

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12 voormalig veilingterrein The Greenery in de Klappolder te Bleiswijk
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2200080
Datum raad	22/09/2022

Gevraagde beslissing:

De Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12 (T22.04640) vast te stellen.

0. Samenvatting

Het voormalige veilingterrein van The Greenery te Bleiswijk, centraal gelegen in de Klappolder, is in 2019 grotendeels verkocht aan Bleiswijk Development B.V. Bleiswijk Development B.V. bestaat uit de aandeelhouders Next Level Real Estate en Wijnen Bouwgroep B.V. en wordt vertegenwoordigd door Next Level als gedelegeerd ontwikkelaar. Daarmee is Bleiswijk Development B.V. (hierna Next Level genoemd) grotendeels eigenaar van het gebied op de Klappolder ten zuiden van Zalando en ten noorden van Kwekerij Saltus.

Door de centrale ligging van de Klappolder in de Randstad en door de komst van eerdere distributiecentra, zoals Albert Heijn, Jumbo en Zalando is Bleiswijk als 'urban' logistieke locatie zeer aantrekkelijk, mede doordat zij gelegen is in de directe nabij van de A12, die Den Haag met Utrecht verbindt.

Next Level wil met haar aanwezigheid op het bedrijventerrein Klappolder een sterke impuls van vernieuwing en schaalvergroting binnen het gebied realiseren. Afgelopen jaar is hier een start mee gemaakt door het indienen van het bouwplan op het voormalige "Spruitjesveld" langs de Rotte op basis van het vigerende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor dit bouwplan is verleend door de gemeente en de bouw hiervan is inmiddels gestart.

Voor de andere, reeds bebouwde gronden, voorziet Next Level in een kwaliteitsimpuls door middel van het herontwikkelen van de huidige bebouwing naar een nieuw, toekomstbestendig logistiek bedrijventerrein, genaamd de "Urban Logistics Campus A12". Daarvoor is aanpassing van het vigerende bestemmingsplan nodig vanwege onder andere een groter en hoger te bebouwen oppervlak op het terrein. In 2020 heeft Next Level de gemeente verzocht om planologische medewerking voor de herontwikkeling van deze locatie en heeft de gemeente die medewerking ook toegezegd.

De ambities van Next Level passen namelijk bij de ambities van de gemeente om van de Klappolder een modern logistiek bedrijvencentrum van de toekomst te maken.

Met Next Level is overeengekomen om samen op te trekken richting een gedragen visie voor het onderhavige gebied als basis voor een nieuw bestemmingsplan voor het voormalige Greenery-terrein, nu het ULC A12 genaamd. Oorspronkelijk zou daarvoor, zoals gebruikelijk, eerst een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld, dan een masterplan en vervolgens het bestemmingsplan. Vanwege de verkiezingen en het beperken van de doorlooptijd van het

project is er voor gekozen om de Nota van Uitgangspunten niet separaat ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad voor te leggen, maar in samengevatte vorm in het masterplan op te nemen. Bij de besluitvorming over het masterplan kunnen het college en de gemeenteraad dan tegelijkertijd besluiten over de uitgangspunten en blijft de zorgvuldigheid gewaarborgd.

Om de kwaliteit van de participatie te kunnen verbeteren (en gemeentelijk beleid en een verordening inzake participatie op te kunnen stellen) is de herontwikkeling van de voormalige Greenery aangemerkt als één van de pilots binnen de gemeente, waarvoor een participatieplan wordt opgesteld dat in casu niet ter vaststelling maar ter informatie naar de gemeenteraad wordt gestuurd.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Next Level heeft de gemeente verzocht om planologische medewerking voor de herontwikkeling van het door haar grotendeels verworven bedrijventerrein. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan “Klappolder”, wordt eerst een masterplan opgesteld (waarin de Nota van Uitgangspunten in samengevatte vorm is verwerkt als een separaat hoofdstuk) en vervolgens een ruimtelijke procedure doorlopen om uiteindelijk te komen tot een herziening van het vigerende bestemmingsplan. De afgelopen periode is in een intensieve samenwerking met Next Level en participatie van stakeholders onderhavige “Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12” tot stand gebracht. Dit masterplan vormt de onderlegger c.q. de bouwstenen voor het nieuwe op te stellen bestemmingsplan, dat in de volgende fase ter besluitvorming wordt aangeboden.

Vanaf het begin van het project is gestart met participatie. Om de kwaliteit van de participatie te verbeteren werkt Lansingerland momenteel aan een visie op burgerparticipatie, die vervolgens wordt vertaald naar beleid en een verordening. In de aanloop daarheen is een aantal projecten benoemd als pilot om te ondervinden wat werkt en wat niet werkt, zodat de organisatie hiervan kan leren en zich kan ontwikkelen. De herontwikkeling van het voormalige Greenery-terrein (ULC A12) in Bleiswijk is één van deze pilots. In dat verband is een participatieplan opgesteld dat conform afspraak ter informatie naar de gemeenteraad dient te worden gestuurd.

2. Maatschappelijk effect

Het beoogde maatschappelijk effect is een gerevitaliseerd en modern logistiek bedrijventerrein, waar het voor de inwoners van de gemeente goed werken is. Het is van belang dat de gemeente over voldoende bedrijventerrein beschikt om in de werkgelegenheid te voorzien. Juist het revitaliseren verdient daarbij de voorkeur boven het omzetten van andere bestemmingen naar bedrijventerrein, tegen hoge maatschappelijke kosten. Kort gezegd inbreiding gaat voor op uitbreiding en/of zogenaamde stadsuitleg.

3. Argumenten

1.1 Verouderd bedrijventerrein toekomstbestendig maken

Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 2009 en heeft voor het totale bedrijventerrein de bestemming 'agro-logistiek'. Via de kruimelgevallenregeling is de bestemming begin 2021 gewijzigd in 'logistiek'. Het bedrijventerrein is verouderd. In dit kader en in het kader van werkgelegenheid heeft de gemeente in principe ingestemd met deze herontwikkeling. Het onderhavige "Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12" geeft de kaders aan waarbinnen de herontwikkeling van het voormalige terrein van The Greenery mogelijk is en het nieuwe bestemmingsplan vorm kan worden gegeven.

Het projectgebied bestaat uit logistieke gebouwen, ondersteunende kantoren en bedrijven. Daarnaast is er nog een perceel aan de oostzijde van het projectgebied (het zogenaamde voormalige spruitjesveld) dat op dit moment bebouwd wordt en een groenzone tot aan het oostelijk liggende recreatiegebied De Rottemeren. Het totale projectgebied heeft een omvang van ca. 40 ha. Waarvan ca. 33 ha eigendom is van Next Level.

De firma GLP Bleiswijk Coöperatieve U.A. (ca. 4 ha) en Loonie Propco Bleiswijk Coöperatieve U.A. (ca 3 ha) blijven zitten en worden actief betrokken door Next Level en de gemeente in de planvorming.

Via sloop en nieuwbouw wordt het terrein herontwikkeld en gerevitaliseerd tot een toekomstbestendig, modern, regionaal, logistiek bedrijvencampus: Urban Logistic Campus A12, waar tevens geïnvesteerd wordt in klimaatadaptatie, groen, water en de verkeersstructuur. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendig bedrijventerrein voor het gebied van de voormalige The Greenery.

1.2 Gemeentelijke ambities

Het bestaande bestemmingsplan dient geactualiseerd te worden op o.a. de gebieden van het bebouwingsoppervlak, logistiek, duurzaamheid en energietransitie. De ambitie van Next Level is om een duurzaam, toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren met aandacht voor nieuwe ontwikkelingen in de logistiek en nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen. Daarnaast zal deze ontwikkeling voor meer arbeidsplaatsen zorgen. De aanwezige groenvoorzieningen zullen opgewaardeerd worden. Speciale aandacht zal worden besteed aan de overgang van het bedrijventerrein naar de landschappelijke omgeving. Er komt een groene buffer/afscheiding komen om te voorkomen dat het landschappelijke beeld van het recreatiegebied langs de Rotte wordt overheerst door de bedrijfsbebouwing op het terrein van de Urban Logistics Campus A12. Speciale aandacht is er ook voor het benutten van de potentie van de daken van de bedrijfsgebouwen voor bijvoorbeeld energieopwekking.

2.1 Kwaliteit van participatie

Het participatieplan en de daarin beschreven aanpak moeten de kwaliteit van de participatie verbeteren en een bijdrage leveren aan het op te stellen beleid en de verordening van de gemeente inzake participatie.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Op 20 september 2021 is met Bleiswijk Development B.V. een intentieovereenkomst overeengekomen waarbij ook afspraken zijn gemaakt over de dekking van de gemeentelijke kosten in de eerste fase van het proces. Binnenkort start het overleg met Next Level om te komen tot een anterieure overeenkomst, opdat de totale gemeentelijke kosten van het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan door Next Level worden gedekt

6. Juridische aspecten

In deze fase niet van toepassing. In de volgende fase wordt het bestemmingsplan opgesteld dat qua inhoud en procedure aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten moet voldoen.

7. Duurzaamheid

In de “Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12” wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan verschillende duurzaamheidsaspecten op het gebied van ruimtegebruik, energie, water, groen en natuur.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

In het kader van dit project vindt participatie plaats op het niveau van informeren, raadplegen en ongevraagd adviseren conform het bijgevoegde participatieplan. Het participatieplan is een ‘formalisering’ van het participatieproces dat vanaf het begin van het project in 2021 al was opgestart. Bijlage bij het participatieplan is een logboek waarin de opbrengst van de participatie (verslagen van klankbordgroep-bijeenkomsten e.d.) in chronologische volgorde is opgenomen. Zoals in het participatieplan is aangegeven, wordt ten tijde van besluitvorming (in casu over het masterplan) verantwoording afgelegd over de opbrengst van het participatieproces en over de mate waarin de input van stakeholders wel of niet is opgevolgd en verwerkt in het ter besluitvorming voorliggende stuk (in casu het masterplan). Het doel hiervan is dat u een gewogen besluit kunt nemen waarbij alle belangen (inclusief het algemene belang) met elkaar kunnen worden afgewogen.

Tot op heden zijn een drietal bijeenkomsten gehouden (14 juli 2021, 11 januari 2022 en 6 juli 2022) en een aantal separate reacties in de vorm van brief of e-mail ontvangen. De zodoende ontvangen reacties gaan voor een zeer groot deel over ontwikkelingen en gewenste ontwikkelingen in de omgeving van het voormalige Greenery-terrein (bv. ontwikkeling gebied Chrysantenweg en aanpak infrastructuur en verkeersveiligheid Klappolder) en hebben derhalve geen betrekking op het onderhavige project. Om de informatieachterstand die de stakeholders de afgelopen jaren over die ontwikkelingen hebben opgelopen enigszins in te halen is bondige

informatie gegeven met zo veel mogelijk daarbij een moment waarop zij nadere informatie kunnen verwachten.

Het aantal reacties over het project zijn redelijk beperkt en hebben vooral betrekking op:

- de landschappelijke inpassing in verband met de zichtbaarheid vanuit de omgeving en de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden op het terrein.
- de bouwhoogte in verband met de zichtbaarheid vanuit de omgeving (met name vanuit de Rotte zijde).
- de afwikkeling van het verkeer van het te her ontwikkelen terrein.

In het voorliggende masterplan is met de reacties van de stakeholders op de volgende wijze rekening gehouden:

- a. landschappelijke inpassing en bouwhoogte: de bouwhoogte van de gebouwen blijft aan de uiterste oostzijde op de huidig toegestane hoogte van 10 m en in het middengedeelte op de reeds toegestane 16,5 m. Aan de westzijde (zijde N209) worden één of meer hoogte-accnten tot maximaal 25 m als een stedenbouwkundige meerwaarde gezien, omdat het een mooi herkenbaar hoogte-accnt kan geven aan deze zijde van de bebouwing op het voormalige Greenery-terrein (in verder een zee van kassen en andere bedrijvigheid met een eenduidige en eentonige uitstraling) terwijl het geen afbreuk doet aan het bestaande zicht vanaf de oostzijde (zijde Rotte). Daarnaast wordt de bestaande doorgaande beplantings- en bomenstructuur langs de watergangen aan de noord- en zuidzijde van het terrein waar nodig opgeschoond van dood hout en versterkt tot groenstroken met gebiedseigen beplanting als afscheiding naar de omgeving en ter bevordering van de natuurwaarde daarvan. Aan de oostzijde komt in het kader van het bouwplan op het zogenaamde spruitjesveld ook een dergelijke structuur, die voor zover de aldaar gelegen gasleiding dat toestaat op en rond een grond-/geluidswal wordt aangelegd. Ter bevordering van de natuurwaarden op het terrein (en in het kader van de klimaatadaptatie) worden de kavelgrenzen tussen de bedrijven op het terrein nog met groen ingericht.
- b. afwikkeling verkeer: in het kader van het masterplan is een eerste verkennend onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de momenteel reeds complexe afwikkeling van het verkeer in de Klappolder te verbeteren. Daarvoor lijkt ruimte aanwezig te zijn in het openbare gebied (nagenoeg geheel buiten het terrein van de voormalige Greenery) en daarvoor zijn nog verschillende varianten denkbaar. De uitwerking hiervan moet worden opgepakt in het kader van de verbetering van de infrastructuur op de Klappolder als geheel, waarover de gemeenteraad met de brief van 30 december 2021 (U21.07369) is geïnformeerd.

De terugkoppeling naar de stakeholders (sinds de laatste bijeenkomst van 6 juli 2022) over hoe hun reacties worden meegenomen en verwerkt in het masterplan moet nog gedaan worden. Dit staat gepland voor 5 september a.s. Voor of tijdens de commissievergadering van 6 september 2022 proberen wij u over de ontvangst van die terugkoppeling door de betreffende stakeholders nog te berichten.

9. Communicatie

Participatie en communicatie gaan samen. Participatie komt onder andere tot uiting in de beoogde afstemming en communicatiemomenten zoals een keukentafelgesprek, rondleiding op locatie, periodieke afstemming over de ontwikkeling door middel van een nieuwsbrief, een website, een digitale aftrapavond over het initiatief en inloopavonden.

Next Level heeft bij de start van haar initiatief bewoners persoonlijk geïnformeerd. Daarnaast worden alle omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden geïnformeerd. Zowel met de klankbordgroep als met direct betrokken stakeholders vinden bijeenkomsten plaats. De verslagen van deze bijeenkomsten worden naar de leden van de klankbordgroep en naar de betrokken stakeholders gezonden, als ook op website gezet. Daarnaast wordt door de gemeente verder vorm gegeven aan de website en de nieuwsbrief. Vooruitlopend hierop is er voorlopig een mailadres aangemaakt, speciaal voor vragen met betrekking tot deze ontwikkeling.

Buiten het periodiek informeren van belanghebbenden en omwonenden wordt de gemeenteraad tevens meegenomen in dit proces. Zo is op 6 juli jl. het concept “Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12” gepresenteerd in de beeldvormende gemeenteraad en zal in september a.s. een rondleiding op locatie voor de gemeenteraad plaatsvinden.

10. Verdere procedure

Nadat de “Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12” vastgesteld is door de gemeenteraad dient zij als onderlegger voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan in de volgende fase van het project.

Met het participatieplan wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de wijze waarop de participatie plaatsvindt en daar verantwoording over wordt afgelegd.

Bijlagen

1. Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12, T22.04640
2. Participatieplan project ULC A12, T22.04633
3. Presentatie Masterplan ULC A12, T22.04639

Onderwerp	Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12 voormalig veilingterrein The Greenery in de Klappolder te Bleiswijk
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2200080
Datum raad	22/09/2022

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten dat

- het bedrijventerrein verouderd is;
- de bestaande bestemming geactualiseerd dient te worden gemaakt op het gebied van logistiek, duurzaamheid, energietransitie etc. ;
- voor dit onderhavige plangebied de bestemming al in 2021 gewijzigd is van agro-logistiek naar logistiek;
- de ambitie van de initiatiefnemer is om een duurzaam, toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren dat past binnen de ambities van de gemeente en waar daarnaast geïnvesteerd wordt in klimaatadaptatie, groen, water en de verkeersstructuur;
- deze ontwikkeling zorgt voor werkgelegenheid.

Besluit(en)

De Ruimtelijke Verkenning Masterplan ULC A12 (T22.04640) vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 22 september 2022,

de griffier,

Eveline Hamelink