hello Fresh): ca. 10-15 : 1000m² (shifts)

BOUWVLAKKEN EN BOUWHOOGTE

Bouwvlakken en bouwhoogte oprekken om schaarse bouwgrond maximaal te benutten omdat:

1. In de regio is een beperkt aanbod van beschikbare bouwkvelds terwijl de vraag naar industrieel/logistiek vastgoed sterk stijgt als gevolg van de transformatie naar online bestellen. Transformatie van bestaande (logistieke) brownfields is beleidsmatig gewenst.
2. Bedrijven gaan steeds meer optimalisatie van footprint zoeken door beter hoogtegebruik en daarmee meer goederenopslag faciliteren. Dit hoogtegebruik voor een standaard logistiek gebouw is max 16,5 m (12,20 m vrije hoogte intern) en in geval van hoogbouw ten behoeve van robotisering ca. 25 m (22 m vrije hoogte intern)

TYPE GEBRUIKERS

De marktvrage bestaat uit een aantal doelgroepen. Veelal zijn het bedrijven die al in de regio actief zijn en willen vergroten of de wens hebben om zich in de regio te vestigen. De laatste groep bestaat veelal uit online gerelateerde bedrijven (e-commerce) die een ruimtebehoefte hebben tussen de 30.000m² en 80.000m² grootschalig en aaneengesloten gebouw. De eerste groep is meer versnipperd en heeft een vraagbehoefte tussen de 7500m² en 60.000m². Om alle vraagtypes te kunnen afdekken willen we de gebouwde massa zoveel als mogelijk kunnen verbinden.

BUITENTERREIN

De terreinen dienen bij voorkeur per bouwblok apart te worden afgeschermd. Hierdoor kunnen de bedrijven een juiste beveiligingsschil opzetten. Voor food bedrijven is dit veelal nodig vanwege HACCP richtlijnen (food defense) en is hierdoor ook ongediertebestrijding beter te organiseren. Voor bedrijven in e-commerce of handelsgoederen is vaak beveiliging van het gebouw de noodzaak om dit te organiseren. Dit geldt ook voor de individuele toegang van de gebouwen. De stromen in en om het gebouw dienen zoveel als mogelijk gescheiden te worden. Dit geldt ook voor het openbare gebied. Hierin is het wenselijk om 2-richtingswegen in te richten om verdeling naar de hoofdonthaling goed te verdelen en de transportbeweging in het gebied zo kort als mogelijk te houden. Daarbij ook een goede toegang voor langzaamverkeer, bijv. middels fietssuggestiestroken.

Goede ontsluiting

- Rondweg
- Verkeersarme verbindingroute voor langzaamverkeer
- Apart gecontroleerde inritten per deelontwikkeling

Parkeren

Parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein. Het is wenselijk om in het kader van dubbel ruimtegebruik het parkeren boven de docks te organiseren.

Dit heeft een aantal voordelen,

1. efficiënt en verbeterd ruimtegebruik,
2. gescheiden verkeersstromen en gelijkvloerse toegang van de kantoren op de verdiepingsvloer,

Daarnaast is het verstandig om parkeerfaciliteiten te organiseren voor vrachtwagens. Waar mogelijk kan dit deels op eigen terrein, maar ook bufferplaatsen in het gebied zijn aan te raden.

Inrichting openbare ruimte

- Weg infra om de bedrijven te bereiken en een vlotte doorstroming in het gebied te krijgen
- Groene omlijsting van het terrein om gebouwen uit het zicht te halen en een kwalitatieve overgang in het gebied te waarborgen
- Goede inpassing van de overgang naar het natuurrecreatiegebied
- Toekomstbestendige infra (verlichting, data, etc.)

Optioneel programma

Om de campus meer inclusief te maken is het handig om in de zone tussen de N209 en de logistieke bedrijven een aantal functies in het gebied toe te voegen die toegevoegde waarde brengen voor de bedrijven en hun medewerkers. Te denken valt aan (elektrisch) tankstation, pick up point, , restauratieve voorzieningen, sportfaciliteiten, etc. Huisvesting voor arbeidsmigranten is zeker ook een optie in de lintzone.

GEMEENTELIJKE UITGANGSPUNTEN

PROGRAMMA

een modern logistiek bedrijventerrein van en voor de toekomst met aandacht voor:

- optimalisatie en flexibiliteit
- meervoudig grond gebruik
- duurzaamheid (economisch, fysiek, milieu en sociaal)

NADER TE BEPALEN / TE ONDERZOEKEN (voor de lintzone)

- aanvullende functies en voorzieningen, passen bij een ULC (programma en aantal nader te bepalen maar flexibel)
- mogelijkheid voor arbeidsmigranten huisvesting, (ruimtelijk passend bij de maat en schaal van het lint)
- goede verblijfskwaliteit met voldoende ruimte en groen

VERKEER

- omliggende verkeersstructuur met voldoende capaciteit voor ULC
- heldere en veilige ontsluiting op de eigen kavel (logistiek vs personenverkeer (auto en fiets))
- ruimte voor de mogelijk inpassing van een rotonde (zijde N209) → te onderzoeken in masterplan
- zoveel mogelijk bundeling van weginfrastructuur bij de entree en de parallelstructuur naar ULC en aangrenzende bedrijventerreinen
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (mogelijkheid voor dubbel grondgebruik)
- faciliteren van alternatieve mobiliteiten naast de auto voor personeel
- voldoende gelegenheid voor fietsparkeren, opladen elektrische fietsen en inzetten op overdekt fiets parkeren (*)

RUIMTELIJKE INPASSING

Zijde van de N209

- respecteren van de lintzone en de daarachter gelegen "rooilijn" (bestaande gevel hoofdvolume)
- landschappelijke inpassing
 - behoud van groene karakter van de lintzone
 - schaal en korrelgrootte van de bebouwing, passend bij de lintzone

Zijde van de Rotte

- respecteren van de landschappelijke zone van de Rotte
 - duidelijke groene kadering,
 - zoveel mogelijk beperken van zicht op bebouwing,
 - in te richten met duurzaam en natuurinclusief groen,
 - inrichting en gebruik, passend bij de Rotte

Randen (noord / zuid)

- robuuste landschappelijke groenstructuur langs de watergangen (min. 15 m groen)
 - gebiedseigen toekomstbestendige groenstructuur voor natuur
 - aaneengesloten en kaderend (groenblauwe landschapsstructuur tussen bedrijventerreinen)
 - waar mogelijk natuurvriendelijke oevers

GEZONDE LEEF- EN WERKKLIJMAAT

Klimaat

- bijdrage aan het voorkomen / verminderen van hittestress (groen)
- bijdrage aan het voorkomen / verminderen van droogtestress (water vasthouden)
- bijdrage aan het voorkomen / verminderen van waterstress
- rekening houden met afkoppeling van hemelwater (afkoppelen, vasthouden, afstaan aan de omgeving)
- robuust eigen hemelwatersysteem (7mm bui, 30mm bui, 60mm bui)
- toepassen van groen (buitenruimte, gevel, dak)

Gezond

- veilige leef- en werkomgeving (sociaal, verkeer)
- prettige leef- en werkomgeving (verblijfskwaliteit, maat en schaal, groen)
- Licht- en geluidshinder voor mens en natuur zoveel mogelijk beperkt blijven, in het bijzonder in de richting van het Rottemeregebied (*)

BEELDKWALITEIT

Lintzone (N209)

- kleine maat, schaal en korrelgrootte
- ingetogen kleur en materialisatie
- groene kavels

Bedrijvenzone (tweedelijns bebouwing)

- alzijdig gebouw
- de hoogte van het basis volume is maximaal 16,5 meter
- mogelijkheid voor één of meerdere hoogte-accenten tot maximaal 25 meter, te onderzoeken in het masterplan
- een representatieve voorzijde aan de N209 (entrees en kantoor-/ verblijfsfuncties)
- geen distributie (docks, opslag, stalling etc) aan de lintzijde (N209)
- leesbaarheid en kwaliteit van entrees / toegangen
- gewenste parcellering van de hoofdvorm (gevel of rooilijnvariatie)
- heldere zichtbaarheid en identiteit van kantoorfuncties op verdieping
- koppeling van kantoor en kantinefuncties aan buitenruimte (bijvoorbeeld op het dak)

Duurzaam daklandschap (meervoudig ruimtegebruik)

- inzetbaar voor zonne-energie
- inzetbaar voor hemelwater, groen, buitenruimte voor werknemers (klimaat en verblijf) (bijvoorbeeld terras kantinefunctie, landschap)
- minimale afmetingen voor hemelwater, groen en buitenruimte te onderzoeken in het masterplan

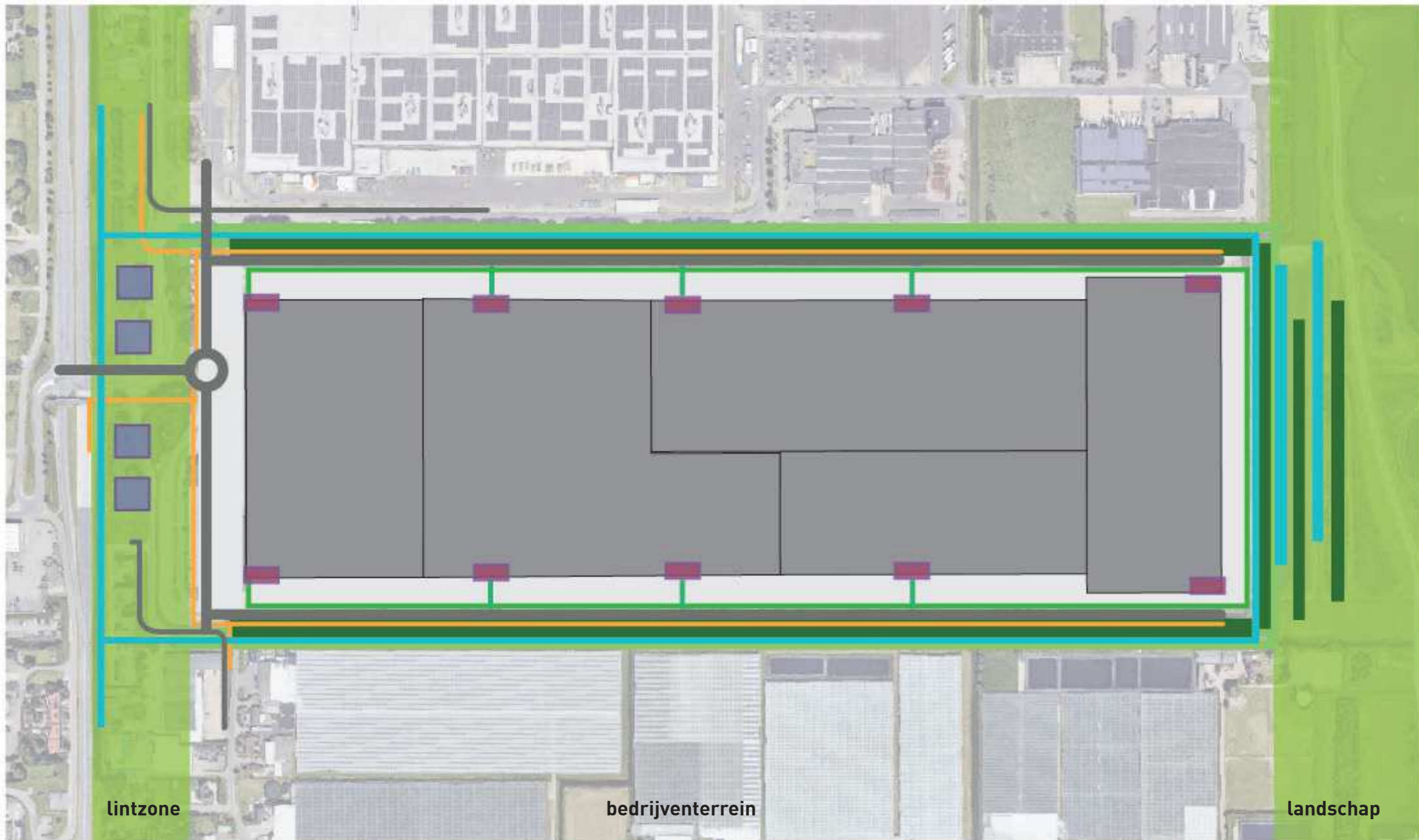
Reclame uitingen

- eenheid in reclame en logo's qua positionering aan de gevel
- duidelijk herkenbaar merk vanaf de N209

Aanvullend

- de mogelijkheid voor het toepassen van beeldende kunst in de buitenruimte

(*) aangevuld vanuit het aangenomen Amendement A2022-024



lintzone

bedrijventerrein

landschap

- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|
|  lintbebouwing |  logistieke bedrijvigheid |  kantoorruimte |  auto-ontsluiting |  groenstructuur |  watergangen |
| | | |  fiets-ontsluiting |  groene kavelgrenzen |  waterberging |

RUIMTELIJKE KADERS EN BEREIKBAARHEID

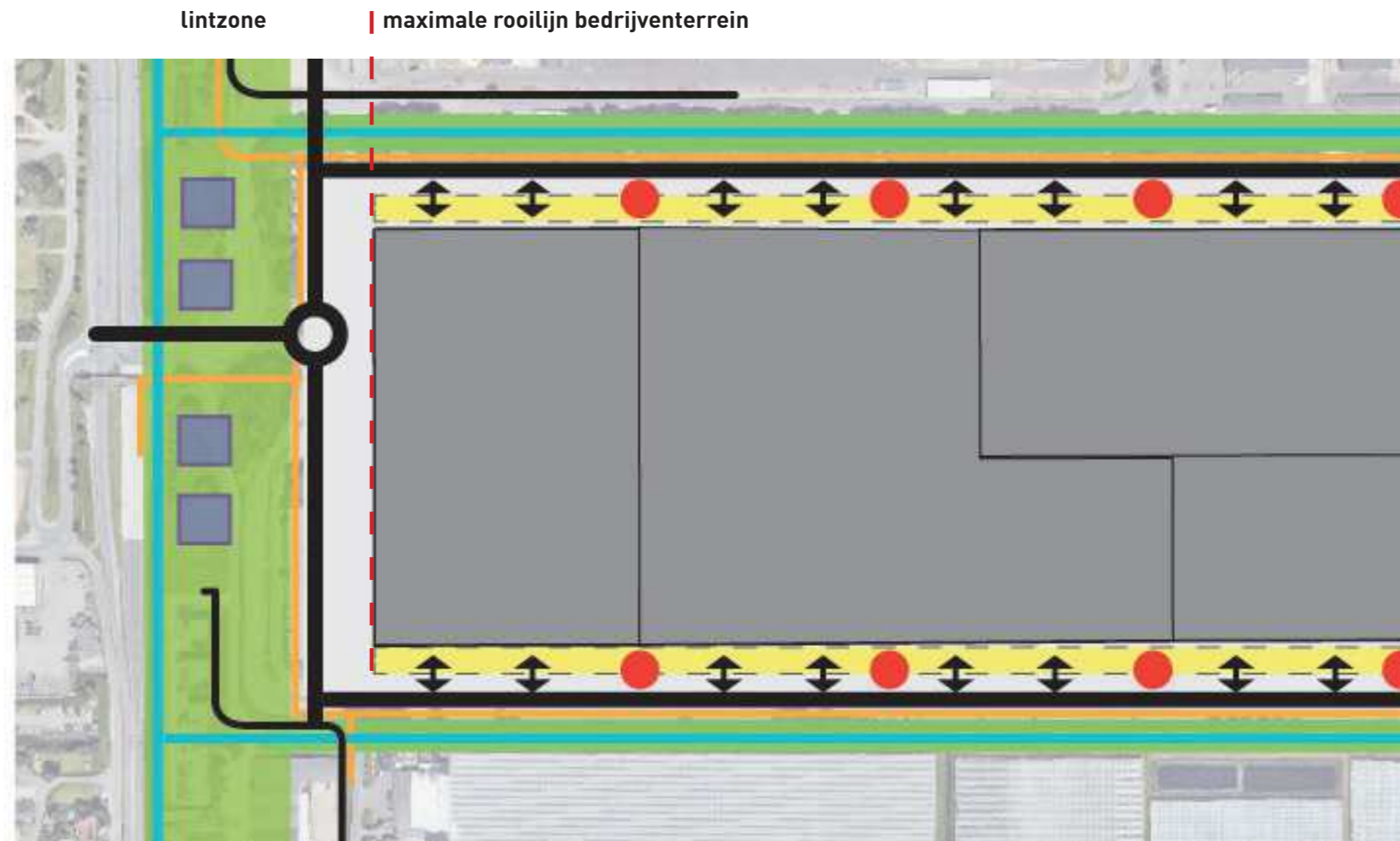
Wanneer de wensen van Next Level cs. en gemeente samen op locatie worden gecombineerd, ontstaat bijgevoegde kaart. Het merendeel van de wensen van beide partijen komen overeen, waaronder:

- optimalisatie van de functie bedrijvigheid met meervoudig grondgebruik en voldoende flexibiliteit
- voldoende maat voor een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing
- voldoende ruimte voor een efficiënte verkeersstructuur en parkeeroplossing

Aan de voorzijde (de lintzone) is in het masterplan voorlopig ruimte gereserveerd voor een duurzame verkeersoplossing, waar naast de gronden van Next Level c.s., ook de terreinen van Greenparc Bleiswijk en de Chrysantenweg ontsloten zijn op de N209.

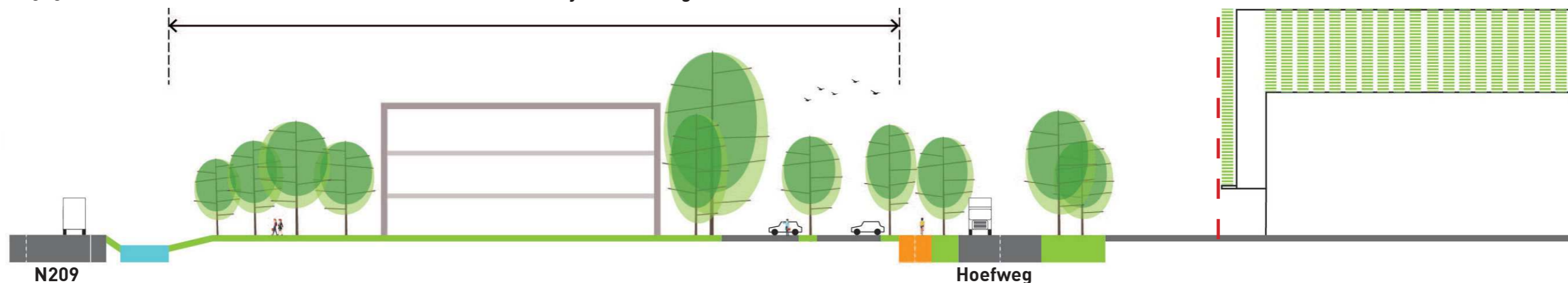
Voor deze ontsluiting zijn nog verschillende varianten in onderzoek: op de huidige locatie of meer in richting van de overgangen naar de andere bedrijventerreinen. Uitgaande van een goede, gebundelde ontsluiting voor de gehele Klappolder, met rotonde (ovonde) en voldoende opstelruimte naar het kruispunt met de N209, komt de rooilijn van het bedrijventerrein ULC-A12 gelijk te liggen met de voorgevel van de huidige Zalando.

De lintzone tussen de N209 en de parallelweg Hoefweg biedt voldoende ruimte voor een passende maat en schaal van bebouwing in een groene setting. Hier is aanvullend bedrijvigheid, wonen, voorzieningen etc. mogelijk met bijbehorende parkeerbehoefte, met behoud van het groene karakter van het lint. De nieuwe secundaire ontsluiting van de bedrijventerreinen ligt gebundeld achter de eerstelijnsbebouwing.



lintzone (eerstelijnsbebouwing)

maximale rooilijn bedrijventerrein



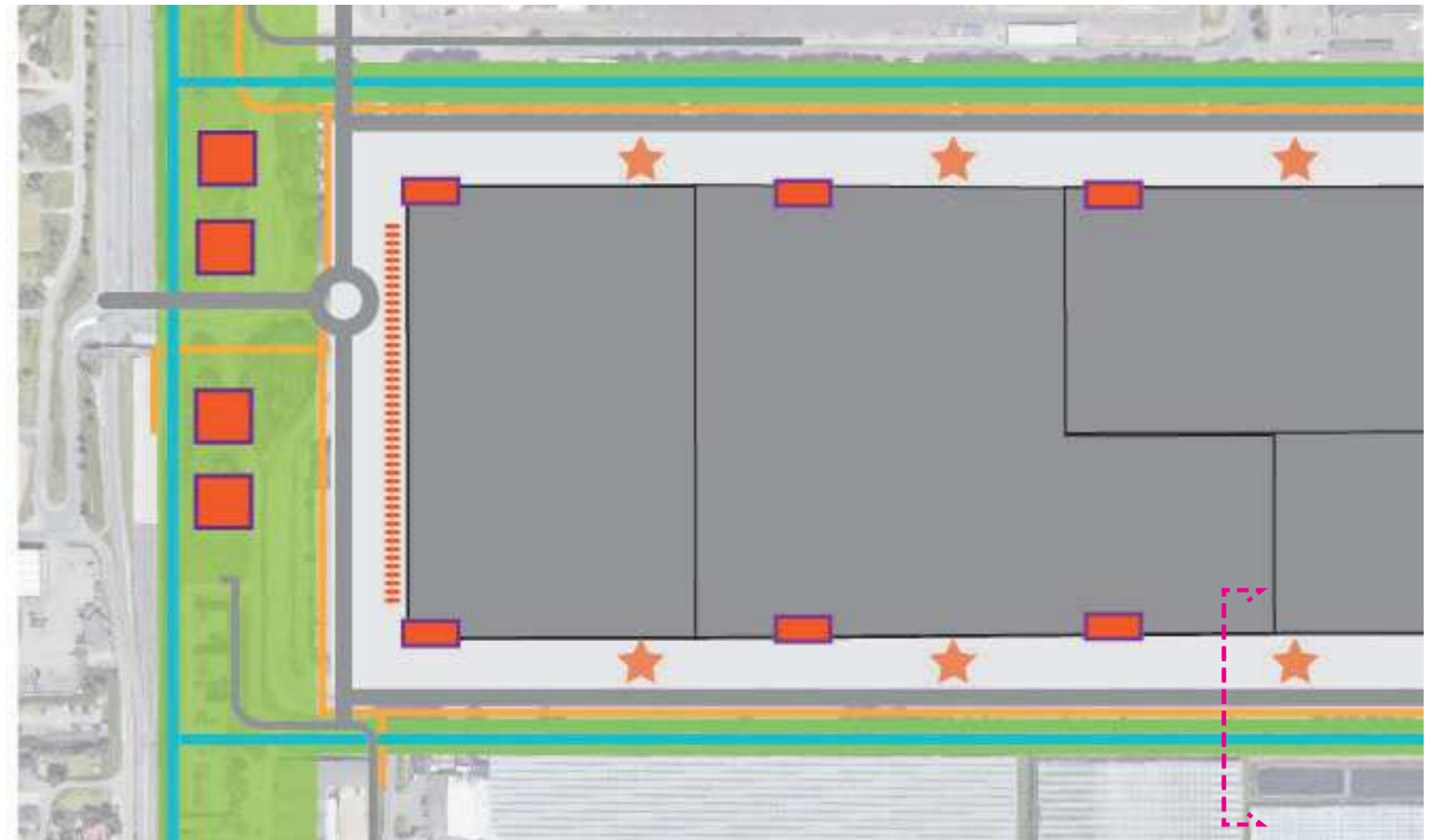



LEESBAARHEID EN BEELDKWALITEIT


Optimalisatie van het bedrijventerrein ULC-A12 betekent een toename aan bedrijvigheid en daarmee ook een toename aan verkeer en parkeren. Dit is goed: juist door optimalisatie van functies en gebruik wordt tegemoet gekomen aan de toenemende vraag aan logistieke bedrijvigheid zodat op andere plekken voorrang kan worden gegeven aan bijvoorbeeld wonen of natuur.


De optimalisatie betekent wel een verder standaardisering, uniformiteit en daarmee schaalvergroting van de bebouwing ten opzicht van de huidige optimalisatie. Om deze optimalisatie te kunnen combineren met kwaliteit, zijn de volgende beeldkwaliteitskaders meegegeven:

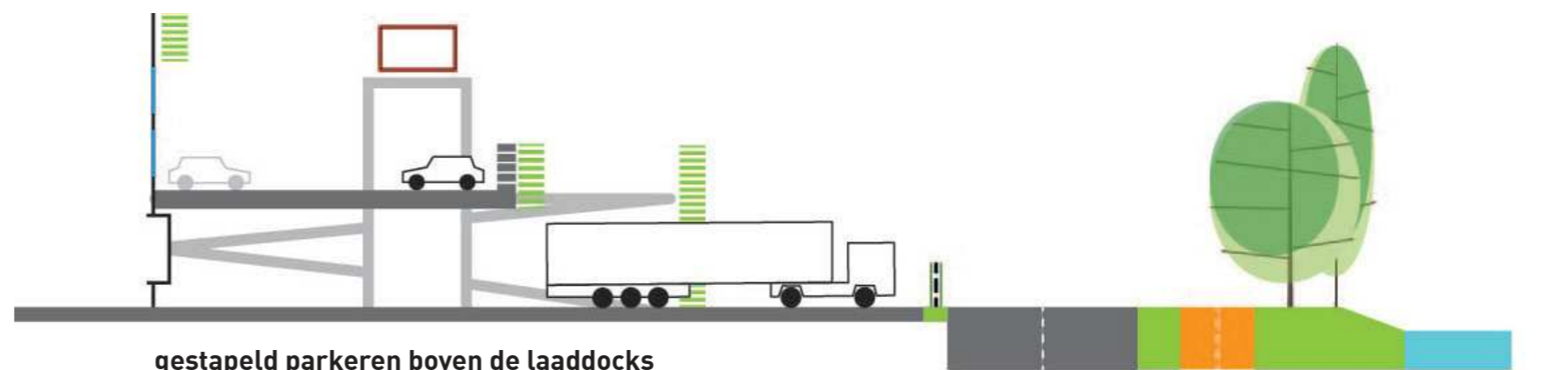
- meervoudig ruimtegebruik: het parkeren voor werknemers en bezoekers wordt gebouwd uitgevoerd boven de docks. Hiervoor is een zone van ongeveer twintig meter aan de buitenzijde van de bedrijfsbebouwing gereserveerd. Het parkeren kan meerlaags worden uitgevoerd tot maximaal twee lagen boven de docks.
- alternatieve mobiliteit: naast een optimale bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer is er openbaar vervoer en een veilige, vrijliggende fietsroute
- leesbaarheid: de entrees (opgangen) naar de parkeerdecks zijn evenredig verdeeld over de langsgevel van de bedrijfsbebouwing, waarbij elke entree opgang duidelijk herkenbaar is vanaf de toegangsweg en wordt eenduidig gecombineerd met de positionering van het bedrijfslogo van het bedrijf.
- beeld: de kantoorruimten van de bedrijven liggen op de verdieping van het parkeren en zijn zoveel mogelijk geclusterd tot grotere volumes aan de markante hoeken van het hoofdvolume of evenredig verdeeld langs de gevel. De locaties van de kantoorruimte zijn herkenbaar aan de afwijkende gevelbewerking met glas, waarvan de gevelindeling doorloopt over alle lagen.
- beeld: de voorgevel van het hoofdvolume is het visitekaartje van het gehele bedrijventerrein ULC-A12 en vraagt een aanvullende beeldkwaliteit en herkenbaarheid.
- groen: elke mogelijke kans voor inpassing van groen en groene gevels wordt benut: in ieder geval op de overgang van bedrijventerrein naar de omgeving, aan het hekwerk tussen de ontsluitingsweg en de terreinen van de verschillende bedrijven, aan de gevel bij de opgangen en de kantoorruimte en waar mogelijk ook op het dak
- de landschappelijke overgang naar het recreatiegebied van de Rotte is een gezamenlijke inspanning over de grenzen heen van Next Level cs. en recreatieschap.



 extra beeldkwaliteit in het lint en voor de kantoorruimten

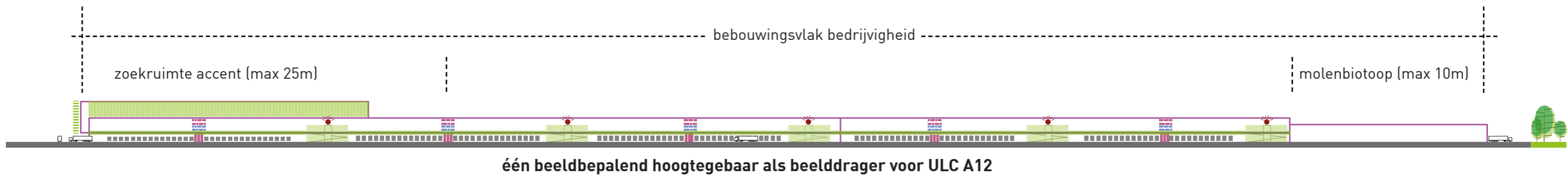
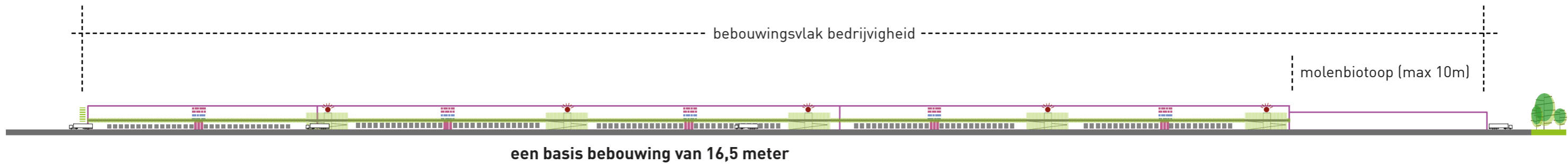
 extra beeldkwaliteit van de gevel aan de voorzijde van het bedrijventerrein

 herkenbaarheid en leesbaarheid van de verschillende bedrijven (entree / reclame)



gestapeld parkeren boven de laaddocks

gescheiden verkeersstromen en groene overgangen



MEERVOUDIG RUIMTEGEBRUIK EN BOUWHOOGTE

De huidige maximaal toegestane hoogte van 16,5 meter is een optimale basishoogte voor een logistiek bedrijventerrein. Door toepassing van een dubbel maaiveld (gestapelde bedrijvigheid) of extra hoogte voor opslag kan het ruimtegebruik verder worden geoptimaliseerd, zodat aanvullende bedrijvigheid niet hoeft te worden verplaatst naar nieuwe bedrijventerreinen elders ten koste van de omgeving of het landschap daar.

Aan de zijde van het recreatieschap van de Rotte begrenst de molenbiotoop van de Molenviergang aan de Rotte de hoogte van de bedrijfsbebouwing aan de zijde van Rotte tot 10 meter.

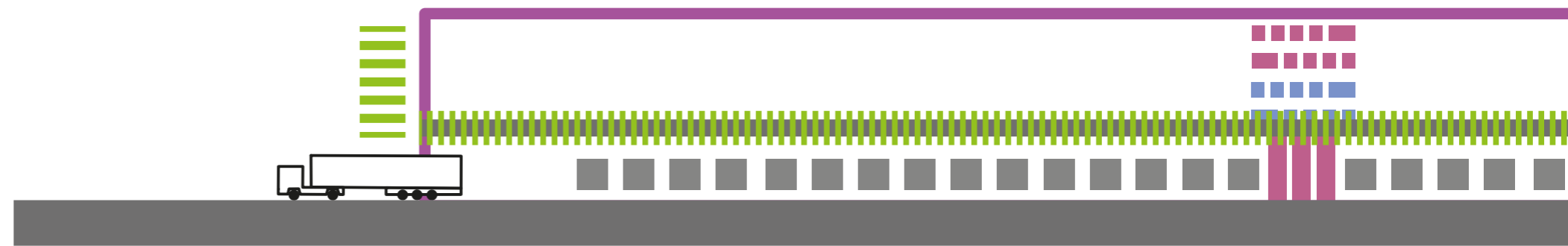
EXTRA RUIMTE VOOR OPTIMALISATIE EN BEELDKWALITEIT
Een extra hoogte over het geheel van het bedrijventerrein ULC-A12 biedt onvoldoende meerwaarde ten opzichte van de te verwachten zichthinder voor met name de Rotte. Elke toe te voegen landschappelijke inpassing zou onvoldoende tegenwicht bieden om een dergelijke hoogte aan de zijde van de Rotte te kunnen maskeren.

Aan de voorzijde van het bedrijventerrein – aan de Hoefweg achter het lint – biedt een extra maat in hoogte wél een meerwaarde. Het geeft een herkenbaar hoogte-accents aan de tweedelijnsbebouwing langs de N209 in verder een zee aan kassen en bedrijvigheid met een eenduidige en eentonige uitstraling. Om die reden is een extra hoogte aan de zijde van de Hoefweg bespreekbaar, mits goed ruimtelijk onderbouwd en met de juiste beeldkwaliteit ingepast.

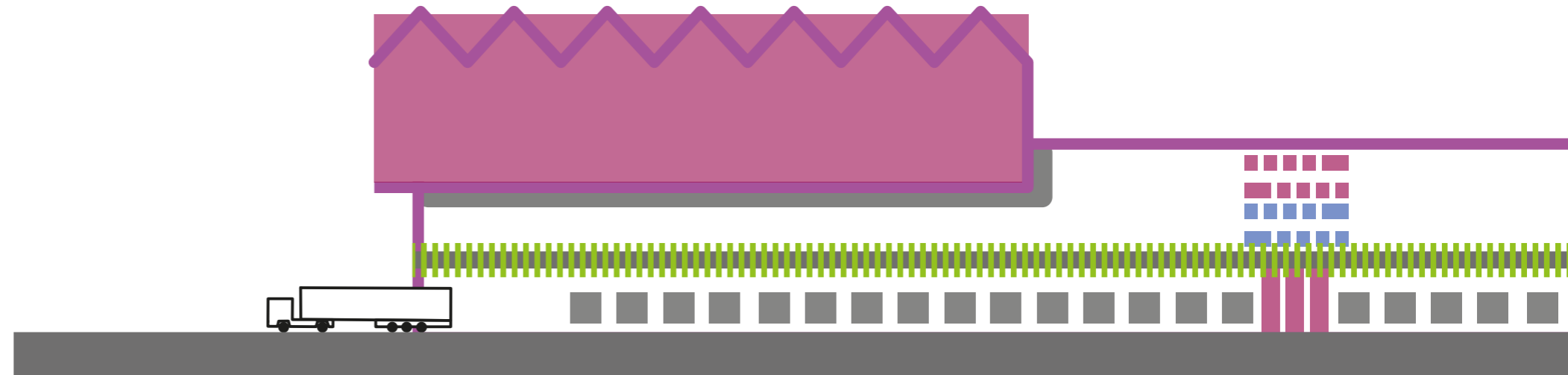
De visie voor de ULC A12 gaat uit van een basis bebouwing met een hoogte van 16,5 meter (10 m vanuit de molen) met de mogelijkheid aan de zijde van de Hoefweg voor een hoogteaccent van maximaal 25 meter.

In het Masterplan zijn uiteindelijk twee varianten onderzocht, die bij een eventueel initiatief verder uitgewerkt kunnen worden:

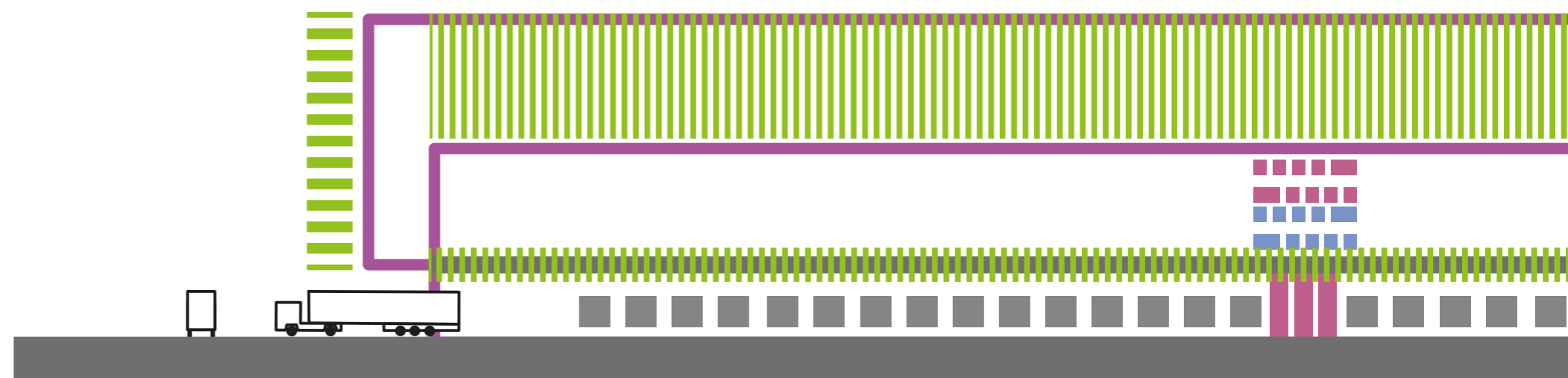
- een basis van 16,5 meter met vier kleinere accenten van maximaal 25 meter aan de zijde van de Hoefweg
- een basis van 16,5 meter met één groter accent van maximaal 25 meter op de kop van het bedrijventerrein aan de Hoefweg



een basis bebouwing van 16,5 meter



meerdere ruimtelijk / programmatisch hoogte-accents langs de Hoefweg



één beeldbepalend hoogtegebaar als beelddrager voor ULC A12



DUURZAME BEDRIJVENTERREINEN

De grootste thema's voor duurzame bedrijventerreinen voor de toekomst zijn globaal samen te vatten in de volgende opgaven: bereikbaarheid, ruimtegebruik, energie, klimaat, natuur en een gezonde leefomgeving. Dit geldt met name voor bestaande bedrijventerreinen, waar in het verleden onvoldoende rekening is gehouden met deze opgaven. In het Masterplan UPC A12 is serieus gekeken naar alle bovenstaande thema's met concrete maatregelen voor nu en de toekomst.

Bereikbaarheid

De ligging van het bedrijventerrein ULC-A12 zo dichtbij de snelweg, maakt dit bedrijventerrein tot een logistieke kans voor de hele Randstad. Om die kans zoveel als mogelijk te benutten, wil de gemeente de ontsluiting van het bedrijventerrein verbeteren. De bereikbaarheid van het gebied moet worden geoptimaliseerd, zowel vanuit de omgeving als binnen het gebied. De ontwikkeling van ULC-A12 doet daarin een belangrijke bijdrage met een verbeterde eigen ontsluiting en meer aandacht voor alternatieve mobiliteit (w.o. openbaar vervoer en fietsverkeer voor werknemers).

Ruimtegebruik

Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein is bewust gekozen voor een intensivering van het ruimtegebruik op het bedrijventerrein. Hiermee wordt voorkomen dat onnodig ruimte wordt verspild en daarmee elders landschap moet verdwijnen voor meer bedrijvigheid. Voor het terrein van het ULC A12 is gezocht naar een optimalisatie van het ruimtegebruik en de mogelijkheid voor een tweede maaiveld aan de zijde van de Hoefweg / N209. Waar mogelijk zijn functies "gestapeld" zoals bijvoorbeeld het autoparkeren boven de docks.

Energie

Zoals de MRDH al aangeeft: terugbrengen van het energiegebruik en het benutten van groene energiebronnen, zijn een essentiële stap in de verduurzaming van bedrijventerreinen. Het ULC A12 doet hier een grote stap door de inzet van het daklandschap voor zonnepanelen. Waarschijnlijk levert dit meer energie op dan het terrein zelf nodig heeft dus wordt gekeken in hoeverre ook de omgeving hiervan kan profiteren door te leveren aan andere bedrijven of met een elektrisch laadstation voor personen- en vrachtverkeer in de lintzone.

KLIMAAT, NATUUR EN GEZONDE LEEFOMGEVING

Logistieke bedrijvigheid en ecologie zijn prima te combineren in nieuwe, ruim opgezette bedrijventerreinen, waar aan de voorzijde is nagedacht over de inpassing van grote groenzones, waar de habitat of verbindingzones van flora en fauna voldoende maat en schaal voor ontwikkeling en toekomstbestendigheid meekrijgen. Omdat het ene thema van klimaat en natuur randvoorwaardelijk is voor andere thema's worden ze volgordelijk beschreven.

Water

In een omgeving, die steeds meer last heeft van hittestress, droogtestress en waterstress, is de aanwezigheid van water allesbepalend. Water kan voor overlast zorgen, maar is een randvoorwaarde voor groen en natuur. Voor een duurzame leefomgeving is het belangrijk om met name hemelwater af te koppelen, vast te houden in het gebied en geleidelijk af te staan aan de omgeving.

Precies dit systeem is voorzien in de ontwikkeling van het ULC A12: opvangen op de daken en de verhardingsoppervlakken, afvoeren naar in groenvakken en wadi's langs de kavelranden en daar zoveel mogelijk vasthouden om vervolgens af te wateren op de kantsloten.

Een dergelijk robuust watersysteem zorgt voor voldoende water in het gebied en voldoende doorstroming naar uiteindelijk de grotere waterberging bij het recreatieschap de Rotte.

Groen

De kavelgrenzen tussen de verschillende bedrijven krijgen voldoende water om naast de gewenste hekwerken ook met groen in te kunnen worden gericht. Dit kan begroeiing van de hekwerken zijn, maar ook plantvakken met kleine bomen op de erfgras.

De bestaande doorgaande beplantings- en bomenstructuur langs de watergangen wordt waar nodig opgeschoond van dood hout en versterkt tot gebiedseigen groenstroken tussen lint en recreatielandschap.

Natuur

Bovenstaande groen- en waterstructuur biedt een goede randvoorwaarde voor het behoud en verder uitbreiden van natuurwaarden. Dat geldt zowel voor het land (vogels, kleine zoogdieren, reptielen en insecten) als in het water. De mogelijkheden voor verbetering van natuur en ecologie zijn zoals eerder gezegd verwacht het masterplan het grootst in de zone richting het recreatieschap van de Rotte, waarbij de ontwikkeling graag de afweging maakt waar de impuls het beste rendeert: binnen de plangrenzen of ook net daarbuiten in de aansluiting op het waterrijke natuurlandschap van de Rotte.

Leefomgeving

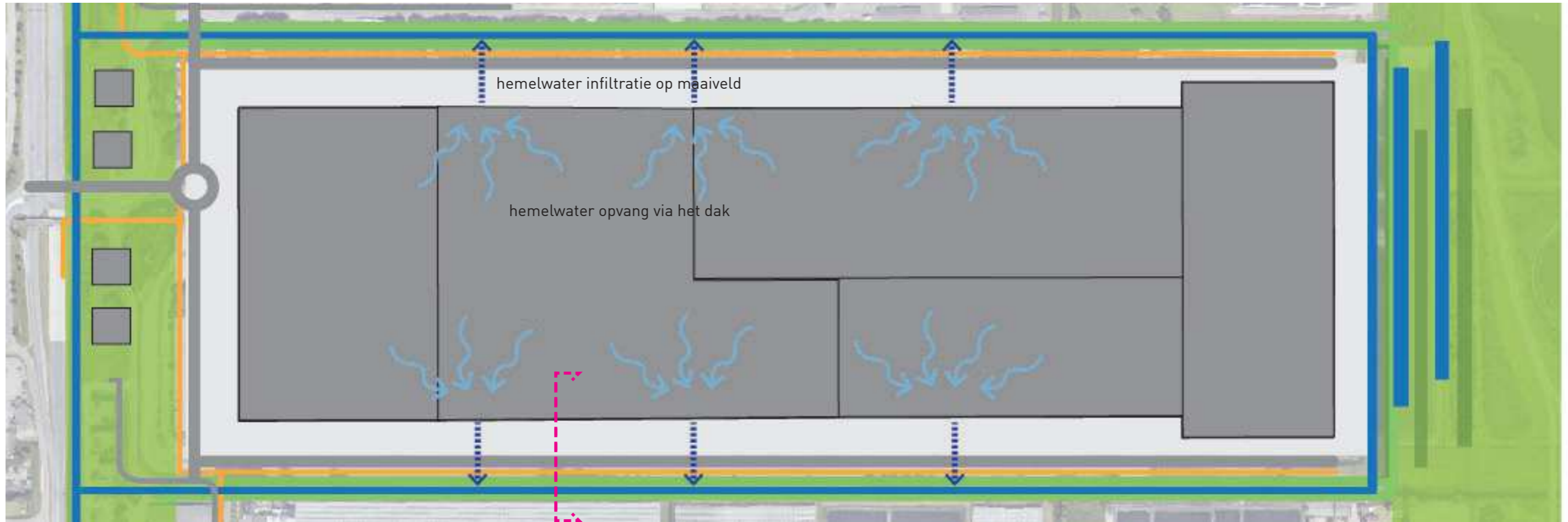
Een groene leefomgeving is vaak ook een gezonde leefomgeving. Een omgeving waar het prettig werken, verblijven en in de optie met de arbeidsmigrantenhuisvesting zelfs goed wonen is. In aanvulling op de bovenstaande groenkwaliteit biedt het masterplan ook voldoende kansen voor verblijf en recreatie: in de lintzone, op een aantal (pauze) plekken in het groen langs de watergangen en op afstand in het landschap van de Rotte.

Samenwerking

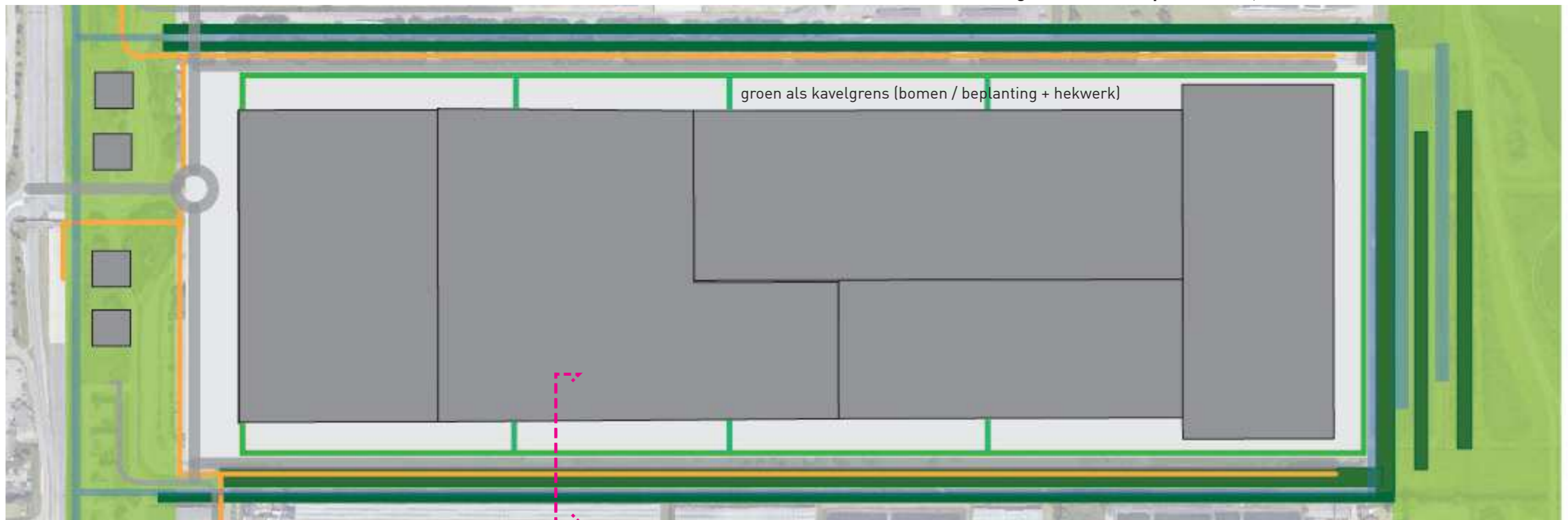
De zone langs de Rotte – achter het bedrijventerrein – is één groot doorgaand natuurrecreatiegebied met een constante behoefte aan investering in ontwikkeling en onderhoud. Er ligt een visie voor het hele gebied en met de juiste gelden, kan die visie versneld of met een hogere ambitie worden verwezenlijkt.

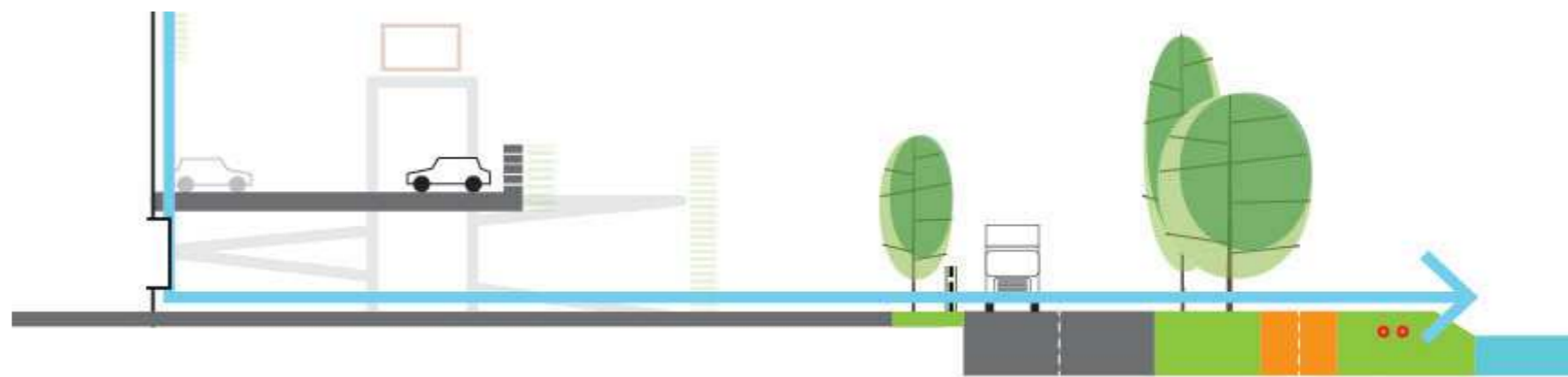
Ook in de zone van de eerstelijnsbebouwing aan de N209 is een brede strook parallel aan de weg, die ingezet kan worden voor water, groen en natuur. Zolang de schaal en korrelgrootte van de aanvullende functies in de lintzone zich verhouden met het voormalig lint langs de weg, is ook aan deze zijde een doorgaande groenstructuur te realiseren.

Om die reden wordt vanuit het masterplan geadviseerd om voor de thema's klimaat, natuur, groen en water ook over (eigendoms-)grenzen heen te kijken en samen te werken waar groen en water elkaar kunnen versterken tot klimaatrobuuste en natuurinclusieve biotopen.

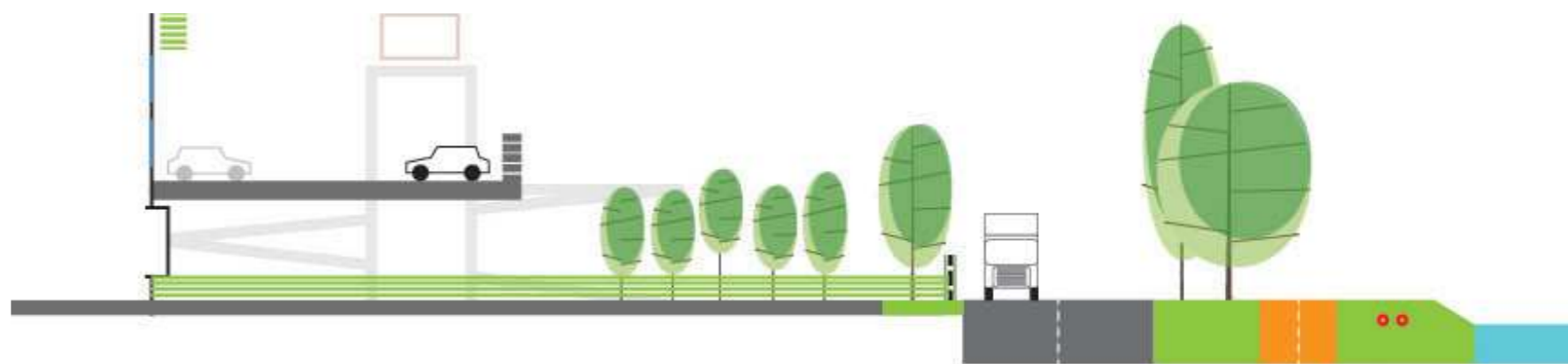
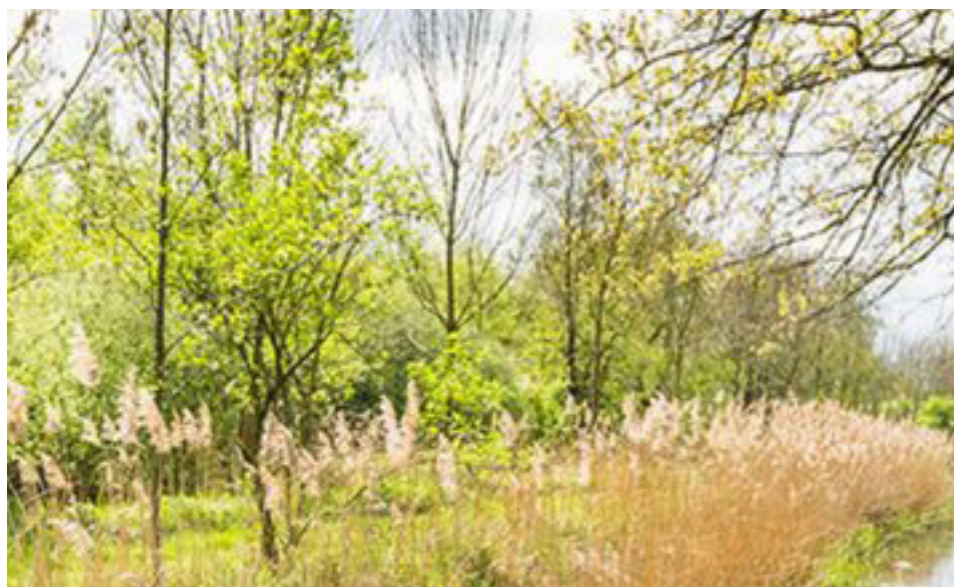


**een robuust watersysteem voor hemelwater: afkoppelen, vasthouden en infiltreren
een robuuste groenstructuur op het terrein, verbonden met het lint en de Rotte**

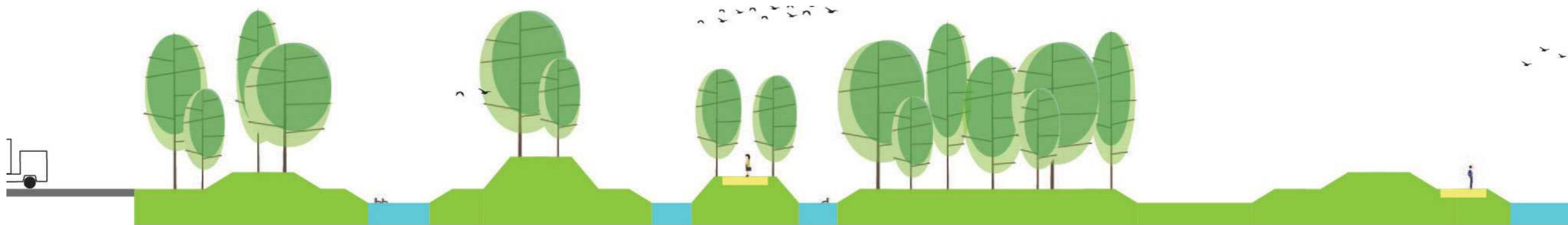




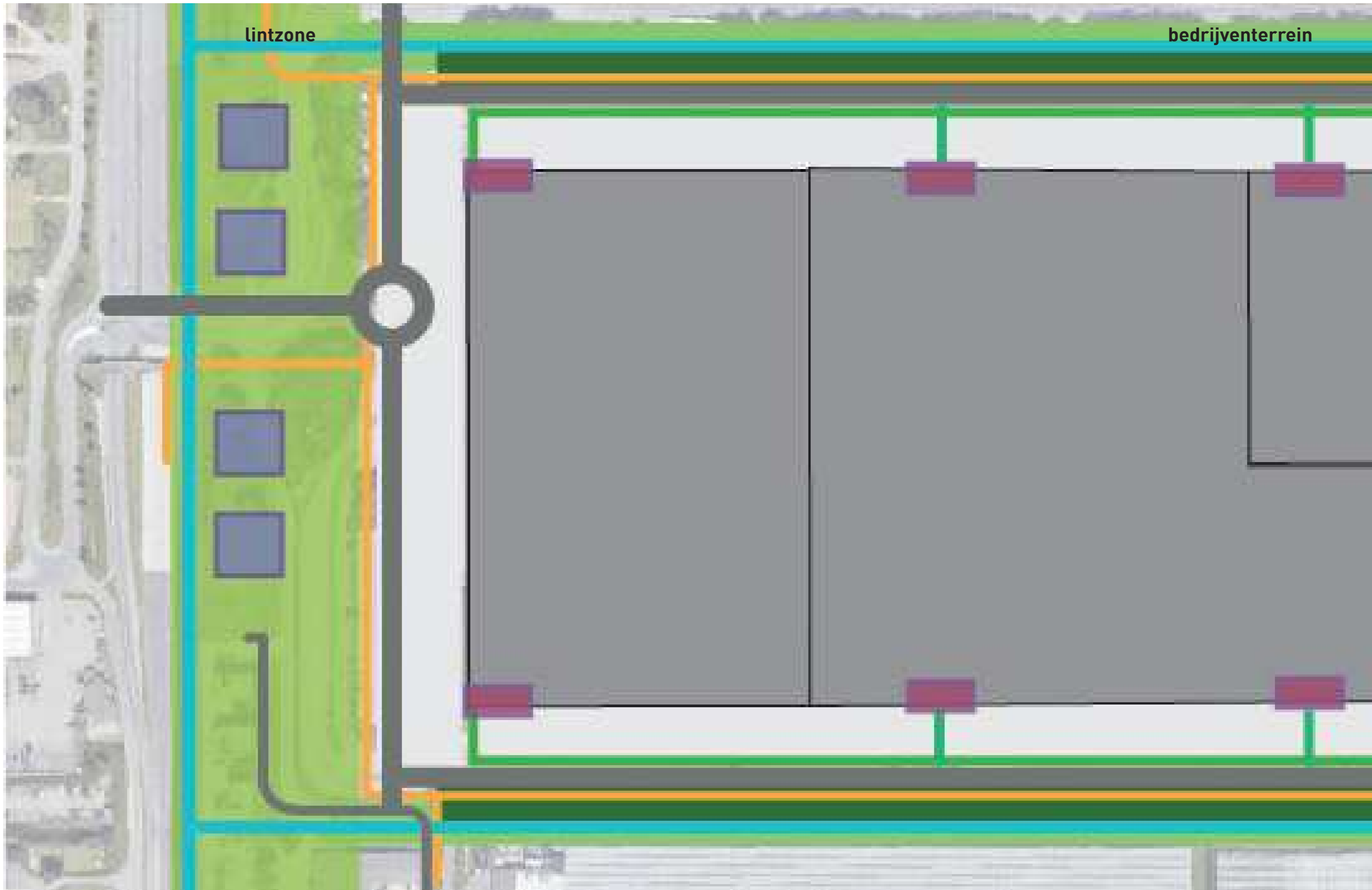
een robuust watersysteem voor hemelwater: afkoppelen, vasthouden en infiltreren



vergroening op de kavel met groene kavelgrenzen, beplanting en bomen



mogelijke overgang groen - blauw tussen het bedrijventerrein en het recreatieschap



lintzone

bedrijventerrein

lintbebouwing

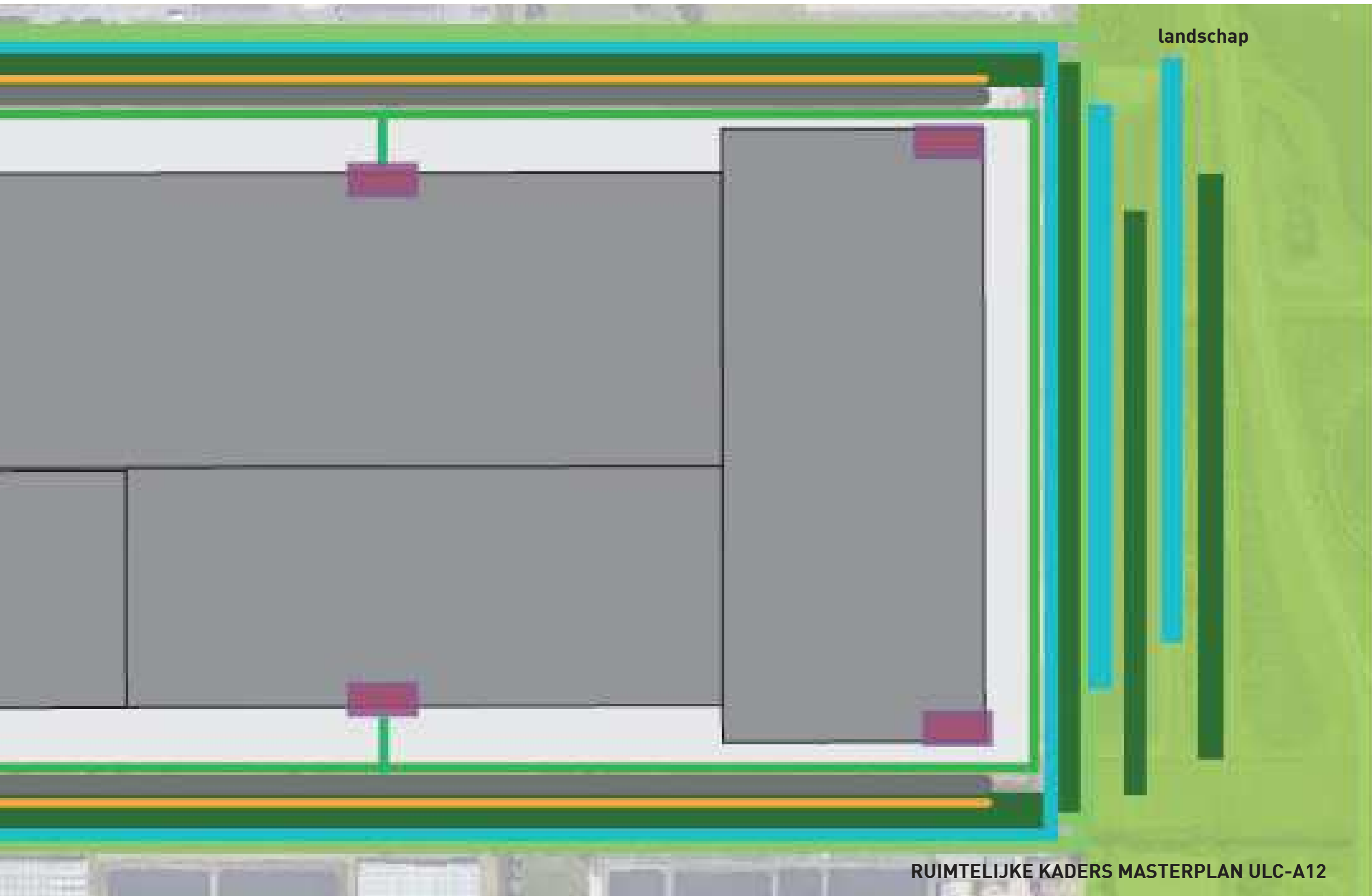
logistieke
bedrijvigheid

kantoorruimte

auto-ontsluiting
fiets-ontsluiting

groenstructuur
groene kavelgrenzen

watergangen
waterberging



landschap

RUIMTELIJKE KADERS MASTERPLAN ULC-A12

