Addendum ‘Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016’
Versie: Definitief
Datum: 21 juni 2022
Planidentificatienummer: NL.IMRO.0358.SVadGPAALSM2016-VG01

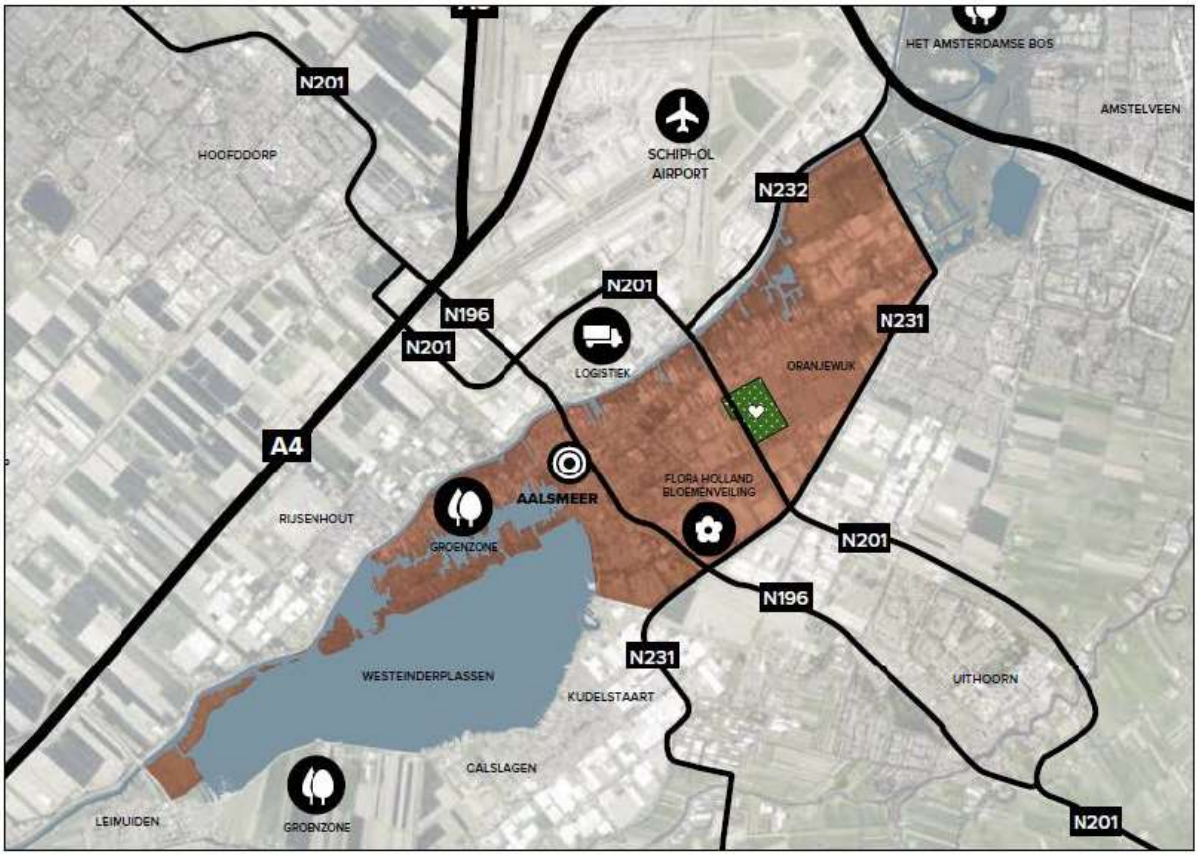
Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. Doelstelling 4
1.3. Leeswijzer 4
2. Strategisch Masterplan Green Square Business Campus 5
2.1. Ontwikkelingen binnen Green Park Aalsmeer sinds 2016 5
2.2 Ligging en begrenzing plangebied Green Square 6
2.3. Beoogde identiteit en positionering 6
2.3.1. Kernwaarden 6
2.3.2. Product-Markt-Combinaties 6
2.3.3. Programmering 8
2.4. Ruimtelijk raamwerk 9
2.4.1. Stedenbouwkundig onderlegger 9
2.4.2. Volumes en zonering 10
2.5. Duurzaamheid 11
3. Vergelijking Structuurvisie 2016 en Strategisch Masterplan 12
3.1. Voorgeschiedenis planvorming centrumgebied 12
3.1.1. Bloomin' Holland Structuurvisie 2011 12
3.1.2. 'Green Square' Structuurvisie 2016 13
3.2. Relevante verschillen tussen de Structuurvisie 2016 en het Strategisch Masterplan 16
3.3. Overige beleidskaders 18
4. Ordeningsprincipes Green Square 21
4.1. Ruimtelijke visie 21
4.2. Positionering en programma 22
4.2.1. Positionering Green Square Business Campus 22
4.2.2. Programma Green Square Business Campus 23
4.3. Ruimtelijk casco en normatieve uitgangspunten 26
4.3.1 Ruimtelijk casco 26
4.3.2. Normatieve uitgangspunten 30
4.4. Resumé Addendum 33
4.5 Duurzaamheid 31
4.5.1. Beleidsregels duurzaamheid 32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeenteraad van Aalsmeer heeft in de op 7 juli 2016 gewijzigd vastgestelde Structuurvisie voor het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer plekken toegewezen aan de verschillende ruimte vragende functies binnen het gebied. De wijziging van de eerdere Structuurvisie uit 2011 was in 2016 nodig omdat een groter deel van het uitgeefbaar terrein zou worden benut door bedrijven die niet in de sierteeltsector actief zijn, meer dan in 2011 was voorzien. Met de gewijzigde Structuurvisie 2016 zijn de eerdere percentages met een verdeling in sierteelt gerelateerde bedrijven en overige bedrijven per deelgebied daarmee beleidsmatig gezien losgelaten. In de Structuurvisie 2016 is ook de invulling en situering van het centrumgebied van Green Park Aalsmeer ten opzichte van de Structuurvisie 2011 gewijzigd. In plaats van één op de sierteelt gericht multifunctioneel centrum in de deelgebieden 4 en 6, is in de Structuurvisie van 2016 gekozen voor een opdeling in twee clusters: één cluster op het terrein van Royal Flora Holland met onder meer Floriworld en één cluster ter plaatse van de deelgebieden 5 en 7 genaamd de Green Square. De geplande komst van een hotel naar deelgebied 7 kan worden beschouwd als een belangrijke eerste stap in de herontwikkeling van het Green Square gebied.



Afbeelding: positie Green Square binnen Aalsmeer en in de regio

Veranderende lokale opgaven en wijzigingen in de marktvraag leiden tot veranderde ruimtebehoefte(n) en de behoefte aan een gewijzigde invulling van de gronden op Green Park Aalsmeer. Dit tezamen met het door de Green Square Business Campus B.V. (GSBC) opgestelde Strategisch Masterplan waarin concrete ontwikkelambities voor het Green Square gebied zijn geformuleerd, geeft aanleiding om de inrichting van de gemeentelijke gronden op Greenpark Aalsmeer te herzien. Duurzaamheidsambities, onderzoek in de vastgoedmarkt.

Om de verdere ontwikkeling van de Green Square verder te bevorderen, is de structuurvisie 2016 niet toereikend. Het addendum, als aanvulling op de structuurvisie 2016, zorgt ervoor dat het planologisch beleidskader actueel is en overeenkomt met de gemeentelijke toekomstvisie van het Green Square gebied.
Green Square Business Campus B.V. (GSBC) heeft een Strategisch Masterplan 'Green Square Business Campus' opgesteld waarin concrete ontwikkelambities voor het centrumgebied zijn geformuleerd. Het plan is grotendeels te beschouwen als een nadere invulling van de kaders die zijn gesteld in de Structuurvisie 2016 en het planologisch regime dat momenteel ter plaatse van het Green Square gebied geldt (o.a. het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' en de beheersverordening Green Park Aalsmeer 2017). Binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan en de Structuurvisie is het SMP grotendeels uitvoerbaar. Het Addendum is mede tot stand gekomen op basis van plannen van ontwikkelaars.

1.2. Doelstelling

De structuurvisie is het geëigende instrument om de wijzigingen ten aanzien van de door de gemeente Aalsmeer beoogde ruimtevragende functies in het gebied een plaats te geven. Het voorliggend Addendum kan worden beschouwd als aanvulling op de Structuurvisie 2016 voor wat betreft het Green Square gebied en zal daarbij worden gebruikt als onderligger voor de nog op te stellen omgevingsvisie. Onder de omgevingswet is er straks voor de gehele gemeente één omgevingsvisie waarin het langetermijnbeleid dient te zijn opgenomen. Tot aan de inwerkingtreding van de Aalsmeerse omgevingsvisie (uiterlijk 1 januari 2025), zal het voorliggende Addendum als toetsingskader fungeren voor de binnen Green Square voorziene ontwikkelingen. Dit is hoofdzakelijk van toepassing op de ontwikkelingen die niet (volledig) passen in het momenteel geldende planologisch regime.

1.3. Leeswijzer

In het voorliggend Addendum wordt eerst een beschrijving gegeven van het Strategisch Masterplan (hoofdstuk 2),welke ten grondslag ligt aan dit Addendum. Na deze beschrijving volgt een overzicht van de onderdelen waarop het Strategisch Masterplan afwijkt van de Structuurvisie uit 2016 (hoofdstuk 3). Vervolgens worden de ordeningsprincipes voor het Green Square gebied weergegeven (hoofdstuk 4). Deze ordeningsprincipes vormen het ruimtelijk beleidskader voor de binnen Green Square voorziene ontwikkelingen die niet passen in het momenteel geldende planologisch regime. Het SMP, het beeldkwaliteitsplan (BKP) en de duurzaamheidsparagraaf voor de Green Square Business Campus zijn opgenomen in de bijlagen.

2. Strategisch Masterplan Green Square Business Campus

Het Strategisch Masterplan 'Green Square Business Campus' (SMP) vindt zijn oorsprong in de wens om Green Square te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, duurzame mixed-use bedrijfslocatie. In het plan is een duidelijke toekomstvisie geschetst op de gewenste hoogwaardige programmatische en ruimtelijke invulling. Met beeld en tekst geeft het Strategisch Masterplan een doorkijk naar de beoogde identiteit, het ruimtelijk raamwerk en de duurzame ambities die Green Square tot een unieke werklocatie nieuwe stijl kunnen maken. Het SMP bevat naast een ruimtelijk plan en een onderbouwd programma met duurzaamheidsambities, ook een beheer en onderhoudsstrategie. Uit eerste marktconsultaties onder diverse makelaars c.q. vastgoedadviseurs is aanzienlijke interesse gebleken voor de locatie.
De navolgende paragrafen bevatten een korte beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van het SMP en ook de belangrijkste punten uit het Strategisch Masterplan zelf. In bijlage I is het Strategisch Masterplan opgenomen. In bijlage II is het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de Green Square opgenomen.

2.1. Ontwikkelingen binnen Green Park Aalsmeer sinds 2016

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie in 2016 is een aantal ontwikkelingen aanleiding geweest voor de opstelling van het SMP. Tevens hebben deze ontwikkelingen het SMP van inhoud voorzien. Allereerst kan worden geconstateerd dat de behoefte aan huisvesting voor logistieke bedrijven regionaal en landelijk groot is. De Strategie Werklocaties Aalsmeer geeft dit ook nadrukkelijk aan voor heel Green Park Aalsmeer.

Ten tweede heeft de door GSBC ingezette ontwikkeling van het hotel in deelgebied 7 voor haar de behoefteduidelijk gemaakt om een omgeving te creëren waarin het hotel kan functioneren. De coronapandemie heeft deze behoefte alleen maar versterkt. Ook voor sectoren als de horeca, detailhandel en kantoren geldt dat de marktvraag door corona uiterst onvoorspelbaar is geworden.

Als derde ontwikkeling kan het niet verder uitgroeien van de Home, Gift & Garden sector (HGG) in deelgebieden 5 en 7 genoemd worden. In de Structuurvisie 2016 was daar expliciet op ingezet. De uitbreiding met nieuwe bedrijven heeft echter vooral plaatsgevonden in deelgebieden 6 en 10 van Green Park Aalsmeer. In deelgebieden 5 en 7 hebben zich sinds 2016 met name logistieke bedrijven (DHL) en maakindustrie (Bosman Van Zaal) aangemeld.

Ook zijn er de ontwikkelingen in de kantorensector. Ongewijzigd sinds 2016 is de geringe behoefte uit de markt en ook vanuit de gemeente en Plabeka om kantoren op Green Park Aalsmeer te realiseren. De zoekruimten in deelgebieden 4 en 6 zijn tot dusver grotendeels onbenut gebleven. In deelgebied 6 zal maximaal 4000 m2 BVO van de in het bestemmingsplan opgenomen aantal in de toekomst worden gerealiseerd.

Tenslotte worden ambities op het gebied van duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling tegenwoordig gemeente breed onderstreept en uitgedragen. In 2016 is daarvoor het Algemene duurzaamheidsbeleid voor de gemeente vastgesteld. Dit beleid heeft later zijn doorvertaling gekregen in de Agenda en het actieplan Klimaatadaptatie, de kaders Zonne-energie Aalsmeer en meer recentelijk de Mobiliteitsagenda Aalsmeer. Duurzaamheid is ook op Green Park Aalsmeer een belangrijk speerpunt. In 2020 en 2021 zijn er, in opdracht van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V., gemeente Aalsmeer en de Vereniging Parkmanagement Green Park Aalsmeer, door Metabolic bedrijfsscans uitgevoerd ten behoeve van de verdere verduurzaming van de bedrijfsvoering van bestaande en nieuwe vestigers op het bedrijventerrein. Vervolgens zijn, in opdracht van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V., gemeente Aalsmeer en Green Square Business Campus B.V., door Metabolic ook de kansen voor de verduurzaming van de Green Square onderzocht. Deze gemeentelijke kaders en onderzoeken door Metabolic liggen ten grondslag aan de

duurzaamheidsambities zoals opgenomen in het Strategisch Masterplan.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied Green Square

Het gebied waar het Strategisch Masterplan en het Addendum betrekking op hebben wordt grofweg begrensd door de woonpercelen van de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg (noorden), de Machinetocht (oosten), de beugelweg Braziliëlaan (oosten en zuiden), de Ecuadorlaan (westen en zuiden) en de Burgemeester Brouwerweg (N201, westen). De Middenweg, het perceel Braziliëlaan 9A (TankEasy) en de percelen gelegen buiten de Braziliëlaan (waaronder PTMD en Bosman v. Zaal) maken geen onderdeel uit van het plangebied, maar een smalle strook direct ten westen van de N201 wel. Deze smalle strook bevindt zich aan de oostzijde van deelgebied 4. Het plangebied bestaat zodoende uit het volledige deelgebied 5, de noordelijke helft van deelgebied 7 en de oostelijke strook van deelgebied 4.



Afbeelding: globale begrenzing plangebied Strategisch Masterplan

2.3. Beoogde identiteit en positionering

2.3.1. Kernwaarden

De planontwikkeling van Green Square is gebaseerd op vijf kernwaarden. Deze kernwaarden voeren de boventoon in de ontwikkeling, zowel in de fysieke, gebouwde omgeving als in de beleving. Zij weerspiegelen wat Green Square Business Campus wil uitstralen: dat het méér is dan zo maar een bedrijventerrein, namelijk een werklocatie nieuwe stijl. De kernwaarden zijn:

1. Ondernemend;
2. Veelzijdig;
3. Duurzaam;
4. Gezond;
5. Levendig.

Aan de hand van deze waarden wordt gestuurd op een veelzijdige mix van verschillende soorten bedrijven, functies en doelgroepen. Focus ligt op een programmatische combinatie van lokale, gemengde bedrijven en bedrijven met een regionale/internationale oriëntatie. De locatie biedt plaats aan zowel gevestigde ondernemingen als scale-ups. Het gebied wordt toekomstbestendig ontwikkeld passend bij de orthogonale polderstructuur. Multifunctioneel ruimtegebruik, een hoge belevingswaarde en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke waarden.

2.3.2. Beoogde Product-Markt-Combinaties en functies
Green Square wordt de thuisbasis voor drie verschillende product-markt-combinaties. Deze product-markt-combinaties geven weer welke typen bedrijven als clusters in het gebied gepositioneerd zullen worden. De combinatie van verschillende typen bedrijvigheid leidt tot een gevarieerd plan en zorgt voor een dynamisch contrast. De drie combinaties zijn: 1. Maakindustrie, 2. (Duurzame) logistiek en 3. Voorzieningen & diensten.

1. Maakindustrie

Onder de maakindustrie vallen bedrijven en dienstverleners in de technische sector die zich bezig houden met productieprocessen en prototyping. Ook laboratoria, research & development en kleinere werkstudio's worden hieronder verstaan.

2. (Duurzame) logistiek

Voor de logistieke sector worden kavels met daarop flexibele logistieke complexen gerealiseerd.

3. Voorzieningen & diensten

Het centrumgebied krijgt tot slot een gevarieerd aanbod aan voorzieningen en diensten, waar bedrijven de kans krijgen om zich te vestigen en om zich te presenteren aan een breed publiek. Hier valt o.a. de Home, Gift & Garden sector onder. Door een verscheidenheid aan (collectieve) functies dragen de voorzieningen & diensten in sterke mate bij aan de levendigheid van het gebied.

Mogelijke trekkers/planonderdelen binnen de product-markt-combinatie voorzieningen & diensten zijn:

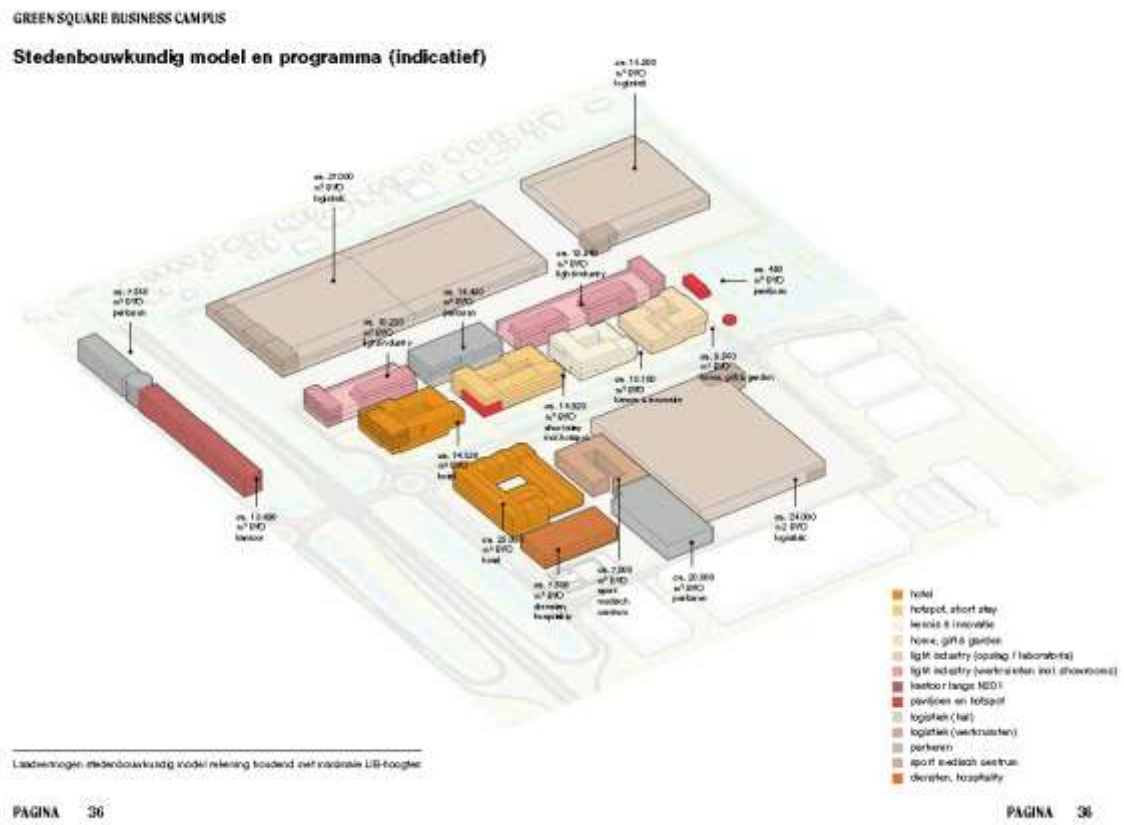
- een B2B Home Deco Trade Center met daarin een clustering van een groot aantal showrooms van de in deze sector opererende bedrijven zodat klanten slechts één locatie hoeven te bezoeken om op de hoogte te blijven van nieuwe producten en trends;
- een (sierteelt) kennis & innovatie centrum met organisaties die zich bezighouden met onderwijs, educatie en kennisdeling, maar ook bedrijven die zich met nieuwe technologieën, technieken en materialen richten op innovatie;
- de Green Square Hotspot, welke een concentratie zal zijn van publiektrekkende functies, zoals horecagelegenheden, ontmoetings- en vergaderfaciliteiten, sportvoorzieningen (zoals een sportschool, een klimmuur, tennis/squashbaan) en flexibele werkplekken;
- Verder voorziet het voorgenomen basisprogramma in hotelfuncties, leisure faciliteiten, (zelfstandige) kantoren ter ondersteuning aan de verschillende programmaonderdelen en eventueel specialistische detailhandel die een aanvulling vormt op het huidige aanbod in Aalsmeer en de regio;
- Er worden sportvoorzieningen (sport-medisch/onderdeel van het Jac. Stammespark) en horeca gesitueerd, waarvan zowel de werknemers van de Business Campus als de bewoners van de naastgelegen Oranjewijk gebruik kunnen maken;
- Parkeren wordt centraal in het gebied gefaciliteerd in collectieve parkeergarages (met uitzondering van de logistieke bedrijven), en
- Inzet op een mobiliteitshub in het gebied.

2.3.3. Programmering

2.3.3.1. Voorlopig programma

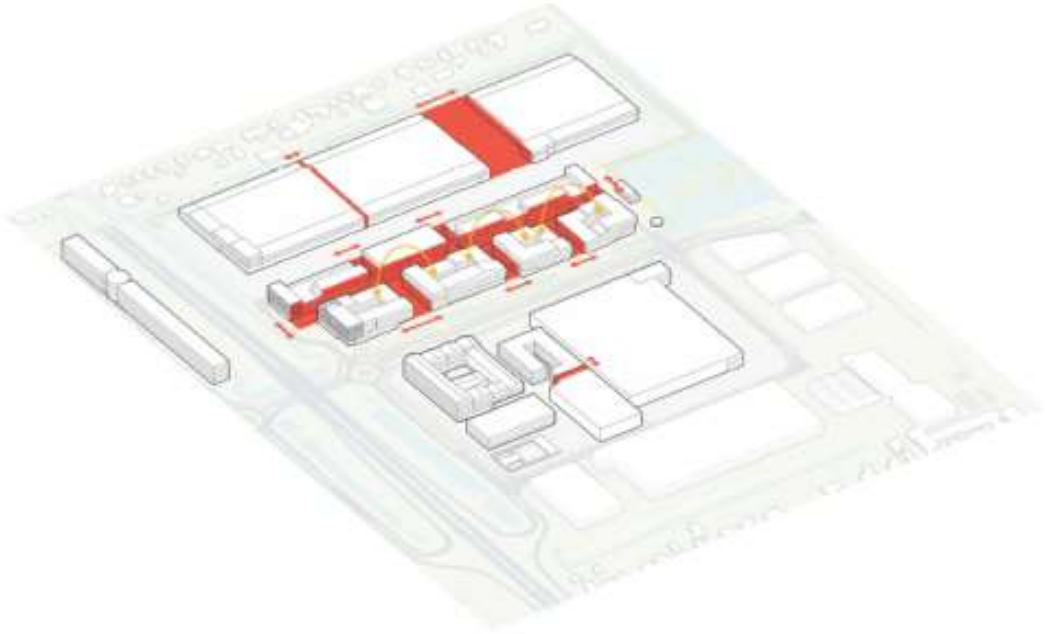
Door toevoeging van maakindustrie, logistiek en collectieve voorzieningen is de positie van het dominante Home Gift & Garden cluster uit de Structuurvisie van 2016 is in omvang verminderd. Ruimtelijk bepaalt logistiek 2/3 van de ontwikkeling. 1/3 van de ontwikkeling is gereserveerd voor overig programma. In BVO-termen is deze verhouding vanwege de grote verschillen in bebouwingsdichtheid tussen logistiek en overig programma precies omgekeerd. Concreet resulteert dat in de onderstaande indicatieve basisverdeling binnen de kaders van de in hoofdstuk 4 (ordeningsprincipes) genoemde bandbreedtes:

- Maakindustrie. Het laadvermogen voor de maakindustrie is ca. 25.000 m2 BVO (ca. 10%);
- Duurzame logistiek. Laadvermogen van ca. 77.500 m2 BVO (ca. 30%);
- Voorzieningen & Diensten. Het laadvermogen bedraagt ca. 105.000 m2 BVO (ca. 40%) bestaande uit:
    - Hotelfuncties met een oppervlak van 55.000 m2 BVO
    - Kennis & Innovatiecentrum van 10.000 m2 BVO
    - Home, Gift & Garden van 10.000 m2 BVO
    - Sport medisch centrum van 7.000 m2 BVO
    - Overige diensten en hospitality van 7.500 m2 BVO
    - Horecapaviljoen aan het Zwanenwater van 500 m2 BVO
- De centrale parkeergarages maken totaal ca. 42.500 m2 BVO uit (ca. 15%), en
- Kantoren zijn voorzien met een indicatief programma van 13.500 m2 BVO (ca. 5%) .



Afbeelding: stedenbouwkundig model met indicatief laadvermogen

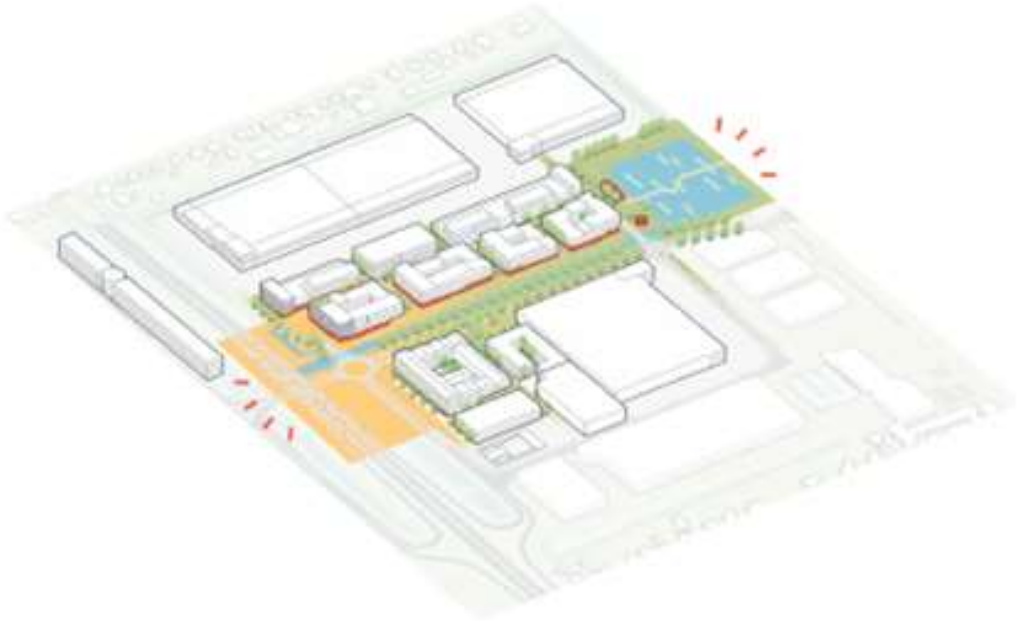
2.3.3.2. Ontwikkelscenario's
Voor de uitvoerbaarheid van het plan wordt gezocht naar een gewenste programmatische flexibiliteit. Deze gewenste flexibiliteit geldt voor de onderdelen maakindustrie en diensten & voorzieningen. De exacte omvang van deze programmaonderdelen, en daarbij die van de kavels, zal worden vastgesteld aan de hand van de vragen die uit de markt komen en passend binnen de vastgestelde bandbreedtes aan m2. Het Strategisch Masterplan geeft een beoogde korrel en schaal aan. Het indicatieve laadvermogen bestaat uit circa 250.000 m2 BVO aan functies op een plangebied van bruto ca. 15 ha. Het harde laadvermogen aan functies (ex parkeren) is ca. 215.000 m2 BVO.



Afbeelding: Gewenste flexibiliteit binnen het Strategisch Masterplan

2.4. Ruimtelijk raamwerk
2.4.1. Stedenbouwkundig onderlegger
Naast dat het SMP de beoogde korrel en schaal van gebouwen aangeeft, zijn ook de basisprincipes voor maatvoering en positionering van ontsluitingswegen en de buitenruimte binnen het gebied opgenomen. Het Strategisch Masterplan zet in ruimtelijke zin daarmee in op een gevarieerd en dynamisch ensemble van gebouwen, dat voorziet in verschillende gebouwhoogtes en een prettige beleving tussen de gebouwen zelf. Het Zwanenwater wordt geactiveerd en het Jac. Stammespark doorgetrokken het gebied in.

De drager van het ruimtelijk raamwerk bestaat uit een publieke voetgangerspromenade langs de watergang aan de Middenweg, die de entreezone van de Business Campus aan de zijde van de N201 verbindt met de wandelzone rondom het Zwanenwater. Hierdoor ontstaat een zogenaamde haltervorm. Daarmee krijgt de Green Square een onderverdeling in een 'Entreegebied' aan de kant van de N201, het 'Middengebied' en het gebied aan het Zwanenwater.



Afbeelding: de halter die de entreezone N201 verbindt via een voetgangerspromenade verbindt met de wandelzone bij Zwanenwater

De Middenweg doorsnijdt de Green Square. De beide beugelwegen, de Ecuadorlaan in deelgebied 5 en de Braziliëlaan in deelgebied 7, ontsluiten de centraal gelegen functies. Het centrumgebied in deelgebied 5 wordt 'De Strip' genoemd. De mixed-use blokken in deelgebied 7 heten de campuszone-zuid. De kantorenstrook in deelgebied 4 is verbonden via de Middenweg, maar is in de basis een zelfstandige ontwikkeling.

- In oost-westelijke richting komen er naast de Middenweg drie karakteristieke ruimtelijke lijnen door het gebied;
- Aan de zuidzijde van De Strip bevindt zich de wandelpromenade die alle belangrijke entrees in het gebied met elkaar verbindt;
- Achter De Strip komt een voetgangersvriendelijke ontsluitingsstraat die gebouwentrees ontsluit en waar de mogelijkheid tot kortstondig afzetten, afleveren, laden en lossen wordt geboden;
- De beugelweg Ecuadorlaan ontsluit aan de noordzijde de maakindustrie en de logistieke kavels voor vrachtverkeer. Ook vormt de beugelweg de aanrijroute en toegang tot de noordelijk gelegen parkeergarage;
- Tussen de wandelpromenade en de Middenweg komt tegenover het hotel in deelgebied 7 een brug over de Middentocht. De brug komt uit bij een klein plein dat kan worden gebruikt voor terrassen of als ruimte voor kleinschalige, tijdelijke evenementen, en
- Het programma aan de zuidzijde van de Middenweg, waaronder het hotel met eigen parkeervoorziening, wordt ontsloten via de al bestaande beugelweg Braziliëlaan.

2.4.2. Volumes en zonering

De grote maat van de logistieke kavels worden in De Strip en campuszone-zuid opgedeeld in kleinere eenheden, waardoor deze gebouwen zich onderscheiden van de logistieke bedrijfsgebouwen en meer passend zijn bij de menselijke schaal. De gebouwen zijn georiënteerd op de centraal gelegen Middenweg en de N201. Aan de Middenweg komen de functies die het meeste publiek trekken en die hier duidelijk zichtbaar zijn voor passanten, bezoekers en andere gebruikers. In De Strip komt vlak

daarachter de bedrijvigheid van de maakindustrie en de centrale parkeervoorziening. Aan de randen van het plangebied (westelijk blok in deelgebied 7) zijn de logistieke kavels geprojecteerd. Deze bedrijven en kavels kennen een extensiever gebruik, met vrachtwagens voor transport en distributie. Door deze zones van elkaar te scheiden, mengen vrachtverkeer en leveranciers zich niet met langzaam rijdend verkeer of wandelende bezoekers. Het LIB vormt het hoogtekader van de ontwikkeling.

2.5. Duurzaamheid

In het Strategisch Masterplan is beschreven, in navolging op het rapport van Metabolic, op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan duurzaamheid. Het gaat daarbij om:

- Circulair gebouwde omgeving (minimaleren van de milieu-impact van materialen in zowel de openbare ruimte als de bebouwing);
- Aantrekkelijk groen en robuust landschap (o.a. groene daken al dan niet combinatie met zonnepanelen);
- Duurzame mobiliteit (o.a. fiets-, scooter- en autodelen);
- Duurzaam energiesysteem (o.a. zonnepanelen op daken, een energiezuinig ontwerp, etc.);
- Circulaire gebruiksfase (beperken en scheiden afvalstromen). Onderdeel hiervan is het oprichten van een beheerorganisatie voor De Strip/campuszone-zuid.

3. Wijzigingen ten opzichte van Structuurvisie 2016

De plannen voor een hoogwaardig centrumgebied voor Green Park Aalsmeer zijn niet nieuw. In de eerste plannen rond 2004 was al rekening gehouden met een centrumgebied op het bedrijventerrein. Het ging toen specifiek om Bloomin' Holland ter plaatse van gedeelten van deelgebieden 4 en 6. In de Structuurvisie 2016 is de Green Square ruimtelijk-functioneel geknipt in twee delen: Het veilingterrein van Royal Flora Holland en deelgebieden 5 en 7 op Green Park Aalsmeer. In dit hoofdstuk wordt eerst kort ingegaan op de voorgeschiedenis van de plannen voor een centrumgebied binnen Green Park Aalsmeer. Vervolgens worden de relevante wijzingen ten opzichte van de huidige Structuurvisie 2016 benoemd. Dit dient als onderlegger voor de (deels nieuw) te vormen ruimtelijk beleidskaders voor de binnen Green Square voorziene ontwikkelingen die niet passen in het momenteel geldende planologisch regime. Tot slot wordt de koppeling gemaakt met overige beleidskaders die binnen de gemeentegrenzen gelden.

3.1. Voorgeschiedenis planvorming centrumgebied

3.1.1. Bloomin' Holland Structuurvisie 2011

In de Structuurvisie die op 3 november 2011 door de gemeenteraad voor Green Park Aalsmeer is vastgesteld, is ter plaatse van gedeelten van de deelgebieden 4 en 6 uitgegaan van een centrumgebied genaamd Bloomin' Holland. Ruimtelijk betrof Bloomin' Holland het oostelijk deel van deelgebied 4 en heel deelgebied 6 met uitzondering van het karrenterrein van Royal Flora Holland. Bloomin' Holland zou het bruisend hart van de sierteelt gaan vormen, een centrumgebied waar de sierteeltsector zich verder zou ontwikkelen en presenteren aan de wereld. Hier zouden zich business knowledge center functies, toeristische trekkers en een aantal innovator-bedrijven vestigen. Deelgebieden 5 en 7 hadden betrekking op bedrijven in de groothandel en logistiek. Dit was hoofdzakelijk sierteelt gerelateerd, maar niet per se noodzakelijk zolang het maar een toegevoegde waarde was voor de sierteeltsector zelf.



Afbeelding: uitsnede plankaart Structuurvisie Green Park Aalsmeer (2011)

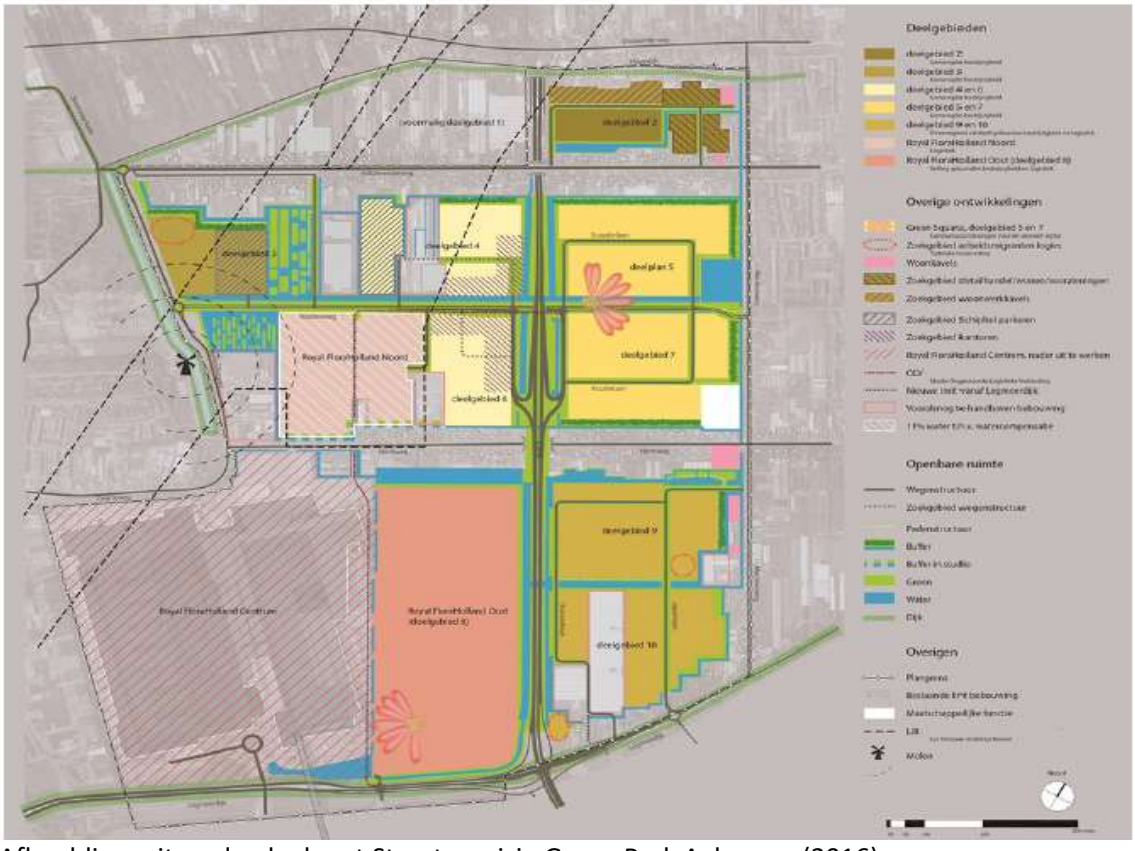
In het bestemmingsplan ‘Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7’, welke eveneens op 3 november 2011 is vastgesteld en voor een groot deel van het plangebied geldt, is conform de toenmalige Structuurvisie 2011 geen rekening gehouden met de realisatie van een centrumgebied.

3.1.2. ‘Green Square’ Structuurvisie 2016

Door de meerjarige conjuncturele crisis vanaf 2008 bleek de Structuurvisie uit 2011 in de praktijk steeds minder aan te sluiten op de marktomstandigheden. In 2016 vond daarom een wijziging op de Structuurvisie plaats. Het percentage sierteelt gerelateerde bedrijven werd losgelaten. Evenals de voorlopige vierkante meters aan programma binnen Bloomin’ Holland. Green Park Aalsmeer richt zich vanaf toen naast de sierteelt in algemene zin ook op logistiek en lokale bedrijvigheid.

3.1.2.1. Positionering en programmering

Met de Structuurvisie 2016 werd het oorspronkelijke centrumgebied verplaatst en (functioneel) verdeeld over Green Square (deelgebieden 5 en 7) en het veilingterrein van Royal Flora Holland. Royal Flora Holland koos ervoor een toeristische trekpleister te ontwikkelen en bedrijven aan te trekken in de research en development. De Green Square richtte zich specifiek op het Home, Gift & Garden cluster. Het programma voor Green Square werd daarbij aangevuld met hotels (1000 kamers over heel Green Park Aalsmeer, met voornamelijk de focus op deelgebied 7) met congresfaciliteiten, opleidingen, showrooms en horeca. Binnen deelgebied 5 was tevens een klein zoekgebied voor kantoren. Om de levendigheid van dit centrumgebied te stimuleren, bood de Structuurvisie 2016 ook ruimte aan de functie detailhandel. De detailhandel was zowel ondersteunend als niet-ondersteunend, maakte in totaal maximaal 5% uit van het aanbod en was bedoeld om verschillende typen gebruikers te trekken; vanuit lokaal gevestigde bedrijven, maar ook bezoekers en bewoners uit de regio.

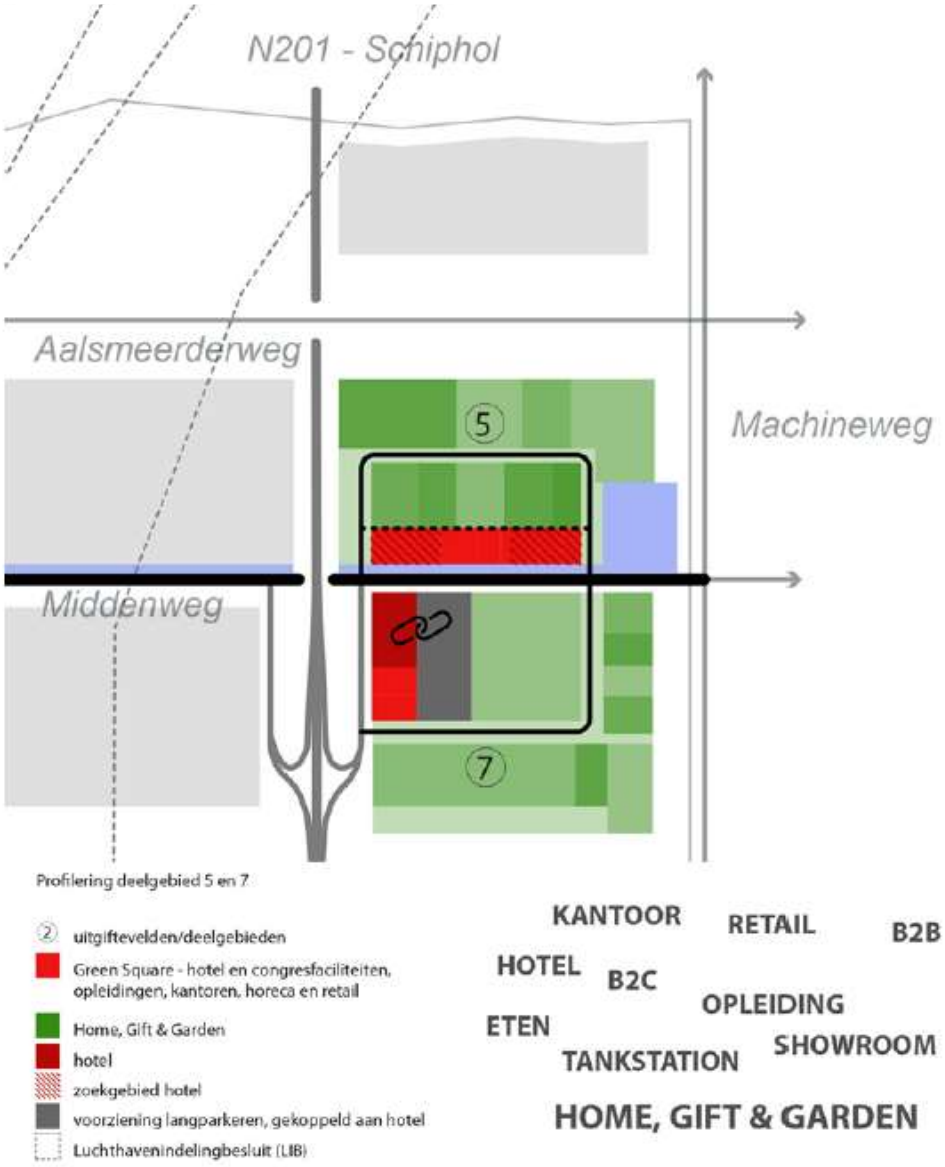


Afbeelding: uitsnede plankaart Structuurvisie Green Park Aalsmeer (2016)

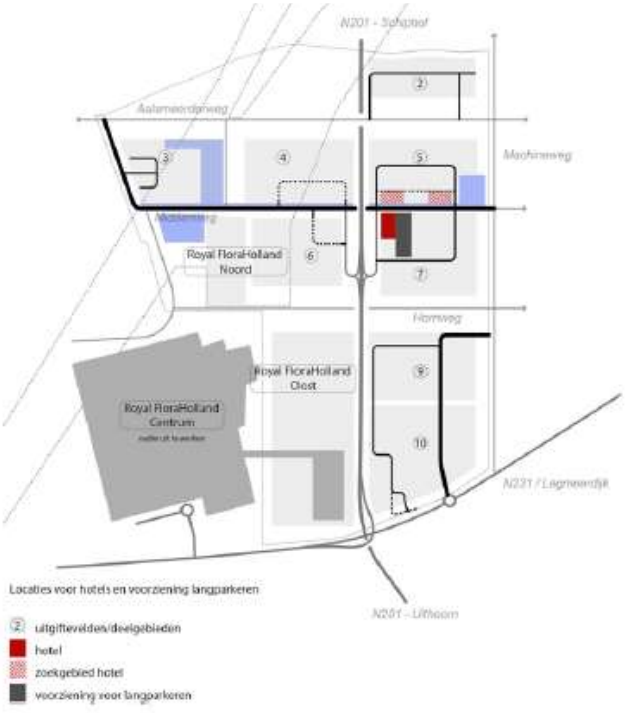
3.1.2.2. Ruimtelijk casco en normatieve uitgangspunten

De Structuurvisie 2016 kent ten opzichte van de visie uit 2011 ook voor het eerst specifieke ruimtelijke toebedelingen van programmaonderdelen, alsmede ook voorwaarden voor realisatie en voorwaarden aan de openbare ruimte. Daarmee krijgt de Green Square specifieke zoekgebieden en kwaliteitsvereisten mee voor de vorming van het beoogde cluster. Green Square bevindt zich tussen de beugelstructuur van deelgebieden 5 en 7 en zal zich qua oriëntatie nadrukkelijk richten op de Middenweg. Tezamen met aantrekkelijke routes en openbare ruimte, waar ruimte is voor ontmoeten en ontspannen. De hoofdontsluiting verloopt via de Middenweg naar de N201, de 'kamers' worden ontsloten via de beugelwegen. De overige gebieden worden zodanig ingericht dat maximale recreatieve en ecologische winst wordt behaald.

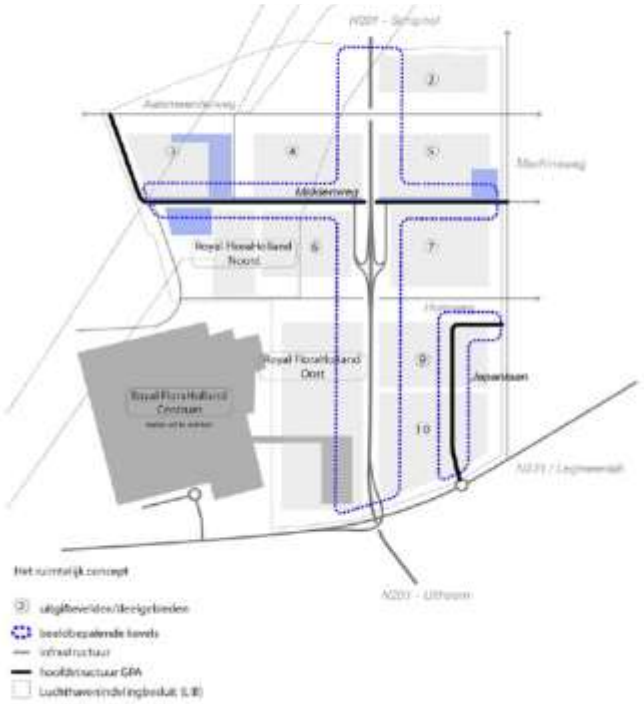
In de Structuurvisie 2016 worden de geprognotiseerde meters van Bloomin' Holland losgelaten. Wel geldt er een maximum bouwpercentage van 70%. Ontwikkelingen grenzend aan de Middenweg en N201 krijgen hoogte accenten tot maximaal 20 m. Voor specifiek programmaonderdelen (bijv. hotels) wordt qua bouwhoogte maatwerk voorzien.



Afbeelding: Programmamix Green Square (2016)



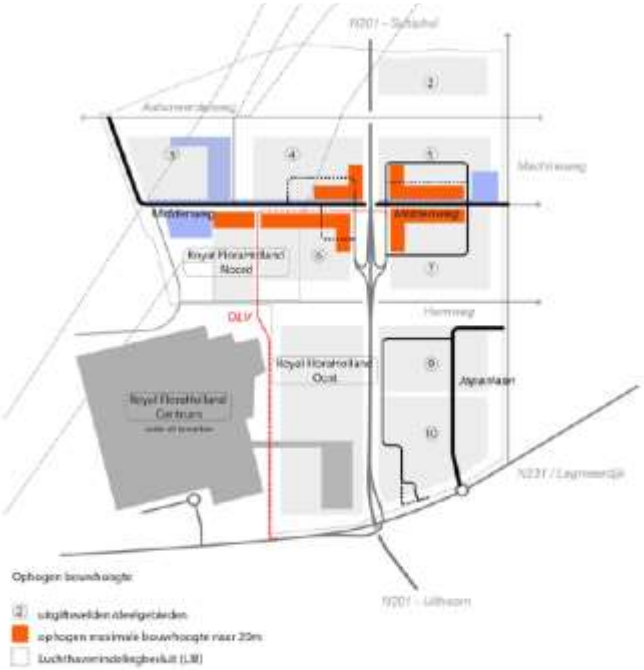
Afbeelding: locaties voor hotels (2016)



Afbeelding: het ruimtelijk concept (2016)



Afbeelding: zoekgebied voor kantoren (2016)



Afbeelding: maximale bouwhoogten (2016)

De herpositionering van het centrumgebied voor Green Park Aalsmeer is slechts gedeeltelijk door vertaald in de bestemmingsplannen. Zo is op 15 maart 2018 voor een groot deel van de noordwestelijke helft van deelgebied 7 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld om zo de komst van een hotel mogelijk te maken. Ook is er op 5 juli 2018 een bestemmingsplan vastgesteld voor o.a. Locatie Oost van Royal FloraHolland. Met dat bestemmingsplan werd onder meer de realisatie van FloriWorld mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' is, met uitzondering van het nieuwe bestemmingsplan voor het hotel in deelgebied 7, niet herzien en daardoor nog steeds van kracht.

3.2. Relevante verschillen tussen de Structuurvisie 2016 en beoogde functies o.b.v. marktontwikkelingen en veranderde opgaven

De Structuurvisie geldt voor het gehele Green Park Aalsmeer gebied en is daarmee algemeen van aard. De beoogde wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de 'Green Square' en vormt daarmee een nadere en concretere invulling op twee van de deelgebieden in het structuurvisiegebied. Op enkele onderdelen wordt dus afgeweken van de Structuurvisie uit 2016, terwijl er andersom ook ambities zijn die niet eerder waren benoemd; ambities op onder andere duurzaamheid. De met het SMP samenhangende afwijkingen hebben vooral betrekking op de ruimtelijke indeling van het deelgebied. De relevante verschillen zijn de volgende.

	Structuurvisie 2016	**Addendum**
Positionering	Green Park is georiënteerd op de sierteelt, logistiek en gemengde, lokale bedrijvigheid. Logistiek heeft daarbij een regionale oriëntatie	Nog steeds relevant
	Green Square (binnen de beugelstructuur van deelgebied 5 en 7) wordt het bruisend hart van het bedrijventerrein	Green Square Business Campus (nu nagenoeg heel deelgebied 5 en 7 plus de kantorenstrook in deelgebied 4) wordt een werklocatie nieuwe stijl
		PMC met duurzame logistiek, maakindustrie en voorzieningen en diensten
Programma		
	Actief acquireren op kennisintensieve bedrijven en instellingen	Nog steeds relevant
	Actief programmeren van 1000 hotelkamers, waarvan een overgroot deel in deelgebied 7	Nog steeds relevant
	Naast hotels richt de Green Square zich op congresfaciliteiten, opleidingen, kantoren, showrooms, horeca en retail	Nog steeds relevant
	Kantorenprogramma is ruimtelijk voornamelijk voorzien in deelgebieden 4 en 6	Aanbod van locaties voor kantorenprogramma wordt voornamelijk geconcentreerd in de Green Square
	Er is ruimte voor 5% detailhandel – ondersteunende en niet-ondersteunend detailhandel,	Gezien de marktontwikkelingen is 5% te ruim.

	zolang deze maar niet concurreert met bestaand aanbod	
		Qua programma worden maakindustrie, lab faciliteiten, R&D, leisure, maatschappelijk, sport en recreatie toegevoegd
Ruimtelijk casco	Ruimtelijk wordt Green Park gekenmerkt door de typische orthogonale structuur, met rationele rechtlijnige verkaveling	Nog steeds relevant
	De kavels bieden ruimte aan verschillende bedrijfssegmenten, ieder met zijn eigen grootte	Nog steeds relevant
	Voor de deelgebieden worden nieuwe interne beugelwegen aangelegd	Ruimtelijk wordt de beugelweg verlegd waardoor er courante logistieke kavels ontstaan aan de buitenzijde en tevens een meer dichtbebouwde Strip
	Water- en groenstructuren volgen de structuur van de hoofdontsluiting	Nog steeds relevant
	Green Square zal zich nadrukkelijk situeren aan de Middenweg	Nog steeds relevant
	Gebouwen laten nadrukkelijk zien wat er binnen gebeurt	Nog steeds relevant
	Routes zijn aantrekkelijk en in openbare ruimte is plek voor ontmoeting	Nog steeds relevant
	Resterende gebieden worden ingericht voor recreatie en ecologische winst	Nog steeds relevant
		Zwanenwater wordt een ontmoetingsplek
		Inzetten op een mobiliteitshub met (hoogwaardig) openbaar vervoer
		Nieuw BKP met eigen beeldmerk
		Parkeren in collectief parkeergarages
Normatieve uitgangspunten	Grenzend aan de Middenweg en in delen van deelgebied 4, 5, 6 en 7 is een bouwhoogte van 20 m mogelijk	Binnen de gehele Strip is het mogelijk tot 20 m hoog te bouwen
	Specifieke programma's mogen zelfs hoger dan 20 m	Nog steeds relevant
	Langs de N201 zijn hoogteaccenten van 20 m	Nog steeds relevant
	Maximum bouwpercentage per kavel is 70%	Maximum bouwpercentage wordt losgelaten
		Maximum fsi per bouwkavel wordt losgelaten
Overig		Toepassen collectieve en individuele duurzaamheidsmaatregelen

3.3. Overige beleidskaders

Beleidsmatig relevant voor de ontwikkeling van de Green Square zijn verder de recentelijk vastgestelde of gepubliceerde kaders 'Omgevingsverordening NH2020', 'Uitvoeringsstrategie Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030 (Plabeka)', 'Strategie Werklocaties Aalsmeer', de 'Mobiliteitsagenda Aalsmeer', de Detailhandelsnota. Ook de wet Vet en de gemeentelijke duurzaamheidskaders zijn relevant.

Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland. Momenteel is een partiële herziening van de Omgevingsverordening NH2020 in voorbereiding. Deze herziening is door Gedeputeerde Staten behandeld en is ter besluitvorming voorgelegd aan Provinciale Staten.
In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Gelet op de diversiteit aan regio's is het uitgangspunt binnen de verordening om ruimte te bieden aan maatwerk en zodoende vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. Voor dit Addendum zijn de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en detailhandel relevant. Dat betekent dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de regionaal gemaakte (schriftelijke) afspraken van toepassing zijn. Voor detailhandel geldt dat er verder geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk zijn, tenzij wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden. De omgevingsverordening staat ook geen detailhandel toe op bedrijventerreinen tenzij het gaat om de verkoop van volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra).

Uitvoeringsstrategie Plabeka (3.0)

De Uitvoeringsstrategie (US 3.0) van de Metropoolregio Amsterdam is op 23 juni 2017 vastgesteld en richt zich op een gezonde kantoren en bedrijventerreinmarkt in de gehele Metropoolregio.

Strategie Werklocaties Aalsmeer

In de agenda Economie en Recreatie en Toerisme is vastgelegd dat Aalsmeer het lokale en regionale vestigingsklimaat voor bedrijven wil versterken. Een onderdeel daarvan is een passend en toekomstbestendig aanbod van bedrijventerreinen. Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad daartoe de 'Strategie Werklocaties' vastgesteld.

Mobiliteitsagenda Aalsmeer

De op 27 januari 2022 vastgestelde Mobiliteitsagenda bepaalt het beleid voor verkeer en vervoer voor de komende jaren. Dit moet Aalsmeer duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig houden. Met de agenda wordt ingezet om Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar te maken en ook in te zetten op innovatief en duurzame mobiliteit. Verkeersveiligheid en toegankelijkheid is de derde pijler. Voor Green Park Aalsmeer betekent dat de verlenging van de Molenvlietweg en de aanpassing van de Middenweg. Hiermee wordt de Green Square lokaal en regionaal ontsloten.

Detailshandelsnota Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer heeft in 2018 een detailshandelsnota vastgesteld. Uitgangspunten van deze detailhandelsnota zijn: versterk het aanbod in het centrumgebied, behoud de wijkverzorgende functie van de (3) wijk- en dorpscentra, cluster het grootschalig winkelaanbod en bouw het verspreid regulier winkelaanbod af. Voor Greensquare betekent dit dat de mogelijkheden om detailhandel toe te voegen zeer beperkt zijn.
Grootschalig winkelaanbod die aansluit bij het thema Home, Gift en Garden zou beleidsmatig tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Duurzaamheidsagenda
Het Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer benoemt 3 thema's die de pijlers zijn onder het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, te weten: Inclusieve stad, Circulaire Economie en Onafhankelijk van fossiele brandstoffen.

Inclusieve stad
In een inclusieve stad weten inwoners, organisaties en bedrijven elkaar te vinden om problemen aan te pakken en kansen te verzilveren met oog voor de mensen in onze gemeente. We werken aan een optimale samenwerking tussen alle betrokken belanghebbenden in Aalsmeer, gemeente en samenleving, waarbij het verzilveren van kansen centraal staat.

Circulaire Economie
Grondstoffen en fossiele brandstoffen worden steeds schaarser bij een toenemende wereldbevolking en welvaartstijging. Het huidige lineaire economische systeem wordt langzamerhand onhoudbaar. Circulaire economie vraagt om samenwerking van verschillende partijen. Daarbij gaat het met name om uitwisseling van diensten, maar ook om uitwisseling van grondstoffen. Dit levert niet alleen geld, maar ook lokale/regionale banen op. Ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Samen met het bedrijfsleven formuleert de gemeente doelstellingen en acties die worden uitgevoerd om de circulaire economie in Aalsmeer te stimuleren. Bij de nieuwbouw, inrichting en het gebruik van de te ontwikkelen gronden binnen Green Park Aalsmeer zijn hiervoor vele mogelijkheden zoals blijkt uit de studie van Metabolic (zie ook paragraaf 2.1 en 2.5).

Onafhankelijk van fossiele brandstoffen
Gemeente Aalsmeer wil dat alle energie die in 2040 in Aalsmeer wordt gebruikt afkomstig is van duurzame bronnen, om zo fossielonafhankelijk te worden. Om deze ambitie te bereiken is het nodig in te zetten op energiebesparing (38% in 2040) en duurzame energie---opwekking (62% in 2040). Het gebruik van aardgas voor nieuwe gebouwen is daarom onwenselijk en dient voorkomen te worden.

Agenda en actieplan klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 (december 2020)
Klimaatadaptatie is voor de gemeente Aalsmeer een belangrijke transitie. Het is essentieel om de leefomgeving aan het veranderende klimaat aan te passen. Klimaatverandering versnelt op de vier belangrijkste klimaattrends: Het wordt warmer, het wordt natter, het wordt droger en de zeespiegel stijgt. De gemeente Aalsmeer volgt de landelijke aanpak voor de klimaatadaptatie en heeft na prioritering een beleidskader ontwikkeld voor klimaatadaptatie met ambities, normen en richtlijnen.

Klimaatadaptatieagenda
De gemeente Aalsmeer heeft de acties voor klimaatadaptatie vastgelegd in de klimaatadaptatieagenda. Als basis voor alle maatregelen hanteert de gemeente de volgende algemene principes bij de uitvoering:

- We maken ruimte voor een klimaatbestendige inrichting;
- We werken samen in een netwerksamenleving met een gedeelde verantwoordelijkheid;
- Onacceptabele knelpunten lost de gemeente samen met partners binnen 10 jaar op;
- Voor de uitvoering van projecten wordt aangehaakt bij de bestaande processen en investeringen, en
- Werken aan het klimaat vindt plaats aan de hand van een continu leerproces.

In dit addendum gaat het vooral om het eerste van de bovengenoemde aspecten. Voor de inrichting van de buitenruimte, gevels en daken binnen de Green Square is implementatie van de ambities vanzelfsprekend om nieuwe knelpunten te voorkomen.

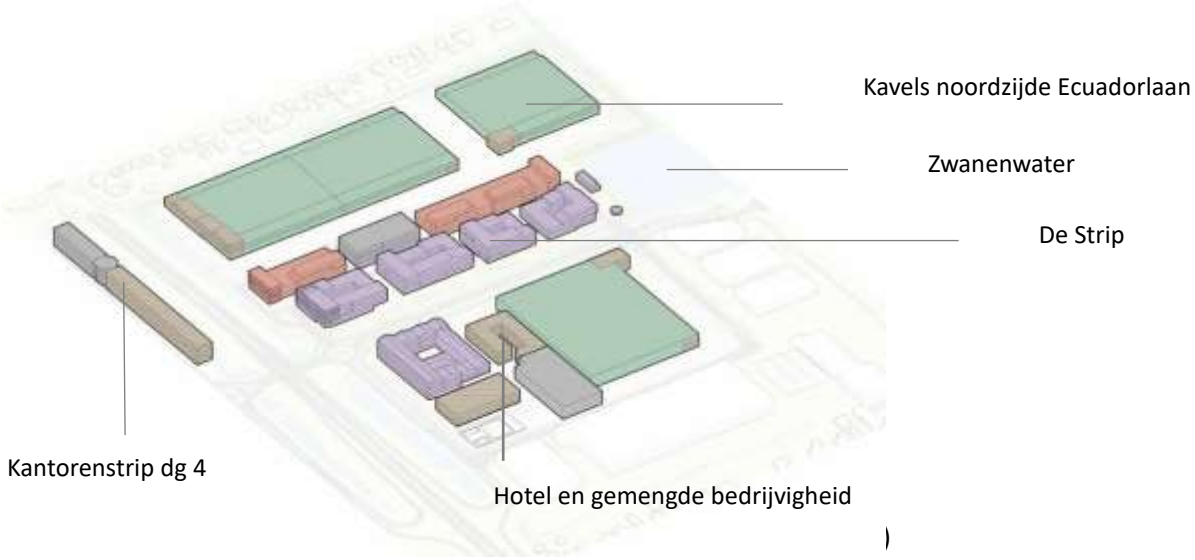
Kaders Zonne-energie Aalsmeer (2020)
Het is belangrijk dat zonnepanelen (en grote zonneweides) op draagvlak van inwoners kunnen rekenen. De afwegingen ten grondslag aan dit beleid zijn gemaakt op basis van ruimtelijke belangen en principes. Het beleid is in samenhang met de Regionale Energie Strategie (RES) gemaakt. Uitgangspunten zijn vertaald in een prioritering van mogelijke opweklocaties. Voor de Green Square Business Campus betekent dat gestimuleerd wordt om de dakvlakken maximaal te benutten voor zonne-energie.

4. Ordeningsprincipes Green Square

De Structuurvisie Green Park Aalsmeer uit 2016 is een ruimtelijk plan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Daardoor fungeert de Structuurvisie als strategische document dat (1) de leidraad is voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en (2) als ruimtelijke beleidskader om in voorkomende gevallen af te wijken van geldende bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk worden de aanvullende c.q. gewijzigde ordeningsprincipes voor Green Square opgenomen. Dit hoofdstuk is daarmee te beschouwen als een specifieke aanvulling van de in hoofdstuk 8 van de Structuurvisie 2016 opgenomen planvisie. Zo is in één oogopslag wat het kader voor Green Square zal zijn.

4.1. Ruimtelijke visie

Met het verplaatsen en verdelen van de Green Square in 2016, werd het gebied binnen de grenzen van Green Park Aalsmeer ruimtelijk kleiner. Het centrumgebied was nu gelegen binnen de beugelwegen van deelgebieden 5 en 7 en specifiek bestemd voor de Home, Gift & Garden met aanverwant programma.
Met de beoogde ontwikkeling wordt de Green Square breder gepositioneerd, maar ook verder van kwaliteitsvereisten voorzien. Dit moet de locatie regionaal nog meer onderscheidend maken. Er wordt ingezet op de product-markt-combinaties (duurzame) logistiek, de maakindustrie en een brede inzet op voorzieningen & diensten. De focus op realisatie van een Home, Gift & Garden-cluster wordt daarmee beleidsmatig gezien losgelaten. Er wordt juist ingezet op samenhang tussen de sectoren. Daarmee is het de verwachting dat op termijn de gehele Green Square zal worden gevuld. De eerste logistieke ontwikkelingen worden begin 2022 gerealiseerd.
Dit betekent ook dat het ontwikkelgebied binnen deelgebieden 5 en 7 wordt verruimd ten opzichte van de Structuurvisie uit 2016. Zo maken de kavels aan de noordzijde van de Ecuadorlaan (deelgebied 7) onderdeel uit van het gebied. Ook worden het Zwanenwater en de kantorenstrook in deelgebied 4 onderdeel van de Green Square. De kavels aan de zuid- en oostzijde van de Braziliëlaan maken geen onderdeel uit van het plangebied. Deze kavels zijn inmiddels allemaal bebouwd of uitgegeven. Gelet op de drie product-markt-combinaties is er gekozen voor een ruimtelijke toebedeling; een zogenaamde zonering. Binnen de Ecuadorlaan (werknaam de Strip) en binnen de westkant van de Braziliëlaan (genaamd campuszone-zuid), wordt ingezet op de gemengde bedrijvigheid in de PMC's maakindustrie en voorzieningen/ diensten met een lokale en regionale/internationale oriëntatie. Aan de buitenzijde van de Ecuadorlaan en in deelgebied 7 zijn grotere kavels voorzien voor gemengde bedrijvigheid en logistiek.



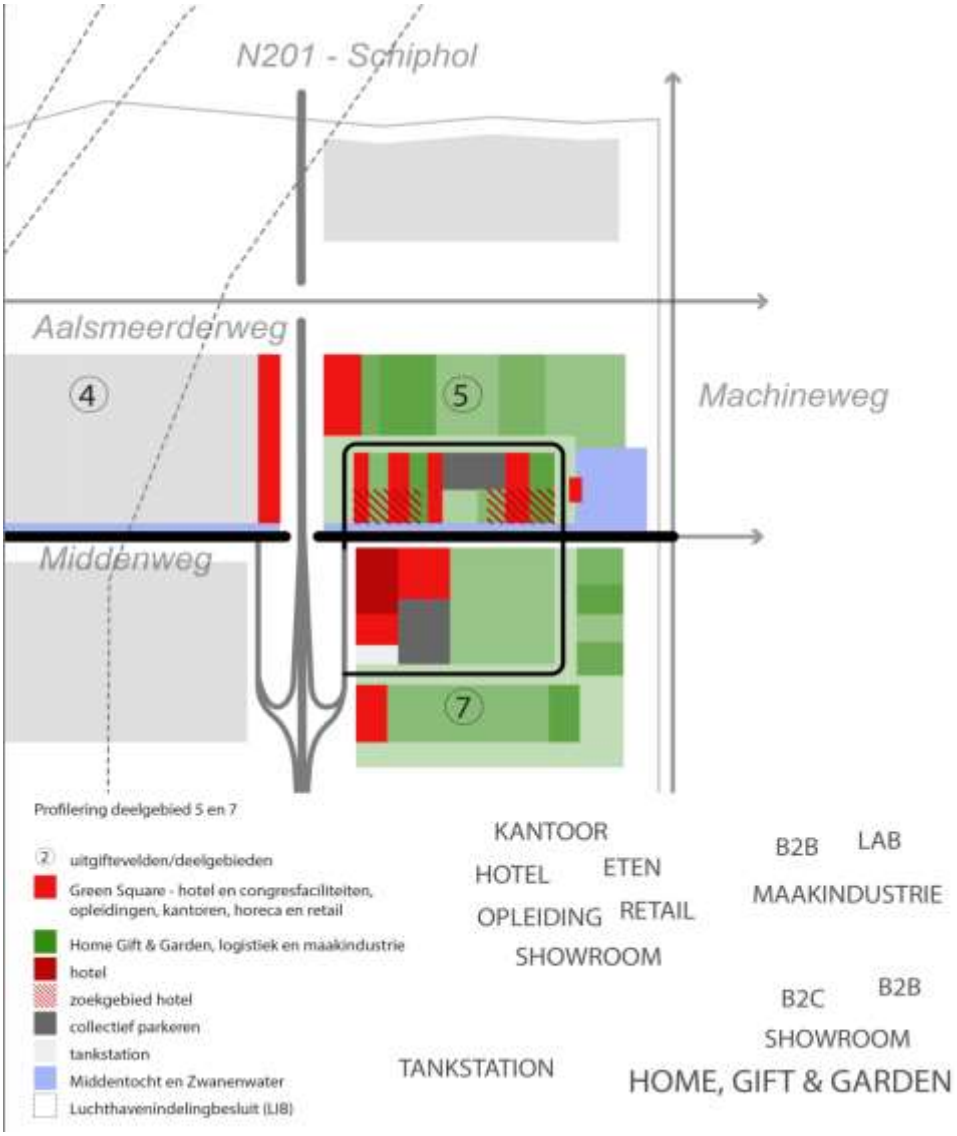
Afbeelding: Ruimtelijke visie Green SquareBusiness Campus

4.2. Positionering en programma

4.2.1. Positionering Green Square Business Campus

Met de programmering van de Bloomin' Holland in 2011 had het gebied een alomvattend profiel voor de sierteelt. Ruimtelijk waren er echter weinig tot geen kwaliteitsvereisten opgenomen. Met de komst van de Structuurvisie 2016, werd de Green Square qua identiteit specifiek gepositioneerd als een levendig Home, Gift & Garden cluster, met een ondersteunende mix aan functies. De mix werd gestuurd vanuit een functionele toebedeling van programma onderdelen en middels bepaalde ruimtelijke accenten (o.a. positionering aan de Middenweg en door hoogteaccenten).

De Green Square Business Campus is een totaalconcept waarbij werken, tentoonstellen en verblijven/recreëren samenkomen. De positionering is daarom niet zozeer vanuit een marktprofiel waarop wordt geacquireerd, maar vanuit een kwalitatieve beleving. Er wordt daarbij naast single-use ook naar multi-tenant ontwikkelingen gekeken. Dit is in lijn met het regionale denken over werklocaties, waarbij mede wordt ontwikkeld op basis van gewenste dynamiek per plek. Middels de ruimtelijke zonering wordt gekozen het centrumprogramma te concentreren en te stapelen. Juist door deze concentratie ontstaat er de benodigde massa voor clustervorming van functies. Een hogere dichtheid aan programma voor De Strip en campuszone-zuid is gekoppeld aan een collectieve parkeergarages. Tevens wordt ingezet op een mobiliteitshub met HOV richting en van Schiphol.



Afbeelding: Programmamix Green Square Business Campus (2022)

4.2.2. Kaders programma Green Square Business Campus

4.2.2.1. Scenario denken

In 2019 en 2020 heeft Green Square Business Campus B.V. door adviesbureaus Colliers en Cushman & Wakefield een aantal eerste marktonderzoeken laten uitvoeren. Vanuit deze studies is een aantal sectoren bepaald voor de Green Square. Dit heeft geleid tot het indicatieve programma uit paragraaf 2.3.2.1. Omdat de exacte omvang van de programmaonderdelen nog onduidelijk is, is het wenselijk om in dit Addendum verschillende ontwikkelscenario's op te nemen. De product-markt-combinaties maakindustrie en voorzieningen en diensten zullen zodoende worden ontwikkeld aan de hand van een aantal (maximale) bandbreedtes. Dit is als sturingsmechanisme acceptabel wanneer er programmatisch niet meer vierkante meters worden toegevoegd dan reeds mogelijk binnen de bestaande kaders en wanneer het uitgangspunt dat de gewenste functionele mix met elkaar versterkende functies overeind blijft.

De in dit hoofdstuk opgenomen bandbreedtes zijn het sturingsmechanisme waarbinnen het concept van de Green Square gerealiseerd kan worden. Voor zover niet passend binnen het huidige planologische kaders, inclusief het Addendum, zal via een onderbouwing moeten worden aangetoond dat er specifieke behoefte is voor een bepaalde functie binnen de Green Square.

4.2.2.2. Product-markt-combinatie Maakindustrie

Vanuit de onderzoeken door Cushman & Wakefield en Colliers is geconstateerd dat er een grote behoefte is aan werklocaties die plaats bieden aan de maakindustrie. De maakindustrie is van origine ook een sector die goed vertegenwoordigd is in Aalsmeer. Te denken valt aan de kassen- en botenbouw. Onder de maakindustrie vallen bedrijven en dienstverleners in de technische sector die zich bezig houden met productieprocessen en prototyping. Te denken valt aan bijvoorbeeld machinebouw, metaalproducten, transportmiddelen, elektronica en kunststofverwerking voor de sierteelt en sierteelt gerelateerde bedrijvigheid. Zware industrie is in de Green Square daarbij niet mogelijk. Productieprocessen en prototyping ten behoeve van de sierteelt en sierteelt gerelateerde bedrijvigheid zijn alleen mogelijk binnen de geldende milieucontouren.

Op 13 december 2021 werd bekend dat Royal Flora Holland deelgebied 8 wenst door te ontwikkelen voor de versterking van de fysieke marktplaats met ca. 135.000 m2 BVO aan bedrijfsruimten. De werkruimten zijn onder meer bedoeld voor de groei van kwekers en kopers die gebruik maken van de Veiling. Daarmee lijkt Royal Flora Holland vooral in te zetten op de versterking van de handelsfunctie. De research & development functies uit de Structuurvisie 2016 blijven voor deelgebied 8 daarmee (grotendeels) onbenut, waarmee er voor deze functie ook ruimte komt binnen deelgebieden 5 en 7 van Green Park Aalsmeer en daarom ook voor de Green Square Business Campus kan worden gezien als welkome versterking. Onder research & development behoren ook labfuncties en werkruimtes ten behoeve van de sierteelt en sierteelt gerelateerde bedrijvigheid.

Bandbreedte PMC maakindustrie: 10.000 – 25.000 m2 BVO.

4.2.2.3. Product-markt-combinatie (Duurzame) logistiek

Logistiek blijft een belangrijke sector om te huisvesten. De vraag naar logistieke bedrijfskavels blijft onverminderd hoog in de regio, zo blijkt ook uit de recentelijk vastgestelde Strategie Werklocaties Aalsmeer. De afgelopen jaren is de leegstand significant afgenomen en zijn veel functionele terreinen regionaal (uit)ontwikkeld. Dit geldt met name voor de logistieke terreinen rondom Schiphol.

Onder de product-markt-combinatie (Duurzame) logistiek is bedrijvigheid toegestaan die bijdraagt aan de economie en werkgelegenheid in Aalsmeer en directe omgeving. Dit hoeft niet per se de sierteelt (gerelateerd) te zijn. Gezien de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer in de afgelopen jaren waar veel kavels zijn uitgegeven aan bedrijven actief in de sierteelt en in sierteelt gerelateerde

sectoren, wordt in de Green Square ook specifiek aan deze sectoren ruimte geboden. Te denken valt aan handel, verwerking en distributie van tuinbouwproducten en aanverwante dienstverlening, maar ook aan bijvoorbeeld handelsbedrijven, verpakkingsbedrijven, groothandelaren en cash & carries. Gegeven de grote vraag naar logistieke bedrijfskavels in Aalsmeer en de regio, zullen er in de GSBC aanvullende duurzaamheidseisen worden gesteld aan het vastgoed en de bedrijfsvoering (zie paragraaf 4.5).

De logistieke bedrijfskavels zijn vanwege de omvang en het bijbehorende vrachtverkeer alleen toegestaan in (1) het gebied tussen de bufferzone achter de Aalsmeerderweg en de Ecuadoraan en (2) in de oostelijke helft van het Green Square-gebied dat tot deelgebied 7 behoort. Op deze bedrijfskavels moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor parkeren en voor laden en lossen. Daar waar de bufferzone grenst aan de N201 wordt de mogelijkheid opengehouden dat vanwege de zichtbaarheid naar en vanaf de N201, een zelfstandig kantoorgebouw van circa 10.000 m2 BVO kan worden gerealiseerd.

Bandbreedte PMC Bedrijfsbestemming (conform huidige bestemming): minimaal 77.500 m2 BVO.

4.2.2.4. Product-markt-combinatie Voorzieningen & diensten
De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat er in deelgebieden 5 en 7 geen Home, Gift & Garden cluster heeft ontwikkeld zoals in de Structuurvisie 2016 was voorzien. Doordat er in de deelgebieden 6 en 10 van Green Park Aalsmeer zich wel grote spelers in deze sector hebben gevestigd/bestaande bedrijven op deze locaties hebben uitgebreid, bestaat er een nadrukkelijke behoefte aan showrooms waarop op gezette tijden collecties kunnen worden getoond en verkocht. Vanuit de markt is interesse gebleken in een Home-Deco-Trade-Center; een bedrijfsverzamelcomplex met showrooms en vergaderfaciliteiten voor de traders en exposanten van Home, Gift & Garden-producten. Dit zijn producten uit onder meer de life-style branche, bloemisterijartikelen, woondecoratie artikelen, tuindecoratie artikelen, etc. Nadere uitwerking van het concept dient nog plaats te vinden.

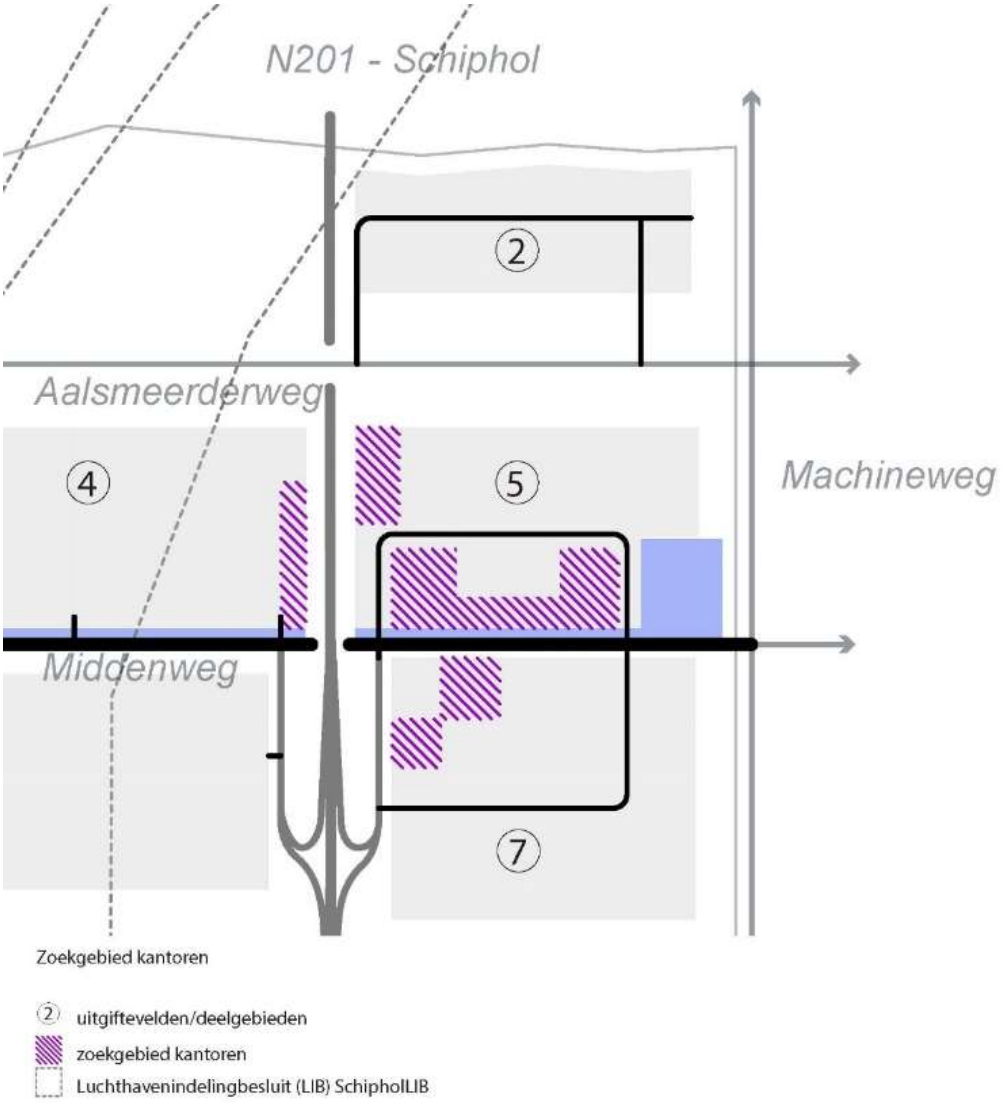
Net als in de Structuurvisie van 2016 wordt er binnen de Green Square ruimte geboden voor hoogwaardige voorzieningen en diensten. Sommige kunnen ondersteunend zijn aan de bedrijvigheid op de Green Square, zoals hotels met congresfaciliteiten, detailhandel en horeca. Andere zijn een belangrijk op zichzelf staande functie. Dit geldt voor onder meer opleidingen en het Home-Deco-Trade-Center. Niet-ondersteunende detailhandel is ook mogelijk, zolang dit aansluit bij het thema Home-Deco-Trade en past binnen de omgevingsverordening. Belangrijke voorwaarde is ook dat het geen concurrentie vormt met de bestaande detailhandel.

De hotelvoorzieningen op Green Park Aalsmeer worden hoofdzakelijk toebedeeld aan deelgebieden 5 en 7. Uitgangspunt is dat er niet meer kamers worden gerealiseerd dan in het huidig beleid is opgenomen. In totaal krijgt de Green Square daarmee maximaal 1000 kamers. Wel is er vanuit de beoogde hoteloperator voor het hotel in deelgebied 7 geen behoefte gebleken aan een koppeling met lang parkeren. Deze relatie wordt dan ook nadrukkelijk losgelaten.

Ter ondersteuning van de mixed-use functie en levendigheid van het gebied zal horeca een belangrijke rol spelen. Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen algemene horecavoorzieningen, zoals het horecapaviljoen aan het Zwanenwater, en horeca dat primair is gericht ter ondersteuning van de bedrijfsfuncties in het gebied. Voor de algemene voorzieningen wordt vooralsnog uitgegaan van een indicatief programma van 500 m2 BVO. Dit wordt mogelijk uitgebreid tot 700 m2 BVO. We bieden ruimte aan de horeca ondersteunend aan bedrijfsfuncties. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat er vraag is naar deze m2 en dat deze niet ten koste gaat van de bestaande horeca in Aalsmeer.

Binnen de huidige beleidskaders is het nu mogelijk zonder procedure 5.000 m2 BVO te realiseren zoals in het bestemmingsplan is opgenomen, en 10.000 m2 BVO nieuwe kantoormeters toe te voegen. Voor aanvullende solitaire kantoormeters tot 10.000 m2 BVO dient de hard-zacht procedure doorlopen te worden via Plabeka.

In de lijn van centrering van functies voor clustervorming is het logisch het kantorenprogramma ook grotendeels in deelgebied 5 en 7 te clusteren. De reservering van een kantorenstrook in deelgebied 4 beperkt zich nu enkel tot een strook aan de N201 en is daarmee ruimtelijk kleiner geworden dan opgenomen in de Structuurvisie 2016. In deelgebied 6 vervalt dan ook deels de ruimtelijke reservering.



Afbeelding: Zoekgebied kantoren Green Square (2022) (voorlopig kaartmateriaal)

Tot slot vallen kennisintensieve bedrijvigheid/kennisinstellingen en overige diensten met de focus op Tech en op recreatie ook binnen de PMC voorzieningen en diensten. . Voorbeelden van kennisintensieve bedrijvigheid is bedrijvigheid in de (tele)communicatie, computer-/informatietechnologie, ingenieursbureaus en patentorganisaties ten behoeve van de sierteelt, sierteelt gerelateerde bedrijvigheid, Home, Gift & Garden en de maakindustrie. Op de oever van het Zwanenwater is plek voor een horecavoorziening die ondersteunend is aan de recreatieve functie rondom het Zwanenwater.

Bandbreedte PMC voorzieningen en diensten: 105.000 tot 120.000 m2 BVO, waarvan maximaal 15.000 m2 met een kantoorbestemming voor solitaire kantoren. Ondergeschikte kantoorruimtes maken geen onderdeel uit van de maximaal 15.000 m2 kantoren indien een kantoorruimte maximaal 30% van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt.

4.2.2.5. Overzichtstabel bandbreedtes product-markt-combinaties

PMC	**Bandbreedte**
Maakindustrie	10.000 – 25.000 m2 BVO
(Duurzame) logistiek/ bedrijfsbestemming (conform huidige bestemming)	Minimaal 77.500 m2
Voorzieningen en diensten	Totaal 105.000 – 120.000 m2 BVO 25.000 – 55.000 m2 BVO aan hotels/extended-stay Maximaal 15.000 m2 BVO aan kantoorbestemming voor solitaire kantoren (exclusief ondergeschikte kantoorruimtes tot 30% van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte) 0 - 5000 BVO aan detailhandel m2 BVO aan kennis en innovatie, nader in te vullen m2 BVO aan bedrijvigheid ten behoeve van de home, gift and garden sector, nader in te vullen 700 m2 BVO horeca, m2 sport en overig programma, nader in te vullen

4.3. Ruimtelijk casco en normatieve uitgangspunten

4.3.1 Ruimtelijk casco

4.3.1.1. Zichtlocatie N201/Middenweg

Met betrekking tot de locatie biedt de zone rondom de kruising van de Middenweg met de N201 blijvende kansen ten aanzien van zichtbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit. In deelgebied 5 en 7 worden deze ingevuld met hotelontwikkelingen en voorzieningen & diensten. In deelgebied 4 is een strip voorzien aan de N201 met kantorenprogramma. Voldoende parkeerplekken zijn voorzien middels collectieve parkeergarages. Verder is een groene, circulaire inpassing een belangrijke factor.

4.3.1.2. De beugelstructuren en wandelpromenade

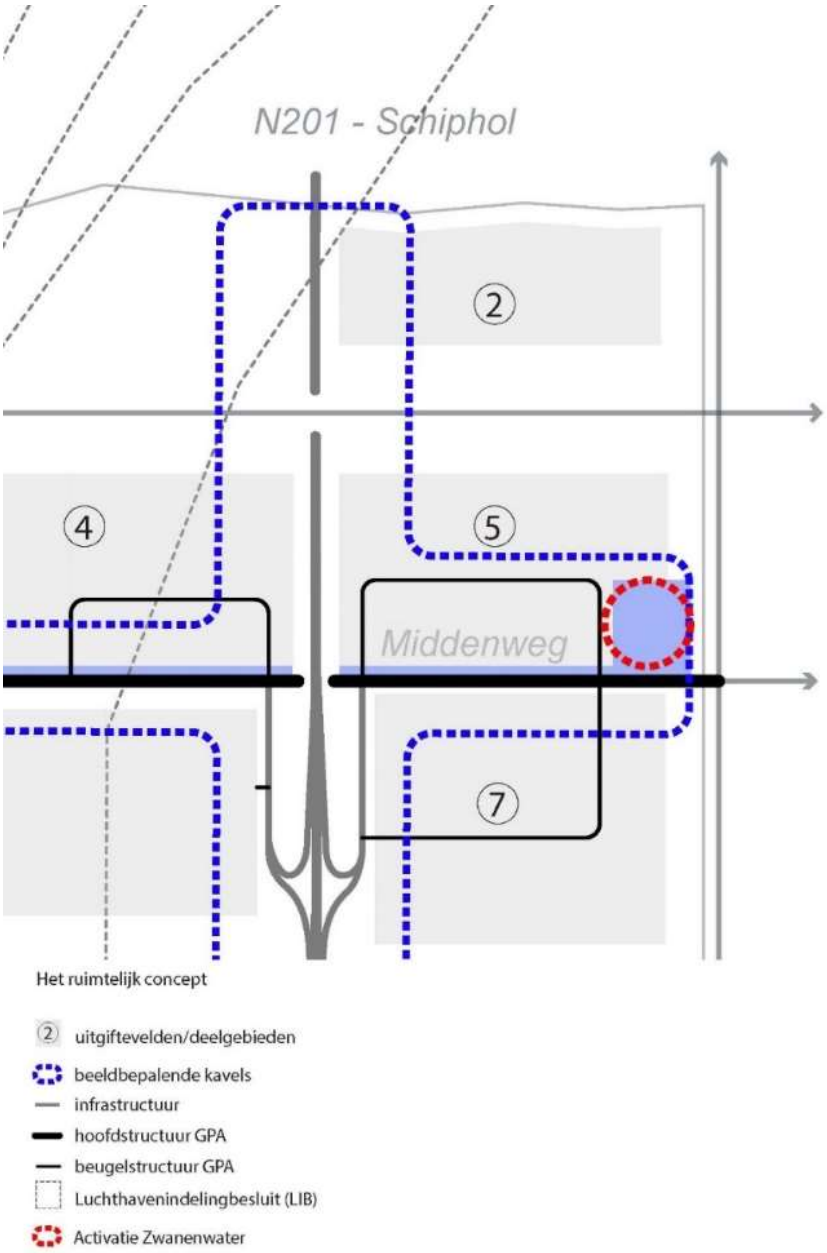
De beugelstructuren blijven de bedrijfskavels en bebouwing in De Strip ontsluiten op de hoofdinfrastructuur binnen Green Park Aalsmeer. De structuur vormt een doorgaand netwerk van bedrijfsstraten. De beugelstructuur bevindt zich in het uitgifteveld. De aansluiting op de hoofdinfrastructuur ligt hiermee vast en bepaald de kaveldieptes, afstand tot knooppunten in de hoofdinfrastructuur en de doorgaande aansluiting op bedrijfsstraten in aangrenzende uitgiftevelden. Zodoende ontstaat er een overzichtelijke oriëntatie.

De Ecuadorlaan in deelgebied 5 is ten opzichte van de Structuurvisie 2016 iets gewijzigd doordat het parallel aan de Middenweg en Aalsmeerderweg gelegen deel iets richting het zuiden is verschoven. Door deze herprofilering wordt in het gebied tussen de bufferzone achter de Aalsmeerderweg en de Ecuadoraan meer ruimte geboden voor diepere kavels voor logistieke bedrijvigheid, terwijl er minder diepere kavels komen in het gebied tussen de Ecuadorlaan en de Middentocht. De beugelweg Ecuadoraan zal aan de westzijde van Green Square een lichte slinger in het profiel krijgen zodat het aangrenzende bedrijfskavel voor de maakindustrie en/of voorzieningen & diensten wat meer breedte krijgt.

In deelgebied 5 zal centraal in de zone van de bedrijfskavels met een gemengde bedrijfsbestemming voor maakindustrie en voorzieningen & diensten een oost-westgerichte voetgangersvriendelijke ontsluitingsstraat komen die gebouwentrees ontsluit en waar de mogelijkheid tot kortstondig afzetten, afleveren, laden en lossen wordt geboden. Deze informele verkeersroute is niet bedoeld voor (grote) vrachtwagens.

4.3.1.3. Groenblauw-structuur

De hoofdstructuur is gebaseerd op de oorspronkelijke waterstructuur van de polder. Ter hoogte van de Middenweg is de Middentocht verbreed en gekoppeld aan de hoofdstructuur van het plan. Ten behoeve van het functioneren van het watersysteem en de behoefte aan recreatief gebruik, is ter hoogte van de Middenweg-Machineweg het Zwanenwater gerealiseerd. De waterlopen zijn tevens gekoppeld aan de groene buffers en zijn minimaal 7 meter breed. Vele hebben een natuurlijke oever. Ter hoogte van de Bloemhof, deelgebied 7, is het voorlopig ontwerp van het Jac. Stammespark door de gemeente vastgesteld. Deze recreatieve voorziening komt uit ter hoogte van het Zwanenwater en wordt doorgetrokken richting De Strip. Het Zwanenwater en Jac. Stammespark worden zodanig ingericht dat maximale recreatieve en ecologische winst behaald wordt, waarbij het groen optimaal wordt beleefd.



Afbeelding: het ruimtelijk concept (2022) (voorlopig kaartmateriaal)

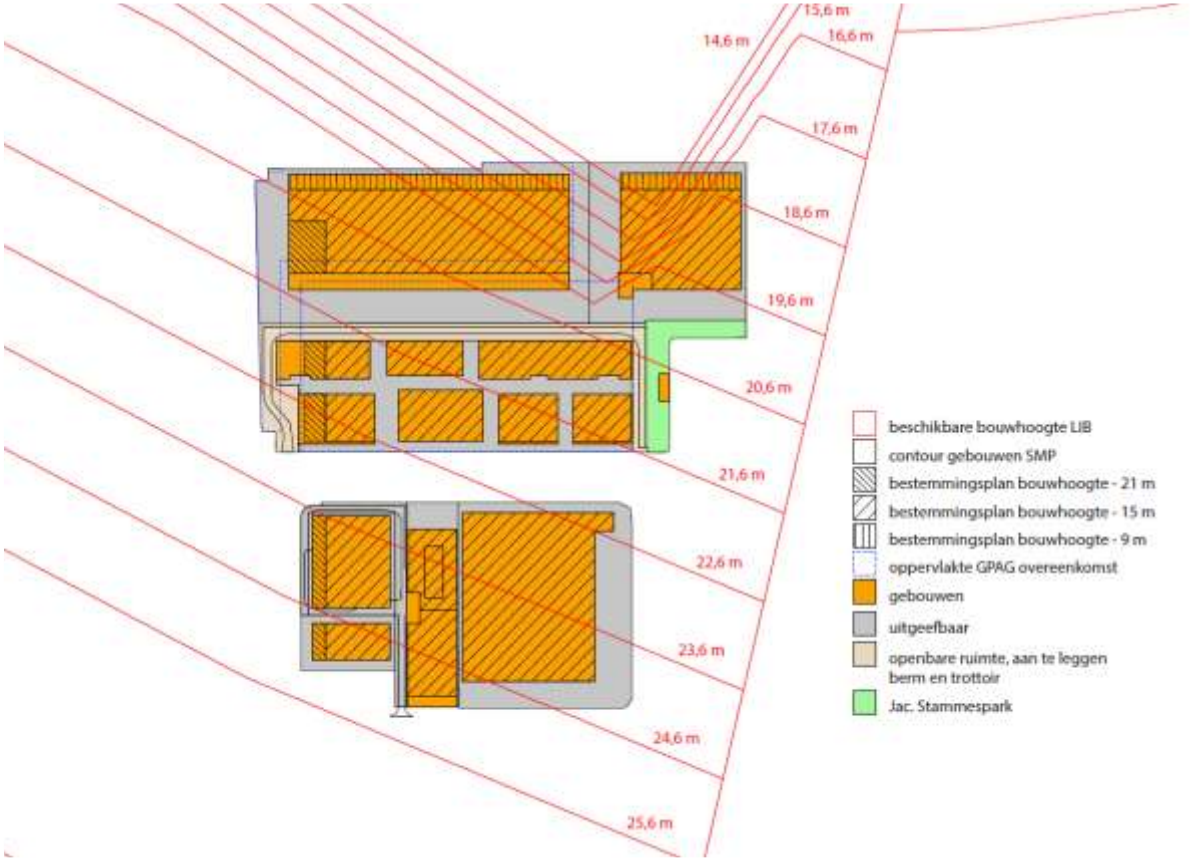
4.3.1.4. Verkaveling en bouwvlakken

In het geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' zijn bouwvlakken gehanteerd conform de indertijd voorziene verkaveling. Deze verkaveling is inmiddels niet meer aan de orde, mede omdat er inmiddels andere segmenten zijn voorzien ter plaatse van Green Square. De bouwgrenzen in de vorm van bouwvlakken zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan worden daarom losgelaten, evenals het principe van één hoofdgebouw per bouwvlak. Uitgangspunt is dat gebouwen worden gerealiseerd binnen de zoneringen zoals deze schematisch zijn aangegeven op de plankaart in dit Addendum (afbeelding indicatief basisprogramma). Indien er binnen deze zonering meerdere bedrijfskavels worden gerealiseerd dan dient er nog wel rekening te worden gehouden met voldoende afstand tussen gebouwen op de verschillende kavels (minimaal 3 m).

4.3.1.5. Bebouwingspercentage en floor space index (fsi)
Als gevolg van de gewenste intensivering bij de bedrijfskavels voor de kantoren, maakindustrie en voorzieningen & diensten, is het ook wenselijk om het principe van de bovengrens van maximaal 70% bebouwing los te laten. Het loslaten van het maximum bebouwingspercentage is bij deze kavels aanvaardbaar aangezien het niet langer nodig is om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Voor deze bedrijfskavels wordt namelijk een centrale parkeervoorziening gerealiseerd. Een maximum bebouwingspercentage van 70% is bij de kavels voor (duurzame) logistiek in beginsel nog wel wenselijk om zo te borgen dat er voldoende ruimte overblijft voor laden en lossen en parkeren. Een eventueel hoger bebouwingspercentage dan 70% is alleen toegestaan indien verzekerd is dat er voldoende ruimte overblijft voor laden en lossen en parkeren.

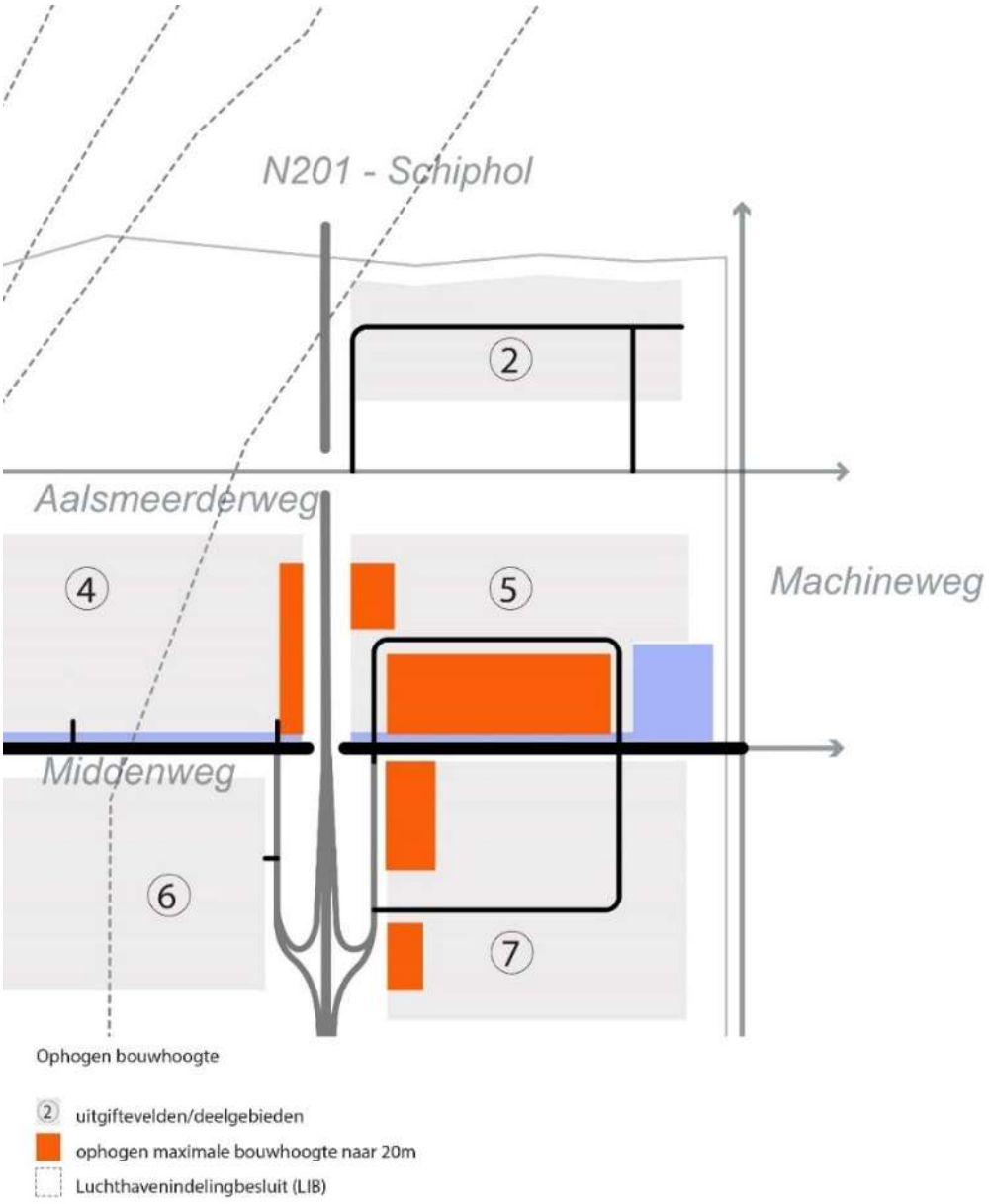
In het geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' is een maximum floor space index opgenomen van 1,5. De floor space index betreft het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsbebouwing op een bedrijfskavel, inclusief eventuele bijgebouwen, gedeeld door het oppervlak van het betreffende bedrijfskavel. Door dit maximum floor space index wordt voorkomen dat er veel gebouwen met meerdere verdiepingen worden gerealiseerd. Bij de bedrijfskavels voor de kantoren, maakindustrie en voorzieningen & diensten is meerlaags bouwen echter wel de norm zodat voor deze kavels het maximum floor space index wordt losgelaten. Bij de logistieke bedrijfskavels blijft het maximum floor space index wel van toepassing.

4.3.1.6. Bouwhoogte
Grenzend aan de Middenweg, in deelgebieden 4, 5, en 7, is de wens om de bouwhoogte op te hogen tot 20 m. Met name de bedrijfsvoering binnen Strip leidt tot een grotere bouwhoogte dan de voorgeschreven 15 m. Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) vormt één van de ruimtelijk kaders die mede de hoogte van de nieuwe gebouwen beïnvloedt. In het Strategisch Masterplan wordt uitgegaan van de volgende hoogtes, gerekend vanaf maaiveldniveau (circa 4 meter onder NAP):



Afbeelding: analyse bouwhoogte Strategisch Masterplan

De bebouwing in de Strip en langs de N201 bevindt zich op afstand van de woonlinten waardoor visuele hinder wordt uitgesloten. Alleen een hoogte accent is in deze stroken mogelijk en acceptabel aangezien onder de maatgevende contouren van het LIB wordt gebleven. Een voorwaarde is dat de bedrijfsgebouwen een hoogwaardige uitstraling hebben en het zicht vanuit de bedrijfsgebouwen op de woonkavels wordt beperkt.



Afbeelding: plankaart bouwhoogten en accenten Green Square (2022) (voorlopig kaartmateriaal)

4.3.2. Normatieve uitgangspunten

De normatieve uitgangspunten voor het Addendum zijn gebiedsgericht en hebben betrekking op de normeringen voor de waterhuishouding en de stedenbouwkundige vormgeving. Deze technische uitgangspunten hebben voor de Green Square reeds een doorvertaling in de verschillende bestemmingsplannen. Voor de waterhuishouding is door het Waterschap een vergunning afgegeven

met een gemiddelde 11% wateropgave voor heel Green Park Aalsmeer. De beoogde stedenbouwkundige vormgeving is geënt op het Strategisch Masterplan. In de onderstaande maatvoering wordt onderscheidt gemaakt tussen De Strip en de rest van de Green Square. Het gaat daarbij om zaken als de voorgeschreven afmetingen van openbaar gebied, afstandsmaten en oppervlakten van bebouwing, groenvoorzieningen en buffers.

Concreet leidt dat tot onderstaande normatieve uitgangspunten voor de Green Square:

- Bouwhoogten Strip en N201
    - Verhogen van de max. bouwhoogte van 15m naar 20m, over de delen van deelgebied 4, 5, 6 en 7 langs de Middenweg;
    - Specifieke programma's mogen afwijken van de max. bouwhoogte van 20m, zoals bijv. een hotel, en
    - Langs de N201 zijn hoogteaccenten mogelijk tot 20 m.

- Afstandsmaten voor duurzame logistiek

Afstand tot de erfgrens

- Bij een aangrenzende kavel (een buurman) is de afstand van het bouwvlak tot de erfgrens 3m, en
- Bij het ontbreken van een aangrenzende kavel (een buurman) is de afstand van het bouwvlak tot de erfgrens 0,3m. We hebben het hier over de zijden aan de openbare ruimte.

Rooilijn

- De verplichte rooilijn van 12m uit de erfgrens, op de kavels grenzend aan de bedrijfsstraten, vervalt, en
- Vaste rooilijnen vervallen. Het kwaliteitsteam kan aanbevelingen doen over de plaatsing van de bebouwing op basis van het BKP. Zo vervalt dus de vaste rooilijn op 12m van de erfgrens.

- Oppervlakten Green Square

Percentage bebouwing

- Er wordt geen minimum of maximum bebouwingspercentage voorgeschreven, en
- De maximale floor-space-index (fsi) per bouwontwikkeling wordt losgelaten.

- Verplichte groenvoorziening
    - de uitgeefbare gronden met bestemming groen worden verkleind tot 3m. Dit zal overeenkomen met de watertaluds.

- Buffers
    - De buffers zijn van 30m tot 25m versmald. Dit moet worden aangepast in het bestemmingsplan.

4.4 Duurzaamheid

Green Square Business Campus is vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gekozen als één van de drie pilotprojecten in het kader van een leernetwerk circulaire gebiedsontwikkeling als onderdeel van de studie van Metabolic (zie paragraaf 2.1, 2.5 en 3.3.5.). Het leernetwerk is opgericht om samen beter inzicht te krijgen in de aanpak en best practices voor circulaire gebiedsontwikkeling. Om invulling te geven aan de kernwaarde duurzaamheid zijn de verschillende pijlers van circulariteit onderzocht en is aan de hand van 5 duurzaamheidsthema's aangegeven hoe deze kunnen bijdragen aan een toekomstbestendig gebied.

In de bijlage duurzaamheid worden de raakvlakken met relevant gemeentelijk beleid (o.a. beleid vermeld in hoofdstuk 3 van dit addendum) in kaart gebracht en vervolgens worden de duurzaamheidsthema's uit het Addendum benoemd, de relatie met gebied en gebouw gelegd en wordt het proces beschreven om de duurzaamheidsthema's uit te werken tot uitgiftevoorwaarden duurzaamheid die contractueel overeen worden gekomen tussen GPAG en Green Square Business Campus B.V. Ten slotte wordt ingegaan op de wijze waarop de uitgiftevoorwaarden worden toegepast en getoetst.

4.4.1. Beleidsregels duurzaamheid

Voor het gebied is voor wat betreft het thema duurzaamheid de opdeling van het gebied in de zone van de logistieke kavels en de twee zones met campusblokken (De Strip en campuszone-zuid) van belang. De logistieke kavels hebben allen een ontsluiting op de openbare weg en organiseren het parkeren op eigen terrein. De campusblokken worden omsloten door openbare wegen, de interne wegenstructuur blijft in beginsel privaat. Het parkeren ten behoeve van de campusblokken gaat mogelijk via meerdere collectieve parkeergarages. Concreet betekent dat de duurzaamheidsthema's voor de logistiek beperkt blijven tot regels voor energie, gebouw en mobiliteit. De thema's voor de campusblokken kunnen naast bovenstaande ook de inrichting van de buitenruimten en de beheerorganisatie betreffen.

Iedere aanvraag omgevingsvergunning, inclusief openbaar gebied/semi-openbaar gebied welke door Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. worden aangelegd, wordt voorzien van een, door het kwaliteitsteam Green Park Aalsmeer goedgekeurd, Value Added Plan (VAP). In het VAP wordt door aanvrager van de omgevingsvergunning aangetoond dat en hoe voldaan wordt aan de gestelde vereisten vanuit de in deze paragraaf benoemde beleidsregels.

In het VAP wordt ook verder ingegaan op de uitgangspunten en ambities van de ontwikkeling (en bij een built-to-suit die van de onderneming) ten aanzien van duurzaamheid, waarin onder andere inzicht gegeven kan worden in de per gebied relevante thema's energie, groen en robuust landschap, circulair gebouwde gebouwen, duurzame mobiliteit en een circulaire gebruiksfase, zoals benoemd in de bijlage duurzaamheid en uitgewerkt in de uitgiftevoorwaarden duurzaamheid die Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en Green Square Business Campus B.V. (dan wel indien van toepassing een andere commerciële ontwikkelaar) privaatrechtelijk met elkaar afspreken in het kader van separate koopovereenkomsten. In het VAP zijn ambities opgenomen waar Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. per initiatief aanvullend op de beleidsregels van gemeente Aalsmeer c.q. wet- en regelgeving voor willen gaan.

Het VAP gaat in op hoe bovenstaande thema's worden ingevuld, maar ook op de processen, waarbij gedacht kan worden aan vragen als de rol in de keten van de (circulaire) economie en hoe zaken worden geborgd. Er wordt geen vormvereiste gesteld aan het VAP. Ten aanzien van de beleidsregels wordt hierna aangegeven wat in het VAP aan de orde dient te komen en waarvan aangetoond moet worden dat hieraan wordt voldaan:

1. Gebouwen worden aardgasvrij ontworpen en gerealiseerd.
2. Daken van gebouwen of overdekte parkeerplaatsen moeten duurzaam gebruikt worden, zo-genaamde klimaatdaken;
3. Bij de bouw van nieuwe gebouwen/inrichting openbare ruimte en semi-openbare ruimte wordt uitsluitend FSC (of daaraan gelijkwaardig) gekeurd hout toegepast;
4. Bij de bouw van nieuwe gebouwen/inrichting openbare ruimte en semi-openbare ruimte worden geen uitlogende bouwmaterialen (koper, lood en zink) die zijn blootgesteld aan weersinvloeden gebruikt;
5. Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden;

6. Zowel bij bouwplannen als bij de gebiedsinrichting moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie:
    - Voorkomen wateroverlast: inrichten voor extreme buien;
        - De waterberging moet primair plaats vinden in oppervlaktewater (Voor heel Green Park Aalsmeer geldt een bergingseis van 11%. Per deelgebied geldt een minimale eis van 8%).
        - Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt dat bij een korte hevige bui (70mm/uur) dat dit binnen het te ontwikkelen gebied opgevangen kan worden zonder schade te veroorzaken aan gebouwen, infrastructuur of voorzieningen. Bij extreem hevige neerslag (90mm/uur)) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar en treedt er geen schade op aan bebouwing en voorzieningen.
        - De openbare ruimte, semi-openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en zijn ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet rekenkundig worden aangetoond in het ontwerp.
    - Wateroverlast voorkomen en bestrijden (voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren);
        - Toepassen van waterdichte funderingen en begane grondvloeren om grondwateroverlast te voorkomen
        - Kruipruimtes waterbestendig maken
    - Hittestressbestrijding, beperken van de impact;
7. Bevorderen biodiversiteit, behoud flora en fauna;
8. Duurzame mobiliteit:
    - Minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt. De overige parkeerplaatsen op maaiveld zijn voor 20% voorzien van een mantelbuis of grondkabel voor toekomstige aansluiting. Voor de overige parkeerplaatsen in de parkeergarages is een plan gemaakt om een additionele 20% van de parkeerplaatsen in de toekomst te voorzien van een laadpunt, en zijn alle maatregelen in kaart gebracht die hiervoor nodig zijn.
    - Mobiliteitsplan voor werknemers en bezoekers. In dit mobiliteitsplan wordt minimaal geborgd dat de N201 primair wordt gebruikt voor de gebiedsontsluiting.
9. Tenminste voor De Strip, en mogelijk ook voor de campuszone-zuid, wordt een beheersorganisatie opgericht. Indien de bovengenoemde beleidsregels een beheersaspect hebben, wordt dat in de beheersorganisatie geregeld.

4.5. Resumé Addendum

Met de Green Square Business Campus wordt de Green Square ten opzichte van de Structuurvisie 2016 breder gepositioneerd, maar ook verder van kwaliteitsvereisten voorzien. Er wordt ingezet op de product-markt-combinaties (duurzame) logistiek, de maakindustrie en een brede inzet op voorzieningen & diensten. Dit betekent ook dat het ontwikkelgebied binnen deelgebieden 5 en 7 wordt verruimd ten opzichte van de Structuurvisie uit 2016. Zo maken de kavels aan de noordzijde van de Ecuadorlaan (deelgebied 7) onderdeel uit van het gebied. Ook worden het Zwanenwater en de kantorenstrook in deelgebied 4 onderdeel van de Green Square. De kavels aan de zuid- en oostzijde van de Braziliëlaan maken geen onderdeel uit van het plangebied.

De Green Square Business Campus is een totaalconcept waarbij werken, tentoonstellen en verblijven/recreëren samenkomen. De positionering is daarom niet zozeer vanuit een marktprofiel

waarop wordt geacquireerd, maar vanuit een kwalitatieve beleving. Er wordt daarbij naast single-use ook naar multi-tenant ontwikkelingen gekeken. Middels de ruimtelijke zonering wordt gekozen het centrumprogramma te concentreren en te stapelen. Een hogere dichtheid aan programma voor De Strip en campuszone-zuid is gekoppeld aan een collectieve parkeergarages. Tevens wordt ingezet op een mobiliteitshub met HOV richting en van Schiphol.

De product-markt-combinaties maakindustrie en voorzieningen & diensten zullen zodoende worden ontwikkeld aan de hand van een aantal (maximale) bandbreedtes. Uitgangspunt is dat er programmatisch niet meer vierkante meters worden toegevoegd dan reeds mogelijk binnen de bestaande kaders en dat de gewenste functionele mix met elkaar versterkende functies overeind blijft.

Met betrekking tot de locatie biedt de zone rondom de kruising van de Middenweg met de N201 blijvende kansen ten aanzien van zichtbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit. In deelgebied 5 en 7 worden deze ingevuld met hotelontwikkelingen en voorzieningen & diensten. In deelgebied 4 is een strip voorzien aan de N201 met kantorenprogramma. Voldoende parkeerplekken zijn voorzien middels collectieve parkeergarages. Verder is een groene, circulaire inpassing een belangrijke factor en blijven de beugelstructuren de bedrijfskavels en bebouwing in de campuszones ontsluiten op de hoofdinfrastructuur. De aansluiting op de hoofdinfrastructuur ligt hiermee vast en bepaald de kaveldieptes, afstand tot knooppunten in de hoofdinfrastructuur en de doorgaande aansluiting op bedrijfsstraten in aangrenzende uitgiftevelden.

De Ecuadorlaan in deelgebied 5 is ten opzichte van de Structuurvisie 2016 iets gewijzigd doordat het parallel aan de Middenweg en Aalsmeerderweg gelegen deel iets richting het zuiden is verschoven. De beugelweg Ecuadoraan zal aan de westzijde van Green Square een lichte slinger in het profiel krijgen, zodat het aangrenzende bedrijfskavel voor de maakindustrie en/of voorzieningen & diensten wat meer breedte krijgt. De hoofdstructuur blijft daarbij gebaseerd op de oorspronkelijke waterstructuur van de polder. Ten behoeve van het functioneren van het watersysteem, en de behoefte aan recreatief gebruik, is ter hoogte van de Middenweg-Machineweg het Zwanenwater gerealiseerd. Ter hoogte van de Bloemhof, deelgebied 7, is het voorlopig ontwerp van het Jac. Stammespark door de gemeente vastgesteld. Deze recreatieve voorziening komt uit ter hoogte van het Zwanenwater en wordt doorgetrokken richting De Strip. Het Zwanenwater en Jac. Stammespark worden zodanig ingericht dat maximale recreatieve en ecologische winst behaald wordt

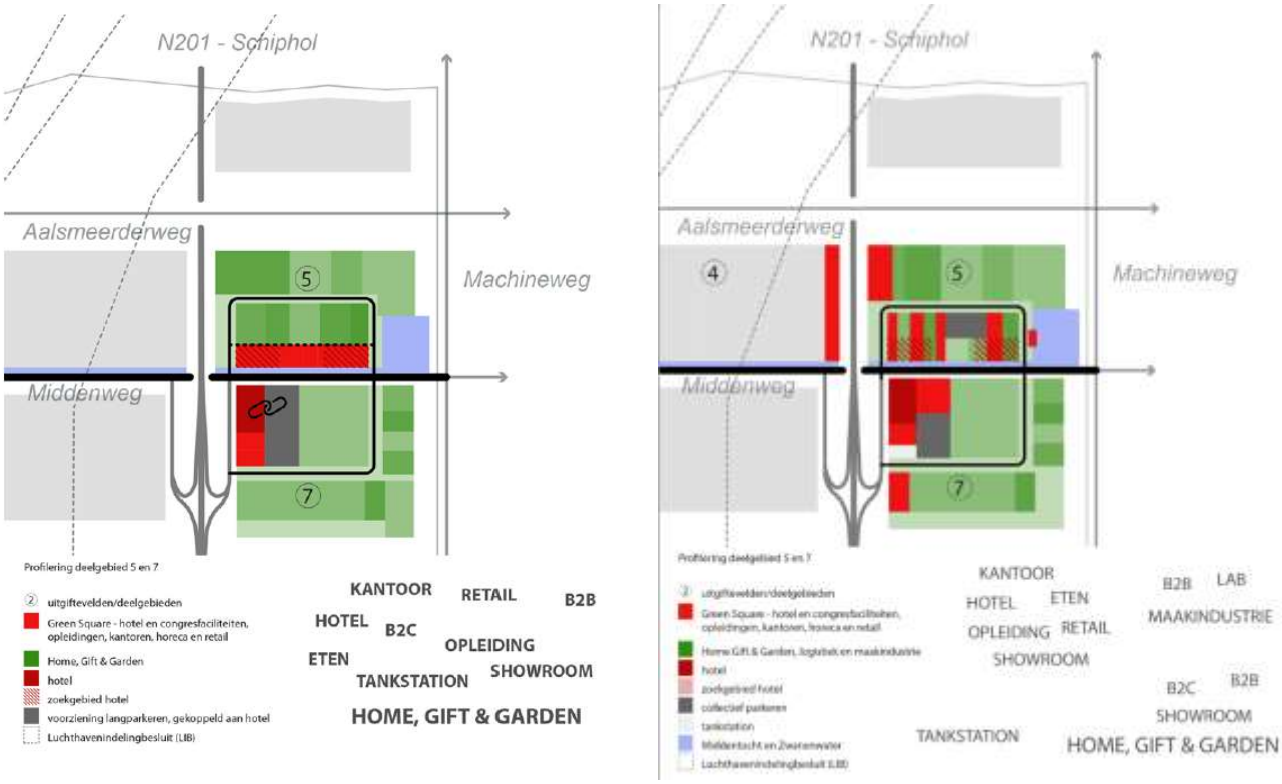
Met de actualisatie van de kaders in dit Addendum is de strakke verkaveling uit het bestemmingsplan niet meer aan de orde. De bouwgrenzen in de vorm van bouwvlakken zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan worden losgelaten, evenals het principe van één hoofdgebouw per bouwvlak. In het kader van de gewenste ontwikkelflexibiliteit wordt tevens de bovengrens van maximaal 70% bebouwing losgelaten. Een maximum bebouwingspercentage van 70% is bij de kavels voor (duurzame) logistiek in beginsel nog wel wenselijk. Een eventueel hoger bebouwingspercentage dan 70% is alleen toegestaan indien verzekerd is dat er voldoende ruimte overblijft voor laden en lossen en parkeren.

Tot slot wordt ook de floor space index uit het bestemmingsplan voor de kantoren, maakindustrie en voorzieningen & diensten losgelaten. Bij de logistieke bedrijfskavels blijft het maximum floor space index wel van toepassing. Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) vormt één van de ruimtelijk kaders die (mede) de hoogte van de nieuwe gebouwen beïnvloedt.

Voor het gebied is voor wat betreft het thema duurzaamheid de opdeling van het gebied in de zone van de logistieke kavels en de twee zones met campusblokken (De Strip en campuszone-zuid) van belang. De logistieke kavels hebben allen een ontsluiting op de openbare weg en organiseren het parkeren op eigen terrein. De campusblokken worden omsloten door openbare wegen, de interne

wegenstructuur blijft in beginsel privaat. Het parkeren ten behoeve van de campusblokken gaat mogelijk via meerdere collectieve parkeergarages. Concreet betekent dat de duurzaamheidsthema's voor de logistiek beperkt blijven tot regels voor energie, gebouw en mobiliteit. De thema's voor de campusblokken kunnen naast bovenstaande ook de inrichting van de buitenruimten en de beheerorganisatie betreffen.

Iedere aanvraag omgevingsvergunning, inclusief openbaar gebied/semi-openbaar gebied welke door Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. worden aangelegd, wordt voorzien van een, door het kwaliteitsteam Green Park Aalsmeer goedgekeurd, Value Added Plan (VAP). In het VAP wordt door aanvrager van de omgevingsvergunning aangetoond dat en hoe voldaan wordt aan de gestelde vereisten vanuit de benoemde beleidsregels. In het VAP



wordt ook verder ingegaan op de uitgangspunten en ambities van de ontwikkeling ten aanzien van duurzaamheid. In het VAP zijn ambities opgenomen waar Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. per initiatief aanvullend op de beleidsregels van gemeente Aalsmeer c.q. wet- en regelgeving voor willen gaan.

Afbeelding: Resumé Addendum Green Square Business Campus

Bijlage 1

Strategisch Masterplan



Green Square Business Campus

Green Park Aalsmeer
Metropool Regio Amsterdam

Status: Definitief

Juni 2021

Green Square Business Campus

Werklocatie nieuwe stijl

Een hoogwaardige mixed-use werklocatie in het hart van ondernemend Aalsmeer, centraal in de Metropool Regio Amsterdam en op een steenworp afstand van Schiphol: Green Square Business Campus wordt de nieuwe plek in Green Park Aalsmeer om te werken, ondernemen, leren, overnachten en recreëren. Een ongekend duurzame en gezonde locatie voor bedrijven die actief zijn in de hightech (sierteelt)sector, maakindustrie of logistiek. Ook de sterk in Aalsmeer gewortelde Home Gift & Garden sector vindt er een thuis. Het levendige Green Square is klaar voor de toekomst en biedt ruime keuzemogelijkheden voor lokale, regionale en internationale bedrijven. In Green Square doe je waar je goed in bent!



"Deze locatie biedt uitgesproken mogelijkheden voor een rijke mix van bedrijven en activiteiten, die de kracht van het gebied zowel benutten als versterken."

Voorwoord

GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS
Werklocatie nieuwe stijl

Waar nu nog een groene vlakte grotendeels het beeld bepaalt, ontstaat op korte termijn Green Square Business Campus: een hoogwaardige werklocatie in het hart van Green Park Aalsmeer en centraal gelegen in de Metropool Regio Amsterdam.

Met het doortrekken van de N201 is een gebied ontsloten dat Aalsmeer met de (Schiphol)regio verbindt en waar de Middenweg als nieuw werkcentrum de relatie legt tussen de kernen Aalsmeer en Aalsmeer-Oost. Daarmee biedt deze nieuwbouwlocatie uitgesproken mogelijkheden voor een rijke mix van bedrijven en activiteiten, die de kracht van het gebied zowel benutten als versterken. Green Square Business Campus sluit aan op de internationale reputatie van Aalsmeer als centrum voor de sierteelt, en is tevens van grote toegevoegde waarde voor de lokale, regionale en internationale positie van deze ondernemende gemeente.

In dit Strategisch Masterplan verwoorden en verbeelden wij onze visie op Green Square Business Campus. Het vormt een flexibel raamwerk voor de hoge ontwikkelambities en voor de toekomst van dit gebied. Het fundament voor het Strategisch Masterplan is gelegd met kernwaarden die wij in afstemming met diverse stakeholders en onze adviseurs hebben geformuleerd voor Green Square Business Campus: ondernemend, veelzijdig, duurzaam, gezond en levendig. Deze kernwaarden sluiten aan op het energieke karakter van Aalsmeer en dragen bij aan een innovatief, toekomstbestendig gebied. Uit de beschreven kwaliteitsambities, bedrijfsprofielen, programmamix, zonering en fasering van de functies, ontstaat een beeld van hoe Green Square Business Campus er op korte termijn zou kunnen uitzien. Het schetst een vitale community van lokale, regionale en internationale bedrijven die actief zijn in de hightech (sierteelt) sector, het Home Gift & Garden segment, de maakindustrie of logistiek. Zij voelen zich aangetrokken tot deze werklocatie nieuwe stijl en de groene, duurzame en gezonde werkomgeving die hier tot stand komt; een levendige ontmoetingsplaats die ook de inwoners en bezoekers van Aalsmeer uitnodigt met gevarieerde verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden, opleidingen, gezondheids- en sportvoorzieningen.

Het Strategisch Masterplan is tot stand gekomen in nauwe afstemming met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling. Tijdens de uitwerking is ook met andere stakeholders gesproken, waaronder de Gemeente Aalsmeer, diverse marktpartijen en lokale bedrijven. Deze gesprekken hebben een helder beeld opgeleverd van de kansen en beperkingen van het gebied, die vervolgens zijn vertaald naar deze onderscheidende en zeer kansrijke propositie in de regio.

Met gepaste trots presenteren wij in dit document onze plannen. Wij wensen de lezer van dit Strategisch Masterplan veel plezier bij de ontdekking van Green Square Business Campus: een duurzame verrijking van het bedrijfsleven in Aalsmeer en de Metropool Regio Amsterdam.

Samen met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling en gemeente Aalsmeer zetten wij ons meer dan graag in om Green Square Business Campus de komende jaren tot een succesvolle gebiedsontwikkeling te maken!

Green Square Development VOF
Juni 2021

INHOUD

1 Introductie 8
1.1 Plan van Aanpak 12

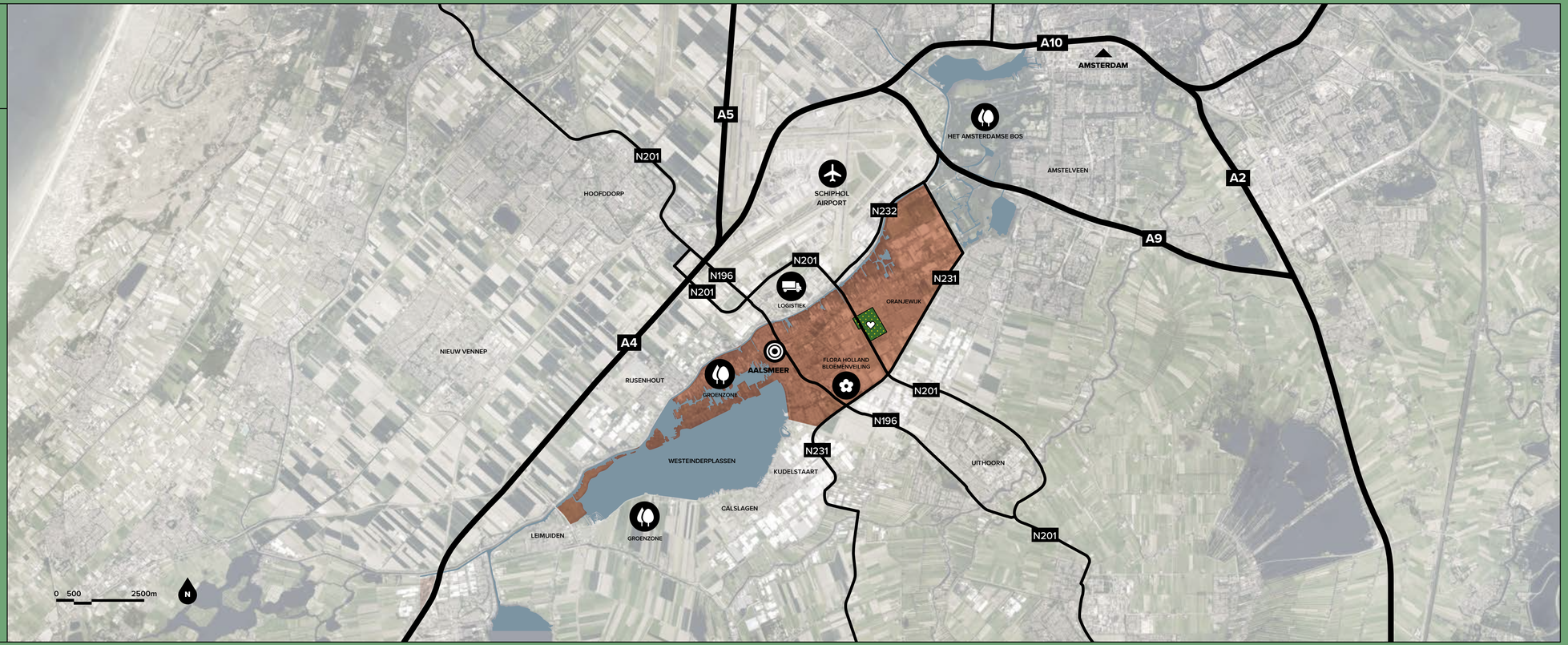
2 Werklocatie nieuwe stijl 14
2.1 Kernwaarden 18
Ondernemend 18
Veelzijdig 18
Duurzaam 18
Gezond 19
Levendig 19
2.2 Product-marktcombinaties 20
Maakindustrie 20
Duurzame Logistiek 21
De Strip: voorzieningen en diensten 22
Home Gift & Garden Cluster 24
Kennis & innovatie 24
Green Square Hotspot 25
Hotel, dienstverlening, logistiek 25

3 Onverwacht gevarieerd 26
3.1 Van tuinderdorp naar centrale plek in de MRA 30
3.2 De haltervorm als ruggengraat 31
Concept 31
Volumes en verdeling 34
Zonering 34
3.3 Flexibiliteit 35
Stedenbouwkundig model en programma (indicatief) 36
Green Square Hotspot 37
Home Gift & Garden Cluster 40
Campus Zuid inclusief kantorenstrook N201 41
Maakindustrie 42
Logistiek 43
3.4 Routes en wegprofielen 46
Functioneel en recreatief gebruik 46
De Promenade 48
Fiets- en wandelroute middengebied 50
De Stegen en toegangstraat hotel 52
De Beugelweg 54
Het Zwanenwater 56
3.5 Beeldkwaliteit 58

4 Klaar voor de toekomst 62
4.1 Circulair gebouwde omgeving 63
4.2 Aantrekkelijk groen landschap 64
4.3 Duurzame mobiliteit 65
4.4 Duurzaam energiesysteem 66
4.5 Circulaire gebruiksfase 67
4.6 Circulair landschap 68
Circulariteit 69
Water 70
Biodiversiteit 71

5 Green Square 72
5.1 Flexibiliteit 74
5.2 Fasering 75
5.3 Branding en communicatie 76
5.4 Economische haalbaarheid & uitvoerbaarheid 77
5.5 Procedures & onderzoeken 78
5.6 Eigendom, gebruik & beheer 79

6 Colofon 82



H1

1 Introductie 8
1.1 Plan van Aanpak 12

Introductie

Van bedrijventerrein naar werklocatie nieuwe stijl



1

Introductie

Van bedrijventerrein naar werklocatie nieuwe stijl

Voor u ligt het Strategisch Masterplan Green Square Business Campus; een document dat zijn oorsprong vindt in de gezamenlijke wens van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling en Green Square Development VOF om Green Square - het centraal in Green Park Aalsmeer gelegen gebied aan de N201, - afslag Middenweg - te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, duurzame mixed-use bedrijfslocatie.

De vigerende bestemming voor het gebied gelegen tussen de N201, de Middenweg, de Machineweg en de Braziliëlaan is bedrijventerrein. Op dit gebied zijn het in 2011 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7, alsmede de (gewijzigde) structuurvisie `Green Park Aalsmeer, inclusief Royal Flora Holland' uit juli 2016 van toepassing.

In de structuurvisie van 2011 werd Green Square nog uitgewerkt als bruisend hart van de sierteelt, een centrumgebied waar de sierteeltsector zich verder zou ontwikkelen en presenteren aan de wereld. In Green Square zouden zich business knowledge center functies, toeristische trekkers en een aantal innovator-bedrijven vestigen. Door de meerjarige conjuncturele crisis vanaf 2008 sloot de structuurvisie uit 2011 echter niet meer aan op de toenmalige marktomstandigheden en vond er in 2016 een wijziging van de structuurvisie plaats. Het oorspronkelijke centrumgebied werd (functioneel) verdeeld over Green Square en het veilingterrein van Royal Flora Holland. Het programma voor Green Square aan de Middenweg werd verruimd met een Home, Gift & Garden cluster, showrooms, horecafuncties, hotels met congresfaciliteiten, opleidingen en kantoren. Om de levendigheid van dit centrumgebied te stimuleren, biedt de structuurvisie ook ruimte aan de functie retail, bedoeld om verschillende typen gebruikers te trekken: bedrijven, maar zeker ook bezoekers en bewoners uit de regio.

De ontwikkeling door Bluebell Development VOF van het Hilton Hotel Amsterdam Airport South Aalsmeer, op de hoek van de Middenweg en de N201, vormt één van de eerste ontwikkelingen van de in de structuurvisie geformuleerde centrumfuncties. In het kader van een succesvolle exploitatie van het hotel is door partijen onderkend dat het houden van regie op de ontwikkelingen in de directe omgeving van het nieuwe hotel wenselijk is. Het functioneren van het hotel, en daarmee ook de waardeontwikkeling, worden immers voor een belangrijk deel bepaald door een aansprekende omgeving, met een omringende bebouwing en openbare ruimte van hoge kwaliteit.

Om de algemene doelstellingen van de structuurvisie dichterbij te brengen ontstond behoefte aan een Strategisch Masterplan waarin concrete ontwikkelambities voor het gebied worden geformuleerd. Green Square Development VOF is deze uitdaging met veel plezier aangegaan en heeft haar in 2020 daadwerkelijk opgepakt. De VOF heeft in het kader van de uitwerking van het Strategisch Masterplan onderzocht op welke wijze de structuurvisie uit 2016 een actualisatie behoeft en op welke wijze de visie een nieuwe invulling zou kunnen krijgen.

In het Strategisch Masterplan geeft Green Square Development VOF een duidelijke toekomstvisie op de gewenste hoogwaardige programmatische en ruimtelijke invulling van Green Square. Op basis van de waargenomen marktvraag wordt de positie van het dominante Home Gift & Garden cluster uit de Structuurvisie van 2016 in omvang verminderd door toevoeging van maakindustrie en logistiek. Met beeld en tekst schetst het Strategisch Masterplan een doorkijk naar de beoogde identiteit, het ruimtelijk raamwerk en de duurzame ambities die Green Square tot een unieke werklocatie nieuwe stijl kunnen maken.

Het voorliggend Strategisch Masterplan wordt thans, in lijn met de daarover tussen partijen gemaakte afspraken in de reserveringsovereenkomst, aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling ter definitieve beoordeling aangeboden. Laatstgenoemde zal na instemming van haar aandeelhouders het Strategisch Masterplan voorleggen aan de gemeente Aalsmeer.



"De structuurvisie wijst Green Square aan als een toekomstig bruisend centrumgebied van Green Park."



Hilton Amsterdam Airport South Aalsmeer
Omvang: 500 kamers, met ondersteunend programma en parkeren
Ontwerp: Wiel Arets Architects

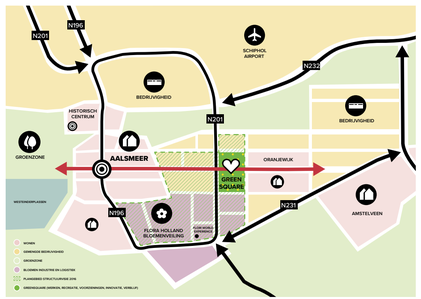
1.1

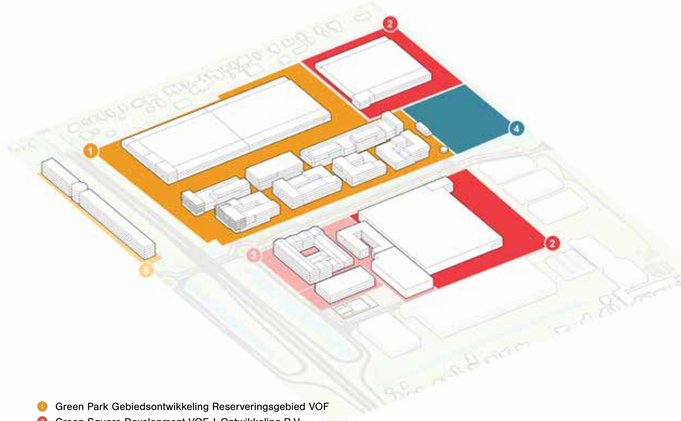
Plan van Aanpak

Plannen maken doe je niet alleen. Door verschillende inzichten en ideeën te combineren, kom je altijd verder in de zoektocht naar een inspirerende én realistische toekomstvisie voor het gebied. Dit Strategisch Masterplan weerspiegelt dan ook de vruchtbare samenwerking met diverse partijen, die vanuit hun eigen expertise hebben meegedacht en bijgedragen.

- De basis voor ieder ruimtelijk plan ligt in de bepaling van de marktvraag. Hiervoor zijn separate opdrachten verstrekt aan twee gerenommeerde makelaars- en marktonderzoekskantoren, te weten Colliers International en Cushman & Wakefield.
- Om tot een passend, inspirerend en solide Masterplan te komen, hebben wij samengewerkt met INBO. Als multidisciplinair architectenbureau, met zeer veel ervaring in gebiedsontwikkeling, was INBO voor ons een ideale sparringpartner.
- Voor het landschappelijk kader, alsmede de nadere uitwerking van de groene en circulaire gebiedsambities is MTD Landschapsarchitecten benaderd. Met hun inbreng heeft het beoogde groene raamwerk een robuust karakter gekregen.
- Tijdens de uitwerking van de verschillende stappen van het Masterplan zijn de planconcepten regelmatig gepresenteerd en doorgesproken met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling en Gemeente Aalsmeer. Samen met hen en onze adviseurs kwamen wij in de periode van juni 2020 tot en met mei 2021 regelmatig bij elkaar in atelliersessies, waarin wij ambities en ideeën uitwisselden en een ontwikkelingsrichting bepaalden.
- Met lokale ondernemers, makelaars en beleggers zijn oriënterende gesprekken gevoerd die ons nader inzicht hebben gegeven in de huisvestingswensen van potentieel geïnteresseerde gebruikers.
- Metabolic is gevraagd voor de invulling van de duurzaamheidsparagraaf, een gezamenlijke opdracht vanuit Gemeente Aalsmeer, GPAG en de VOF, die door het bedrijf met veel enthousiasme is omgezet in interessante plannen voor het gebied.
- Bureau Peutz heeft ons geadviseerd over de diverse milieuaspecten rondom de locatie.

"De beste plannen maak je niet alleen. De combinatie van verschillende ideeën en inzichten brengt je altijd verder."





1. Green Park Gebiedsontwikkeling Reserveringsgebied VOF
2. Green Square Development VOF | Ontwikkeling B.V.
3. Bluebell Development VOF
4. Zwanenwater incl. Jac. Stammespark - Gemeente Aalsmeer
5. Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling

Studiegebied en betrokken partijen

Het studiegebied van het Masterplan is gelegen binnen het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer Middenweg, deelgebieden 3, 5 en 7. Eveneens opgenomen in het studiegebied zijn het Zwanenwater en de kantorenlocatie aan de westzijde van de N201. Aan de oostzijde sluit het studiegebied aan op de nieuw ontwikkelde recreatiezone het Jac. Stammespark. Het studiegebied bestaat uit navolgende, bij verschillende partijen in eigendom zijnde, deelgebieden.

1. Het reserveringsgebied
   Gebied als opgenomen in de reserveringsovereenkomst d.d. april 2021 tussen GPAG en Green Square Development VOF.

2. Private kavels
   De door Green Square Development VOF | Green Square Ontwikkeling BV in optie genomen private kavels.

3. Hotelkavel en "buur"kavel
   Het kavel ten behoeve van de realisatie van het Hilton Hotel inclusief aangrenzend nader te bestemmen buurkavel. De ontwikkeling van deze kavels wordt gerealiseerd door Bluebell Development VOF.

4. Zwanenwater en Jac. Stammespark
   Het in bezit van de gemeente Aalsmeer zijnde Zwanenwater inclusief de geprojecteerde wandel- en recreatiezone in de groenblauwe buffer (Jac. Stammespark) tussen Green Square Business Campus en de woonwijk Oosteinde.

5. Kantoorkavel aan de N201
   Kavel in eigendom van GPAG ten behoeve van de realisatie van een kantoorgebouw inclusief parkeervoorzieningen.

H2

2	**Werklocatie nieuwe stijl**	**14**
2.1	Kernwaarden	18
	Ondernemend	18
	Veelzijdig	18
	Duurzaam	18
	Gezond	19
	Levendig	19
2.2	Product-marktcombinaties	20
	Maakindustrie	20
	Duurzame Logistiek	21
	De Strip: voorzieningen en diensten	22
	Home Gift & Garden Cluster	24
	Kennis & innovatie	24
	Green Square Hotspot	25
	Hotel, dienstverlening, logistiek	25

Werklocatie nieuwe stijl

Een levendig gebied: Kernwaarden en Product Markt Combinaties





2

Werklocatie nieuwe stijl

Een levendig gebied: kernwaarden en product-marktcombinaties

Green Square Business Campus is niet zomaar een werklocatie. Wie zich hier vestigt, hecht waarde aan duurzaamheid en aan een gezond werkklimaat voor zijn werknemers. Het wordt geen stille anonieme locatie waar na 17.00 uur de lichten uitgaan, maar een ondernemende en dynamische plek waar naast werk ook ruimte is voor sport, ontspanning en ontmoeting.

Royal Flora Holland en Schiphol, beide belangrijke katalysatoren in de regio, liggen om de hoek. Bedrijven die zich vestigen in Green Square Business Campus profiteren van deze nabijheid; niet alleen vanwege het transport van hun producten, maar ook vanwege de mogelijkheid om klanten te ontvangen in het gebied. De aanwezigheid van deze vaak internationale bezoekers verhoogt het draagvlak voor diverse voorzieningen en geeft een extra impuls aan de levendigheid in het gebied.

Green Square Business Campus groeit uit tot een community van verschillende soorten bedrijven, bezoekers en gebruikers. Bij die inclusieve vorm van ondernemerschap past ook een leven lang leren, van en met elkaar. Daarom wordt op de Campus ook ruimte gemaakt voor educatie en innovatie, nationaal én internationaal.

Bij de ontwikkeling van Green Square Business Campus maken we graag gebruik van de kennis, kunde en innovatiekracht van lokale en reeds elders in Aalsmeer en in de regio gevestigde bedrijven. Bij voorkeur betrekken wij deze bedrijven actief bij de uitwerking van onze ambitieuze plannen.

"Het onderscheidende karakter van dit gebied maakt het tot een veelzijdige, vitale omgeving waarin je graag met elkaar werkt, leert, sport en verblijft."

2.1

Kernwaarden

De planontwikkeling van Green Square is gebaseerd op vijf kernwaarden: ondernemend, veelzijdig, duurzaam, gezond en levendig. Deze kernwaarden voeren de boventoon in de ontwikkeling, zowel in de fysieke, gebouwde omgeving als in de sociaal-mentale omgeving. Zij weerspiegelen wat Green Square Business Campus wil uitstralen: dat het méér is dan zo maar een bedrijventerrein. Green Square is een werklocatie nieuwe stijl!

Ondernemend
Ondernemerschap is nauw verweven met de cultuur van Aalsmeer. De sierteeltsector speelt hier een prominente rol en die strekt zich ook uit naar Green Square. Door zijn strategische ligging nabij Royal Flora Holland zijn de lijnen kort en worden ondernemers – zowel uit de sierteelt als uit daaraan gelieerde sectoren - aangetrokken door de wereldwijde reputatie van het gebied.

Green Square biedt ook ondernemers buiten de sierteeltsector de ruimte om hun activiteiten te ontplooien; lokaal, regionaal en zelfs internationaal. Kleine en startende bedrijven vinden hier een flexibele plek om te groeien, en ook volwassen (familie)bedrijven vestigen zich hier graag. Wat al deze ondernemers met elkaar gemeen hebben, is dat zij openstaan voor samenwerking en innovatie, en dat zij het gebied gezamenlijk willen inkleuren.

> "Wat al deze ondernemers met elkaar gemeen hebben, is dat zij openstaan voor samenwerking en innovatie."

Veelzijdig
Een belangrijke kernwaarde van Green Square is de veelzijdige mix van verschillende soorten bedrijven, functies, doelgroepen en generaties. Hiermee wordt een brug geslagen tussen de oorspronkelijke kleinschaligere Aalsmeerse bedrijvigheid en de schaal en de behoeften van eigentijdse ondernemingen. Volwassen (familie)bedrijven voelen zich er thuis, en wisselen kennis en ervaring uit met start- en scale-ups die hier hun uitvalsbasis vinden. Lokale ondernemingen vinden er de mogelijkheid tot uitbreiding, bedrijven uit de metropoolregio vinden er een plek nabij Nederlands grootste luchthaven Schiphol, en alle bedrijven in de relatieve nabijheid vinden er zakelijke voorzieningen en diensten. Deze voorzieningen komen direct en indirect ook ten goede aan de inwoners van Aalsmeer en de omwonenden uit de omliggende wijken.

Eenmaal geland in Green Square Business Campus, worden ondernemers onderdeel van een duurzame, gezonde en levendige community. Iedereen kan gebruikmaken van collectieve vergaderplekken, sport- en ontspanningsvoorzieningen en andere faciliteiten op Green Square. Er zijn voldoende gevarieerde horecagelegenheden die mensen gedurende de dag verleiden om hun eigen werkplek te verlaten, van de omgeving te genieten en anderen te ontmoeten en te inspireren. Leren van elkaar gaat gepaard met voldoening en plezier. Dit maakt Green Square ook interessant voor omwonenden.

Om de levendigheid waar te maken, is de stedenbouwkundige 'korrel' klein en de openbare ruimte uitnodigend. Er is geen strenge scheiding van openbaar en privé, en ruimten op de begane grond zijn toegankelijk voor een breed publiek. De mix is overal in het gebied voelbaar. Atria, zowel binnen als buiten, vervagen de overgangen tussen binnen en buiten, en functies worden slim gestapeld.

Duurzaam
Green Square wordt een duurzame business campus. Met slimme energieoplossingen kijkt Green Square vooruit. Het hele gebied wordt toekomstbestendig ontwikkeld, ook de openbare ruimte. Royal Flora Holland, het centrum van de wereldwijde sierteeltsector, ligt letterlijk om de hoek. Groen is dus alom aanwezig: in de openbare ruimte en ook aan de gevels en op daken van de nieuw te realiseren gebouwen. Samen met kundige lokale ondernemers richten we de openbare ruimte in. Met het vele groen werken we tegelijkertijd aan het vergroten van de biodiversiteit in dit gebied. Hemelwater wordt opgevangen en op een landschappelijke manier toegevoegd aan het openbaar gebied; een passende oplossing in het zo waterrijke Aalsmeer.

Vanwege de modulaire opzet van de ontwikkeling is Green Square toekomstbestendig en flexibel. Gebouwen zijn gemakkelijk en met kleine aanpassingen anders in te delen, waardoor zij passend zijn voor nieuwe en bestaande – grote of kleine - gebruikers. Naast de gebouwde omgeving wordt ook de sociale omgeving op een duurzame manier ingericht. Door de brede mix van functies, gebruikers en bedrijven wordt het een open gebied dat soepel aansluit bij de omliggende (woon)buurten.

> "Het hele gebied wordt duurzaam ontwikkeld, ook de openbare ruimte."











Gezond
Het is een uitdaging om in de nabijheid van een grote luchthaven een gezonde werk- en leefomgeving te creëren, maar Green Square slaagt hierin. Door de gebouwde omgeving slim te positioneren, ontstaat er een aangename openbare ruimte. Binnen de verkaveling van het plangebied komen wandel-, fiets- en hardlooproutes, die gebruikers en bewoners uitnodigen om te bewegen. In combinatie met de omliggende natuurgebieden, zoals de Westeinderplassen en Amsterdamse Bos, ontstaat een aaneengesloten buitengebied dat op diverse momenten van de dag benut kan worden. Door gebruik te maken van veel groen wordt fijnstof zoveel mogelijk uit de lucht gefilterd.

Het ontwerp neemt het perspectief van de voetganger en de fietser als uitgangspunt en richt zich op een schone, veilige en plezierige omgeving. Ontmoetingen staan centraal in het ontwerp van gebouwen, omgeving en bij de variëteit in functies. Lokaal voedsel, in samenwerking met lokale ondernemers geproduceerd en opgediend, staat garant voor weinig voedselkilometers en gezond eten.

Levendig
Werktijden zijn tegenwoordig niet meer gebonden aan een negen-tot-vijf-cultuur. Green Square speelt hierop in. De gebouwen en de omgeving zijn aantrekkelijk gedurende een groot deel van de dag en de week, met gespreide openingstijden. Zo ontstaat er een levendig, veilig en prettig verblijfsklimaat, ook buiten de vastomlijnde kantooruren. Door de gebouwen slim in te delen, kunnen bedrijven zich uitstekend naar buiten toe presenteren op de begane grond. Soms zitten medewerkers daar achter hun laptop, maar ook het creëren van producten kan zichtbaar zijn. Zo krijgen gebruikers, bewoners en bezoekers een kijkje in de keuken van de diverse ondernemers.

De levendigheid in Green Square is te danken aan een aantrekkelijke openbare omgeving en mooie gebouwen, een veelzijdig aanbod van food en beverage, en diverse sport-, leisure- en ontspanningsfaciliteiten, zowel binnen als buiten. Op allerlei tijdstippen van de dag zie je mensen werken, wandelen, hardlopen en zich ontspannen. In de openbare ruimte is de sierteeltsector nooit ver weg: met een grote verscheidenheid aan bloemen en planten fungeert Green Square als een visitekaartje.

> "Groen is alom aanwezig en maakt Green Square tot een visitekaartje voor Aalsmeer."

2.2

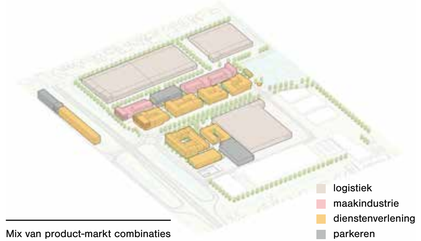
Product-marktcombinaties

Green Square wordt de thuisbasis voor drie verschillende product-marktcombinaties. Deze product-marktcombinaties geven weer welke typen bedrijven als clusters in het gebied gepositioneerd zullen worden. Green Square kent drie combinaties: Maakindustrie, Duurzame Logistiek, Voorzieningen & Diensten. Elke combinatie heeft zo haar eigen kenmerken en draagt op haar eigen manier bij aan de vijf kernwaarden van het gebied.

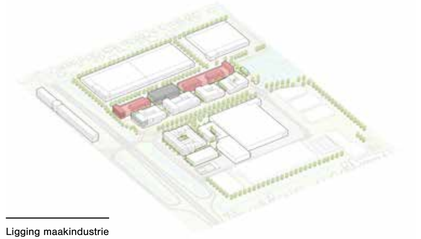
De gekozen programmatische invulling is gebaseerd op breed uitgevoerd lokaal / regionaal marktonderzoek en op basis van gesprekken met diverse ondernemers in Aalsmeer. Daarbij is gekeken naar kansrijke en waardeverhogende bedrijfssegmenten voor de propositie Green Square, met een bredere blik dan alleen de in de structuurvisie beoogde sierteeltsector. De bevindingen van dit onderzoek leiden tot een mix van hoogwaardige bedrijven en functies in de maakindustrie en value added logistiek, al dan niet verbonden met de sierteeltsector. De levensvatbaarheid van een kennis- en innovatiecluster voor de sierteeltsector lijkt, na een eerste marktverkenning, een positieve haalbaarheid te hebben. Aan De Strip aan de Middenweg komt een combinatie van gevarieerde, publiekstrekkende functies, die Green Square de levendigheid geven die zo kenmerkend is voor een mixed-use bedrijfslocatie.

Maakindustrie
De eerste product-marktcombinatie is de maakindustrie, ook wel genoemd 'Light Industrial'. Hieronder vallen bedrijven en dienstverleners in de technische sector die zich bezig houden met productieprocessen en prototyping. Ook kleinere werkstudio's worden hieronder verstaan. De bedrijven uit deze product-marktcombinatie zijn afkomstig uit de regio Aalsmeer en uit de Metropool Regio Amsterdam. Het betreft zowel ondernemers van gevestigde bedrijven als start- en scale-ups die hier een vliegende start kunnen maken. Waar mogelijk wordt de connectie met Royal Flora Holland en de sierteeltsector gezocht.

De bedrijven vestigen zich in één van de multi tenant gebouwen en maken gebruik van gedeelde voorzieningen in de gebouwen en aan De Strip. In flexibel te huren werk- en opslagruimten kunnen bedrijven hun activiteiten op- en afschalen. Door de diversiteit aan kleinere en grote bedrijven ontstaat een prettige en eigentijdse werk- en productieomgeving.



Mix van product-markt combinaties



Ligging maakindustrie





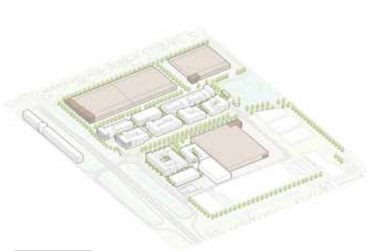
Duurzame Logistiek
De tweede product-marktcombinatie richt zich op de hoogwaardige logistieke sector. Voor deze combinatie worden kavels met daarop flexibele logistieke complexen gerealiseerd, passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Door die aanpak kan Green Square meebewegen met de toekomst en met de vraag van allerlei soorten gebruikers: van groot tot klein, en van Aalsmeerse bedrijven tot nationale en internationale partijen.

Deze logistieke kavels worden duurzaam en natuurinclusief ontwikkeld en gebouwd, met aandacht voor de omgeving. Daarbij besteden we extra zorg aan de uitstraling op de verschillende zichtlocaties, zowel in materiaalgebruik als in architectonische allure. Hierdoor blijft de menselijke maat van Green Square zichtbaar en voelbaar, terwijl de totale gebiedsontwikkeling grootse ambities toelaat. De bedrijven kunnen weliswaar omvangrijk zijn, maar sluiten altijd aan op het gebied, zowel fysiek als sociaal. Door voorzieningen te delen en ook buiten werktijd beschikbaar te stellen, blijft Green Square trouw aan zijn kernwaarden.



"Green Square beweegt flexibel mee met de toekomst en met de vraag van allerlei soorten gebruikers."





Ligging logistiek



De Strip: voorzieningen en diensten
Direct aan de Middenweg ligt De Strip, de derde product-marktcombinatie, die bestaat uit een gevarieerd aanbod aan voorzieningen en diensten. Aan De Strip krijgen bedrijven de kans om zich te vestigen en om zich te presenteren aan een breed publiek. Met haar verscheidenheid aan functies draagt deze product-marktcombinatie in sterke mate bij aan de levendigheid van het gebied. Mogelijke trekkers in de Strip zijn een B2B Home Gift & Garden centrum met daarin een clustering van een groot aantal showrooms, een (sierteelt) kennis & innovatie centrum en de Green Square Hotspot.

Voorgenomen, nog nader te onderzoeken, programma voor de Strip bestaat uit een tweede hotel en `short stay' en leisure faciliteiten; functies die een aantrekkelijk vestigings- en verblijfsklimaat ondersteunen. Ook specialistische retail die een aanvulling vormt op het huidige aanbod in de regio is een functie die in de Strip kan landen. Door dit gevarieerde aanbod dragen al deze bedrijven in sterke mate bij aan de aantrekkingskracht van het gebied voor gebruikers en bezoekers, zowel vanuit Aalsmeer als daarbuiten. Green Square is een gebied waar je graag naartoe gaat en nog langer wilt blijven!

Vanwege de centrale ligging aan de Middenweg en in het zicht van de N201 fungeert De Strip met de daarin gelegen Green Square Hotspot als de trekpleister van het gebied. Om die reden wordt er extra aandacht besteed aan de openbare ruimte, architectuur en aan een aantrekkelijke overgang tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

"Met haar verscheidenheid aan functies fungeert De Strip als de trekpleister van het gebied."













B2B en Retail
- b2b verkoop home-gift-garden
- regionale publiekstrekkers, niet concurrerend met lokale retail
- grote sport(speciaal)zaken, outdoor

Hotel en hospitality
- 2e hotel
- short stay
- vergaderruimtes

Kennis & Innovatiecluster
- voor de sierteeltsector
- onderzoek
- educatie | praktijkruimten
- start-up werkplekken
- flexibele kantoorunits

Leisure
- sportschool
- padelbanen
- tennis | squash
- klimmuur
- unieke regionale experience

Campus Zuid
- Hilton Hotel
- sportmedisch centrum
- dienstverlening
- hospitality

Gezondheidscluster
- 1ste lijnszorg faciliteit
- (sport)fysiotherapie
- tandheelkunde
- wellness | beauty

Diverse horeca-formules
- dag-, avond- en weekend horeca
- coffee- to go
- winkel met streekproducten
- brewpub

Home Gift & Garden Cluster
Naast de sierteeltsector is ook de Home, Gift & Garden sector van oudsher zeer goed vertegenwoordigd in Aalsmeer. In Green Park zelf zijn op dit moment meerdere in de sector werkzame grote partijen gevestigd. Bij deze partijen bestaat de behoefte om tot een clustering van hun showrooms te komen zodat Nederlandse en internationale klanten (B2B) van deze bedrijven slechts één locatie hoeven te bezoeken om op de hoogte te blijven van nieuwe producten en trends. Een representatief gebouw met een groot en divers aanbod zal leiden tot een grotere aantrekkingskracht op zakelijke klanten en daarmee tot een toename van de omzet, zo is de gedachte. Het Home Gift & Garden cluster vestigt zich bij voorkeur in de Strip.



Kennis & Innovatie
Het kennis- en innovatiecluster wordt niet benoemd als een aparte product-marktcombinatie, maar verdient wel extra aandacht vanwege de vernieuwende kracht die ervan uitgaat. Bedrijven uit dit cluster kunnen landen aan De Strip, maar mogelijkerwijs ook in de zone daarachter. Kennis en innovatie krijgt hier een brede definitie. Het betreft organisaties die zich bezighouden met onderwijs, educatie en kennisdeling, en ook bedrijven die zich met nieuwe technologieën, technieken en materialen richten op innovatie. Dit kan in de sierteeltsector zijn, maar het hoeft niet.





Green Square Hotspot
Centraal in het plangebied ligt de Hotspot, het vitale hart van Green Square. Hier ligt een concentratie van publiektrekkende functies, horecagelegenheden, ontmoetings- en vergaderfaciliteiten, sportvoorzieningen en flexibele werkplekken. Dit is de plek voor ontmoeting en interactie. Bijzondere architectuur en een mooi ontworpen openbare ruimte maken de Hotspot zichtbaar en zorgen ervoor dat de verblijfskwaliteit hier optimaal is. Dit maakt deze plek tot de aangewezen plaats voor evenementen in het gebied, een lekkere lunch of voor een drankje na het werk.
De Hotspot ligt op loopafstand van de mobiliteitshub waar deelfietsen en -auto's, openbaar vervoer en parkeerfaciliteiten aanwezig zijn.





Hotel, dienstverlening, logistiek
Het hotel, het sport medisch centrum en mogelijk nog meer dienstverlenende functies aan de zuidzijde van de Middenweg vormen de start van de nieuwe ontwikkelingen op de Campus. Hoewel niet direct gelegen aan De Strip leveren deze nieuwe functies straks een grote bijdrage aan de levendigheid in het gebied. De vele gasten van het hotel zullen de oversteek naar De Strip maken vanwege werk gerelateerde en ontspanningsactiviteiten. Ook de medewerkers en bezoekers van de reeds bestaande bedrijven in het zuidelijk deel van de Campus en van het nieuwe logistieke kavel aan de Middenweg zullen graag gebruik maken van het aanbod van diverse voorzieningen in het gebied.





H3

3	**Onverwacht gevarieerd**	**26**
3.1	Van tuinderdorp naar centrale plek in de MRA	30
3.2	De haltervorm als ruggengraat	31
	Concept	31
	Volumes en verdeling	34
	Zonering	34
3.3	Flexibiliteit	35
	Stedenbouwkundig model en programma (indicatief)	36
	Green Square Hotspot	37
	Home Gift & Garden Cluster	40
	Campus Zuid inclusief kantorenstrook N201	41
	Maakindustrie	42
	Logistiek	43
3.4	Routes en wegprofielen	46
	Functioneel en recreatief gebruik	46
	De Promenade	48
	Fiets- en wandelroute middengebied	50
	De Stegen en toegangstraat hotel	52
	De Beugelweg	54
	het Zwanenwater	56
3.5	Beeldkwaliteit	58

Onverwacht gevarieerd

Openbare ruimte en gebouwde omgeving



3

Onverwacht gevarieerd

Openbare ruimte en gebouwde omgeving

Met de kernwaarden en product-marktcombinaties als stevige pijlers van de gebiedsontwikkeling is de vertaalslag gemaakt naar een ruimtelijk plan voor de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Daarbij zoomen we in van de historische, landschappelijke context naar de eigentijdse, concrete uitwerking van het ontwikkelingsplan Green Square.

De combinatie van verschillende typen bedrijvigheid leidt tot een gevarieerd plan, georganiseerd in verkavelingszones waarbinnen deze bedrijven optimaal kunnen functioneren. De ruime, groene openbare ruimte wordt de trekker van het gebied. Nog nooit voelden mensen zich zo welkom op een werklocatie.





0 25 50 100m

Masterplan

3.1

Van tuinderdorp naar centrale plek in de MRA

Landen op luchthaven Schiphol geeft een geweldig beeld van het Hollandse polderlandschap. Vanuit het vliegtuig zie je, naast het enorme bloemenveilingsterrein, Green Square Business Campus midden in het grote bedrijvengebied Green Park Aalsmeer al liggen. Het centraal in de Metropool Regio Amsterdam gesitueerde Green Park is opgenomen in het polderlandschap van Aalsmeer, dat een kenmerkende opzet heeft van orthogonale kavels en watergangen binnen de ringvaart in het grotere landschappelijke systeem van de Haarlemmermeer.

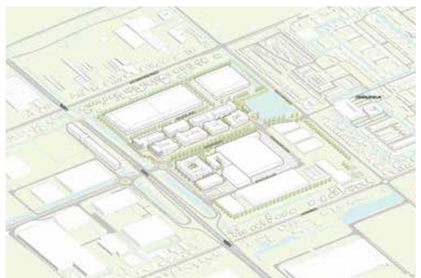
Linten van bedrijvigheid
In deze landschappelijke opzet van lange lijnen heeft zich historisch gezien een succesvol milieu van tuinderbedrijvigheid ontwikkeld. Typische gemengde woonwerkkavels, met kassen, loodsen en woonboerderijen in lange linten aan het water, zijn uiteindelijk uitgegroeid tot het wereldberoemde horticultuurcluster rondom Aalsmeer. De bloemenveiling is het kloppende hart met alle aanvullende bedrijvigheid als organen eromheen.

Een dynamisch contrast
De schaalvergroting van de oorspronkelijke bedrijvigheid en de aan de luchthaven gerelateerde industrieën heeft zich de afgelopen decennia in en rondom Aalsmeer naadloos ingevoegd in de orthogonale opzet van het polderlandschap. Dit levert een dynamisch contrast op tussen de kleinschalige bedrijvigheid van weleer en de grotere maat van de nieuwe bedrijvigheid. De brede ring rondom Schiphol met bedrijven en andere functies, ook wel 'Airport City' genoemd, is tegelijk lokaal en globaal, en dat is in Aalsmeer en in Green Park goed te zien.

De nieuwe Middenweg
In de nabije toekomst zal de Middenweg in Aalsmeer een belangrijke nieuwe rol vervullen als centrale ontsluiting en nieuwe levensader tussen woongebieden aan de westzijde en de oostzijde van de gemeente. De toekomstige functie van de Middenweg, middels afslagen en opritten verbonden met de N201, maakt dat Green Square Business Campus een centrale rol zal spelen in de ontsluiting en beleving van Aalsmeer en haar omgeving. Bedrijven die zich vestigen op de Campus profiteren van deze ligging.

Het Jac. Stammespark
Aan de oostzijde van de locatie rondom het Zwanenwater sluit de Campus aan op een nieuw aan te leggen recreatief sport- en wandelgebied met de naam Jac. Stammespark. Door toevoeging van een horeca-paviljoen aan de oever van het Zwanenwater wordt dit een bijzonder aantrekkelijke plek in het gebied, niet alleen voor de nieuwe bewoners van de Campus maar vooral ook voor de bewoners van Oranjewijk / Aalsmeer-Oost.

"Vanuit de lucht zie je een natuurlijke integratie tussen de kleinschalige bedrijvigheid van weleer en de grotere maat van de nieuwe bedrijvigheid."



Gebouwmassa Green Square Business Campus in relatie tot de omgeving

3.2

De haltervorm als ruggengraat

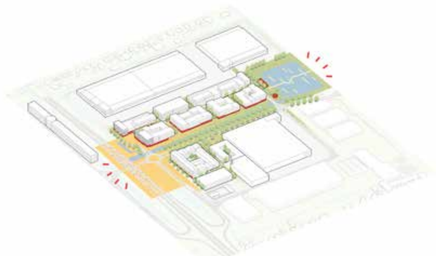
Concept

De essentie van het Strategisch Masterplan voor Green Square Business Campus bestaat uit een publieke voetgangerspromenade langs de watergang aan de Middenweg, die de entreezone van de Campus aan de N201 verbindt met de wandelzone rondom het Zwanenwater. Hierdoor ontstaat een haltervorm, waarvan de ruggengraat wordt gevormd door de voetgangerspromenade en twee herkenbare uiteinden worden gevormd door representatieve koppen aan de zijde van de N201 en het Zwanenwater. De halter vormt de basis voor onze visie op het gebied.

- Entreegebied: de entreezone wordt gevormd door het nieuw te realiseren hotel aan de zuidzijde van de Middenweg en door een aantrekkelijk programma met mogelijk een tweede hotel aan de overzijde aan De Strip. Deze gebouwen vormen in de toekomst de entreepoort tot het gebied. In het entreegebied ligt de nadruk op economische dynamiek en een representatieve uitstraling.
- Wandelpromenade: aan de Middenweg komt een goed bereikbare Hotspot, waarin de levendige (ontmoetings)functies met drukte en uitstraling worden georganiseerd. De zonnige Promenade langs het water, waar her en der verblijfsplekken worden ingericht waar je kunt genieten van de aangename sfeer, krijgt een afwisselend karakter met drukke en actievere delen.
- Wandelgebied: het groene en rustige gebied rondom het Zwanenwater heeft een gezellig en ontspannen karakter. Hier worden sportvoorzieningen (onderdeel van het Jac. Stammespark) en horeca gesitueerd, waarvan zowel de werknemers van de Campus als de bewoners van de naastgelegen Oranjewijk gebruik kunnen maken.
- Middengebied en gebiedsranden: hier bevinden zich de bouwkavels voor de kleinschalige maakindustrie en duurzame logistiek. De uitstraling van deze werkgebouwen is onderscheidend en onderstreept de kwaliteit van de locatie.
- Collectief parkeren: Green Square is onderscheidend ten opzichte van andere werklocaties omdat parkeren in het gebied centraal wordt gefaciliteerd in een parkeergarage (m.u.v. de logistieke bedrijven), die tegelijkertijd ook fungeert als mobiliteitshub voor het gebied. Dit betekent dat niet voor de deur kan worden geparkeerd, maar dat bezoekers en gebruikers een stukje moeten wandelen. Aan toekomstige gebruikers wordt gevraagd om dit concept te onderschrijven en uit te dragen, met als gezamenlijk doel de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten en optimaal te benutten. De bescheiden wandeling vanuit de parkeergarage naar de plaats van bestemming is al een beleving op zichzelf, die het prettige verblijf in Green Square inluidt.

Landschap als onderlegger
De orthogonale structuur van het onderliggende polderlandschap is leidend voor de inrichting van het gebied. De bouwkavels voor de drie zones van de verschillende product-marktcombinaties nemen de oriëntatie van de landschappelijke ondergrond over.

Deze oriëntatie komt ook terug in de belangrijke straten en paden in het gebied. Green Square voegt zich rondom de Middenweg naadloos in de ruimtelijke opzet van het onderliggende polderlandschap van rechthoekige kavels en watergangen. Naast het gebruik van deze karakteristieke eigenschappen van de polder, voegt het Masterplan ook een eigentijds, slim en duurzaam watersysteem toe aan het aanwezige poldersysteem. In vrijwel ieder wegprofiel is dit karakteristieke watersysteem zichtbaar gemaakt, zowel in de vorm van watertuinen, watergoten als natuurvriendelijke oevers. Hierdoor wordt water in het gebied niet alleen langer vastgehouden, maar ook afgevoerd, gefilterd en hergebruikt zodat er een circulair watersysteem ontstaat.

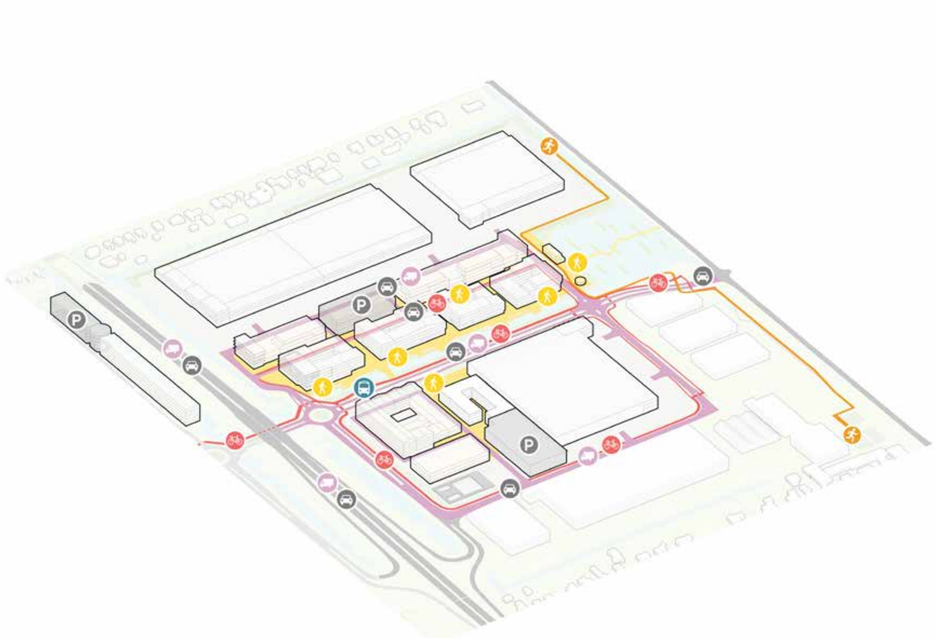


Planconcept Green Square: levendige gemengde zone verbindt entreezone N201 middels een voetgangerspromenade met wandelzone Zwanenwater en voorziet bedrijven van een attractief werkmilieu

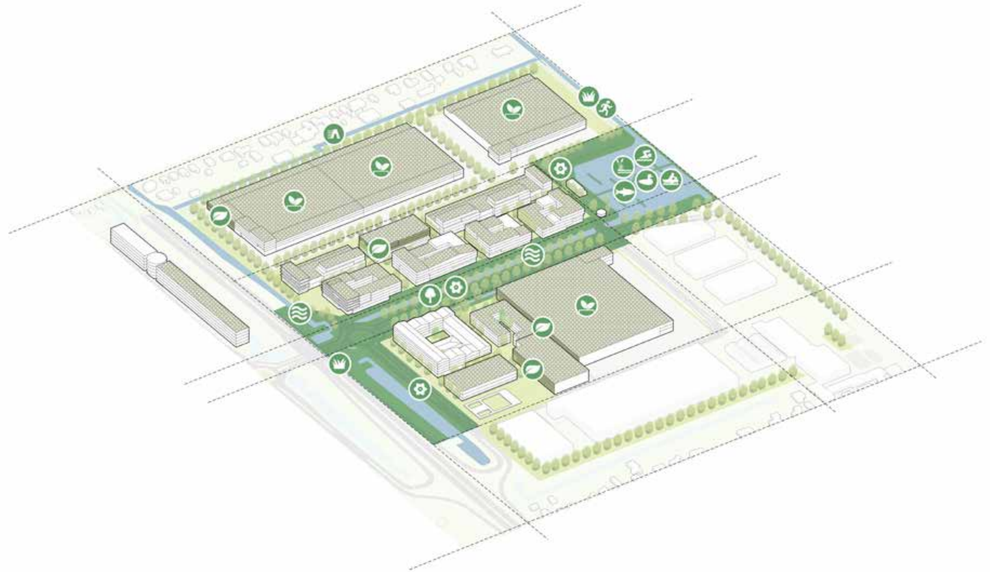
Straten en verbindingen, parkeren
In oost-westelijke richting lopen er naast de Middenweg drie karakteristieke ruimtelijke lijnen door het gebied. Aan de zuidzijde van De Strip bevindt zich de wandelpromenade die alle belangrijke entrees in het gebied met elkaar verbindt. Achter De Strip komt een voetgangersvriendelijke ontsluitingsstraat die gebouwentrees ontsluit en waar de mogelijkheid tot kortstondig afzetten, afleveren, laden en lossen wordt geboden.

Via de rustige groene Stegen worden noord-zuid verbindingen gemaakt. De Beugelweg, met zijn grote verkeerscapaciteit, ontsluit aan de noordzijde de maakindustrie en de logistieke kavels voor vrachtverkeer. Ook vormt de Beugelweg de aanrijroute en toegang tot de noordelijk gelegen parkeergarage.

Het programma aan de zuidzijde van de Middenweg, waaronder het hotel met eigen parkeervoorziening, wordt ontsloten via de Brazilielaan. De reeds aangelegde Braziliëlaan ontsluit de zuidzijde van de Campus, waar het hotel met buurkavel, het sportmedisch centrum op de kop van de parkeergarage en de bestaande en nieuwe logistieke kavels zijn gelegen.



Ontsluiting van verschillende verkeersmodaliteiten



De orthagonale opzet van het polderlandschap bepaalt zonering van de verkaveling en landschappelijke inrichting met watergangen en groenverbindingen

Volumes en verdeling

Green Square Business Campus heeft een perfecte korte verbinding met Schiphol. Die nabijheid van de luchthaven is één van de sterke punten van deze nieuwbouwlocatie, maar zij legt ook enkele ruimtelijke beperkingen op. Vanwege de door Schiphol vastgestelde LIB-zones is het niet mogelijk om overal even hoog te bouwen. De uitwerking van dit plan anticipeert op die voorwaarden en voldoet aan gestelde hoogte-eisen.

Met Green Square wordt in het gebied een nieuwe schaal en korrel geïntroduceerd. De grote maat van de blokken wordt opgedeeld in kleinere eenheden waardoor deze gebouwen zich onderscheiden van de logistieke bedrijfsgebouwen en meer passend zijn bij de menselijke schaal.

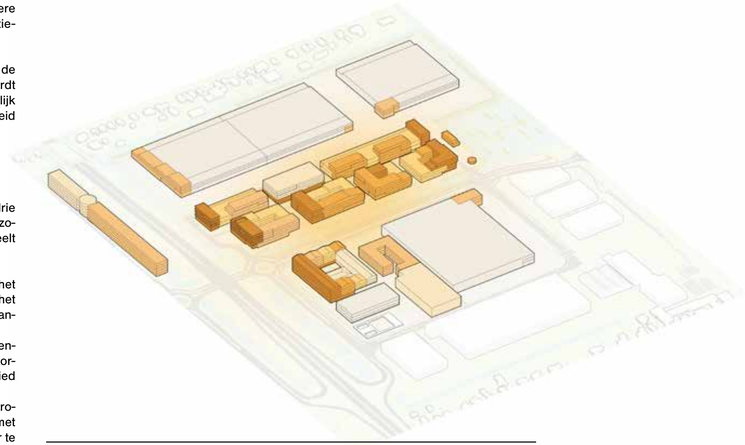
Door de gebouwen te breken, zowel horizontaal als verticaal, blijft de korrelgrootte schappelijk en op een prettige schaal. Waar mogelijk wordt flexibel en vrij indeelbaar gebouwd, zodat Green Square ook aantrekkelijk blijft voor toekomstige gebruikers. Uiteraard speelt ook de afzetbaarheid van het programma een grote rol.

Zonering

Green Square is ontworpen aan de hand van vijf kernwaarden en drie product-marktcombinaties. Deze opbouw resulteert in een duidelijke zonering die een flexibele invulling van kavels mogelijk maakt, die inspeelt op de wensen van klanten:

- De gebouwen zijn georiënteerd op de centraal gelegen Middenweg, het middelpunt van het plangebied. Aan deze weg komen de functies die het meeste publiek trekken, en die hier duidelijk zichtbaar zijn voor passanten, bezoekers en andere gebruikers.
- Vlak daarachter komt de bedrijvigheid van de maakindustrie en de centrale parkeervoorziening. Vanuit hier zijn alle bestemmingen met een korte wandeling te bereiken, waardoor de autoverplaatsingen in het gebied geminimaliseerd worden.
- Aan de randen van de gebiedsontwikkeling zijn de logistieke kavels geprojecteerd. Deze bedrijven en kavels kennen een intensiever gebruik, met vrachtwagens voor transport en distributie. Door deze zones van elkaar te scheiden, mengen vrachtverkeer en leveranciers zich niet met langzaam rijdend verkeer of wandelende bezoekers. Veiligheid staat daarbij voorop.

“Door de gebouwen te breken, zowel horizontaal als verticaal, blijft de korrelgrootte op een prettige schaal.”



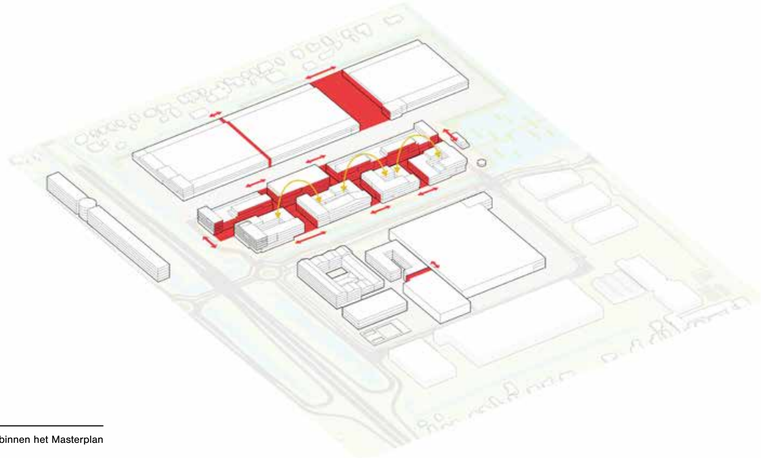
Functiemix: kleinschalig en gemengd aan de Middenweg, grote korrelgrootte en monofunctioneel aan de randen. Schaalbeleving en korrelgrootte: kleinschalig aan de Middenweg, grootschalig aan de randen

Flexibiliteit

In het Strategisch Masterplan worden de belangrijkste principes en randvoorwaarden voor Green Square vastgelegd. Het is van belang dat het Strategisch Masterplan geen strak harnas vormt voor toekomstige ontwikkelingen en gebruik, maar dat het flexibiliteit biedt in de verdere uitwerking.

Het Strategisch Masterplan vormt een ruimtelijk raamwerk met een aantal duidelijke zones die zijn ingegeven door zowel de landschappelijke onderlegger als door de product-marktcombinaties. De positionering van de Beugelweg vormt daarin een vaststaand gegeven.
Per gebied zijn de product-marktcombinaties aangegeven. Het logistieke gebruik met representatieve kantoorvolumes is aan de randen gesitueerd en aan de Middenweg wordt ingezet op een kleinschaliger werkmilieu met een hoge verblijfskwaliteit. Binnen de verschillende zones aan weerszijden van de Beugelweg is flexibiliteit gewenst. De exacte omvang van kavels zal worden vastgesteld aan de hand van de vragen die uit de markt komen. Het Strategisch Masterplan geeft een beoogde korrel en schaal aan voor gebouwen, alsmede de principes voor maatvoering en positionering van ontsluitingswegen voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer binnen het gebied.

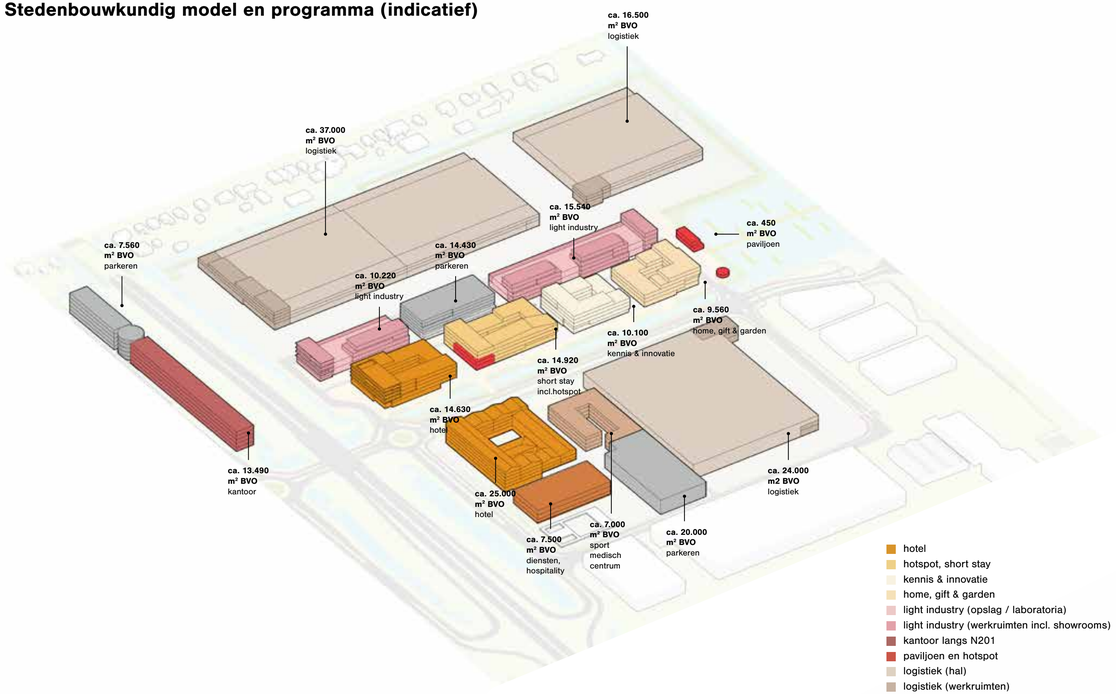
Het Strategisch Masterplan zet in ruimtelijke zin in op een gevarieerd en dynamisch ensemble van gebouwen, dat voorziet in verschillende gebouwhoogtes om te zorgen voor een prettige beleving tussen de gebouwen in. Het LIB vormt het ruimtelijk kader dat de hoogte van gebouwen beïnvloedt.



Flexibiliteit binnen het Masterplan

3.3

Stedenbouwkundig model en programma (indicatief)



Laadvermogen stedenbouwkundig model rekening houdend met maximale LIB-hoogtes

PAGINA 36

Green Square Hotspot

Centraal in de Strip ligt de Hotspot, het dynamische zwaartepunt van het plangebied waar voorzieningen samenkomen die ontmoeting en interactie centraal stellen. De Hotspot kenmerkt zich door een concentratie van publiekstrekkende functies en horecagelegenheden. Transparante gebouwplinten zorgen ervoor dat de voorzieningen in de gebouwen naadloos aansluiten op de mooi ontworpen openbare ruimte, die zich doorzet tot aan het water en daar overgaat in de Strip langs het water. Dit is de aangewezen locatie om 's ochtends voor je werk een kop koffie te halen, of om 's middags te genieten van een broodje op het terras.

De Hotspot vormt ook de verbinding met het openbaar vervoer en de mobiliteitshub, waar je de auto parkeert en de fiets of de deelauto ophaalt. Een brug over de Middentocht faciliteert dat deze voorzieningen ook gebruikt kunnen worden door gebruikers en bezoekers van het zuidelijk deel van de Campus. Een bijzondere architectuur zorgt ervoor dat de Hotspot opvallend aanwezig is in de omgeving en dat deze vanuit verschillende standpunten zichtbaar is. De openbare ruimte van de Hotspot is multifunctioneel inzetbaar voor zowel horeca en terrasfuncties, als voor kleinschalige evenementen zoals een markt of bedrijfsevent.



Ligging Green Square Hotspot













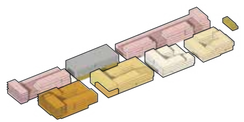




Home Gift & Garden Cluster

Het centraal op de Campus aan De Strip gelegen gebouw voor de Home Gift & Garden showrooms heeft aan de buitenzijde een uitgesproken en herkenbare uitstraling. Binnen ligt een atrium met open trappen, met daaraan grenzend de verschillende showrooms. In één oogopslag krijgen bezoekers een goed overzicht van het aanwezige aanbod. Het atrium stimuleert de levendigheid in het gebouw, en met een omvangrijke begane grond stelt het gebouw de verschillende gebruikers in staat om voorzieningen slim met elkaar te delen.

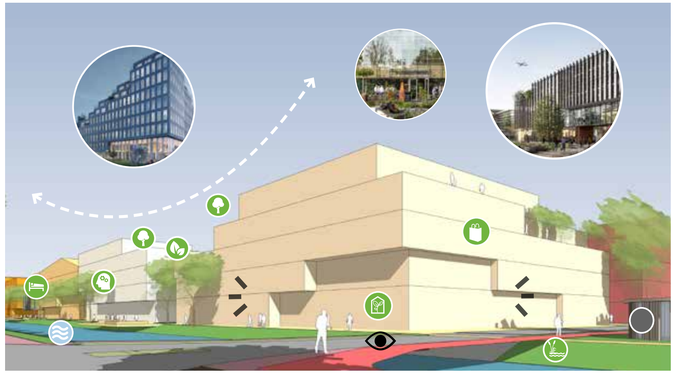
Op de begane grond heeft het gebouw een transparante plint met verschillende toegangen waardoor het gebouw de mogelijkheid biedt om zowel van binnen- als van buitenaf te worden betreden. Het Home Gift en Garden Cluster neemt met zijn ligging aan het Zwanenwater een bijzondere plek in binnen Green Square. Het gebouw vormt letterlijk het eerste gebouw komende vanuit de zijde van de Machineweg en wordt gekenmerkt door een uitgesproken karakter dat reageert op het Zwanenwater. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke plint, een markante entree, en terugspringende balkons die ruimte bieden om het thema groen en activiteit ook hier zichtbaar te maken.





Ligging Home Gift and Garden Cluster

“Nader marktonderzoek geeft inzicht in de huisvestingsvereisten van toekomstige gebruikers van Green Square.”









Kijkend vanaf het Zwanenwater in de richting van het Home Gift Garden Cluster

Campus Zuid inclusief kantorenstrook N201

De Green Square Campus strekt zich ook uit ten zuiden van de Middenweg. Het nieuwe 500 kamers tellende hotel, ontworpen met een knipoog naar het voormalig kassengebied, is beeldbepalend voor dit deel van de Campus. Naast het hotel liggen twee kavels geschikt voor diverse functies waaronder horeca, kennis & innovatie, leisure, retail, of een sport medisch centrum. Net als in het noordelijk deel van de Campus is het parkeren in dit gebied centraal georganiseerd. Gebruikers en bezoekers van de bestemmingen in dit gebied maken gebruik van de goed bereikbare grootschalige parkeervoorziening.

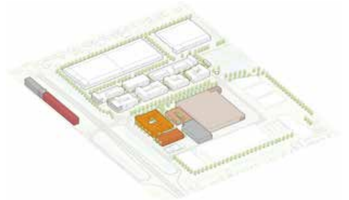
Om een goede connectie te maken tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de Campus is het belangrijk dat er een goed functionerende langzaam verkeersverbinding tussen de beide delen tot stand komt. Deze verbinding sluit aan op de OV-faciliteiten aan de Middenweg zodat werknemers en bezoekers van het gebied zich eenvoudig te voet door het gebied kunnen bewegen.

De langzaam verkeersverbinding is ook voor de gasten van het hotel van belang. Het aanwezig zijn van een duidelijke en veilige route stimuleert het bezoek en gebruik van de diversiteit aan functies in De Strip. De route wordt goed verlicht en groen aangekleed. Als “tegenhanger” van de Hotspot aan de overzijde, wordt er aan de Middenweg naast het hotel ook een groene ruimte met verblijfskwaliteit gerealiseerd.

Tot het grondgebied van Green Square Business Campus behoort ook het aan de oostzijde van de N201 gelegen smalle kantoorkavel. Door de prominente ligging aan (de afrit van) de N201 is het een zichtlocatie die mede bepalend is voor de uitstraling van de Campus. Extra aandacht voor de beeldkwaliteit van dit gebouw is dan ook gewenst. Het parkeren voor de kantoorgebruikers vindt plaats in een gebouwde parkeervoorziening direct grenzend aan het kantoor.







Flexibiliteit binnen het Masterplan

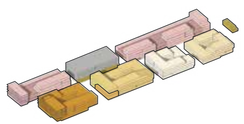


Maakindustrie

In de tweede lijn, tussen de logistieke gebouwen en de gebouwen aan de Middentocht, ligt een zone die zich richt op gebruikers die actief zijn in de maakindustrie. De gebouwen in deze zone spelen in op de specifieke behoeften van hun gebruikers. Zij herbergen enerzijds bedrijfsruimten met een royale vrije hoogte die flexibel is in te delen, waardoor er verschillende indelingsmogelijkheden zijn. Anderzijds vervullen deze gebouwen ook de behoefte aan een representatief deel dat als verlengstuk van de hal fungeert.

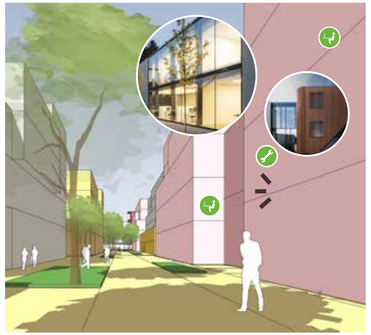
Deze zone wordt gekenmerkt door twee gezichten. Aan de noordzijde (aan de Beugelweg) ligt de nadruk op bereikbaarheid en toegankelijkheid van de hallen. Een aparte strook tussen de Beugelweg en de hallen in, biedt opstelruimte aan de voertuigen die de hallen bevoorraden, zonder dat zij daarbij de Beugelweg hinderen. De voorzijde van de zone, die grenst aan de ontsluitingsroute van het middengebied, heeft een representatiever karakter. Hier liggen ook de formele entrees van het ondersteunend programma van de hallen. Aan deze zijde kunnen de hallen een displayfunctie krijgen die inzicht geven in de activiteiten van de verschillende gebruikers. Deze uitstraling zet zich door op de korte zijden van de zone die zich richten op de N201 en op het Zwanenwater.

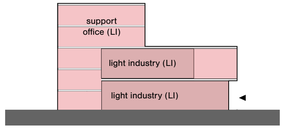
De gebouwtypologie van de maakindustrie kenmerkt zich door veelzijdigheid. De vloeren in deze gebouwen kunnen worden gebruikt als werkplaats, opslag, kantoorruimte, showroom of laboratorium. Door een modulaire opbouw zijn de functionaliteit en flexibiliteit van deze gebouwen groot, waardoor kleinere en grotere bedrijven, werkzaam in diverse (kennisintensieve) segmenten, zich hier kunnen vestigen. De representatieve uitstraling en de ligging nabij verblijfsfuncties in De Strip maken deze gebouwen ook ideaal voor de ontvangst van klanten.





Ligging Maakindustrie





Gebouwtypologie



Representatieve koppen - light industry



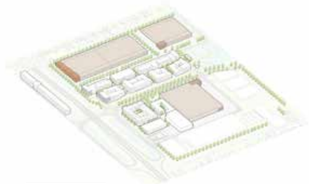
Logistiek

De logistieke kavels liggen aan de randen van het plangebied, daar waar zwaarder wegverkeer ongehinderd de logistieke gebouwen kan bereiken. De dynamische (verkeers)zone van de logistieke kavels grenst aan de nieuwe Beugelweg, waardoor er een rustige kant ontstaat aan de zijde van de woonbebouwing aan de Aalsmeerderweg. De logistieke gebouwen die grenzen aan de Beugelweg hebben een royaal voorterrein waardoor het profiel van de Beugelweg ook ruimtelijk aanvoelt.

Uitstraling en samenhang
De logistieke gebouwen worden uitgewerkt op een manier zodat ze aansluiten en een bijdrage leveren aan de identiteit van Green Square als geheel. Voor de logistieke gebouwen gelden een aantal basisprincipes. Zo worden keuzes ten aanzien van de uitstraling gekoppeld aan het schaalniveau waarop de gebouwen zichtbaar zijn. Gevels die zichtbaar zijn vanaf de N201 vragen om een andere benadering dan gevels die vanuit de aansluitende woonbuurten worden ervaren. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen wat op grote schaal wordt ervaren, en wat bezoekers en gebruikers ervaren op de kleine schaal.
Vanwege de verschillende functionaliteiten in het gebied wordt gezocht naar samenhang in uitstraling. Voor Green Square staat het creëren van een hoogwaardig en duurzaam werkmilieu centraal. Dit betekent dat thema's die gelden voor het middengebied ook van toepassing zijn op de logistieke gebouwen. Dat betekent onder andere eenduidigheid in vormentaal maar ook in materiaalgebruik.

Hoofdkantoor N201
Vanaf de N201 zal een deel van de logistieke gebouwen goed zichtbaar zijn tijdens het voorbijrijden. Overdag en 's avonds. In het masterplan is dan ook de keuze gemaakt om aan deze zijde in te zetten op zichtbaarheid en herkenbaarheid, en functies die dit kunnen ondersteunen. Deze gebouwen spelen een belangrijke rol hoe de identiteit van Green Square wordt aangenomen. In de uitstraling wordt dan ook gezocht naar een uitstraling die past bij het hoogwaardige karakter van Green Square, en tegelijkertijd uitdrukking geeft aan het ondernemerschap van de gebruikers.

Duurzaam
Ook op het vlak van duurzaamheid wordt samenhang gezocht bij de rest van het gebied. De logistieke gebouwen kunnen niet achterblijven en zijn een onderdeel van het totale duurzaamheidsconcept van de gebiedsontwikkeling. De logistieke gebouwen stralen dat ook uit. Zichtbaar groen op bijvoorbeeld gevels en / of daken maken kenbaar dat duurzaamheid hier een belangrijk thema is. De enorme dakoppervlaktes op de logistieke gebouwen lenen zich bij uitstek voor het versterken van de biodiversiteit en het beperken van energieconsumptie door o.a. het gebruik van PV cellen op de daken.





Ligging Logistiek



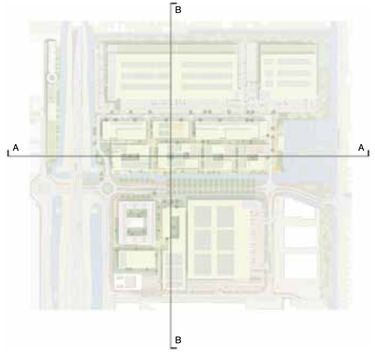
Gebiedsdoorsnedes



Doorsnede AA



Doorsnede BB



3.4

Routes en wegprofielen

Green Square Business Campus wordt gekenmerkt door verschillende routes en wegprofielen binnen het gebied. De uitstraling en beleving worden mede bepaald door de functionaliteit van de route of het wegprofiel. Binnen het plangebied zijn hierin verschillende gradaties aan te brengen.

De Beugelweg staat in het teken van functionaliteit. Omdat de Beugelweg een groot deel van het logistieke gebied aan de Noordzijde bedient, staan veiligheid en functionaliteit hier voorop. Verder naar het zuiden, richting de Middenweg, verschuift het accent naar verblijfskwaliteit, en wordt gemotoriseerd verkeer ondergeschikt. Binnen het gevarieerde werkmilieu van de maakindustrie en de gebouwen aan de Middentocht ligt de focus op de verplaatsing van gebruikers en bezoekers van het gebied. In de ontsluitingsstraat achter de Strip verandert het concept in een voertuig-te-gast-strategie waarbij de voertuigbewegingen worden beperkt en met name worden ingezet voor noodzakelijke bewegingen voor laden- en lossen, verhuisbewegingen of incidentele calamiteiten. Vanuit de ontsluitingsstraat lopen verschillende tussenstraatjes (Stegen) naar de Strip aan het water van de Middenweg. Deze zones zijn autovrij en alleen toegankelijk voor voetgangers. Het accent ligt hier op groene verblijfskwaliteit.

Er is een uitwerking gemaakt van verschillende dwarsprofielen die inzicht geven in hoe de verschillende deelgebieden van Green Square Business Campus daadwerkelijk vorm kunnen krijgen. Deze profielen dienen als principes voor het toekomstige inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

NB: daar aan de zuidzijde van de Middenweg de wegprofielen al zijn bepaald en grotendeels ook al zijn aangelegd zijn deze profielen niet meer specifiek opgenomen in het Masterplan.





Functioneel en recreatief gebruik

Binnen het gebruik van de routes binnen Green Square Business Campus wordt onderscheid gemaakt tussen functioneel en recreatief gebruik. Logistiek gebruik vindt zoveel mogelijk plaats in de buitenring, het hart van de campus is zoveel mogelijk ingericht voor ontmoeting en verblijf.

- De Middenweg wordt de belangrijkste verbinding van west naar oost, vanaf deze weg is de Beugelweg middels een rotonde goed bereikbaar. Groot vrachtverkeer maakt gebruik van deze grote Beugelweg.

- De noordzijde van de Beugelweg geeft toegang tot de mobiliteitshub en centrale parkeergarage. In de noordelijke Stegen en in de ontsluitingsstraat achter De Strip is een eenrichtingsroute voor incidenteel laden en lossen voorzien. Deze straten worden ingericht als auto-te gast-straten.

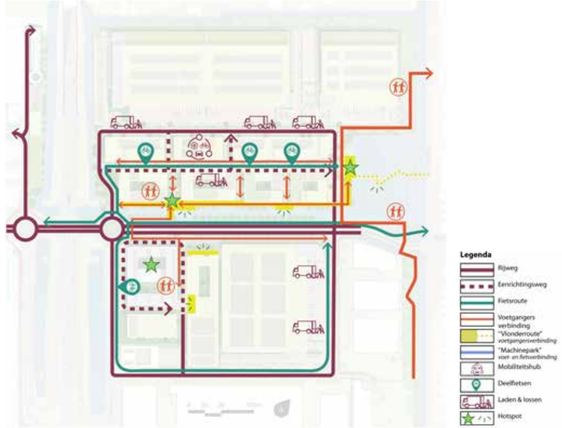
- Er zijn vrij liggende fietsroutes langs de Middenweg en het Jac. Stammespark. In de ontsluitingsstraat achter De Strip, gekoppeld aan de mobiliteitshub, zijn deelfietsen en -auto's beschikbaar.

- De inrichting langs het Zwanenwater wordt gekoppeld aan de inrichting van het Jac. Stammespark. In het Zwanenwater wordt middels drijvende eilanden en een recreatief vlonderpad een aantrekkelijke route voorzien die de Campus verbindt met Oranjewijk. Ook ontstaan er aantrekkelijke vlonderroutes en uitkijkplekken aan de zonnige Middentocht, die het visitekaartje van Green Square Business Park vormen.

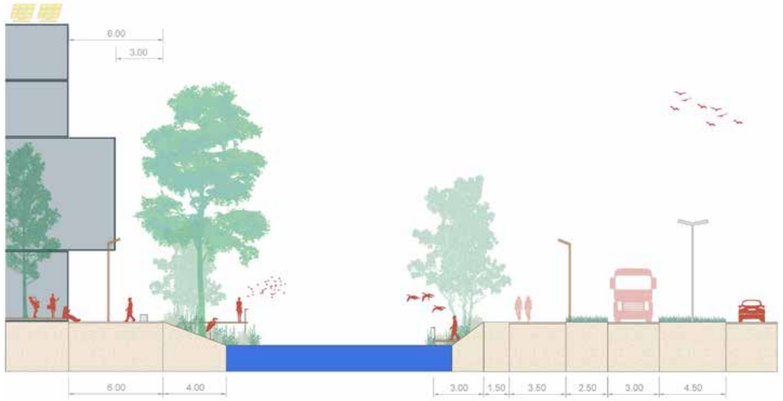
- De Hotspot aan de Middentocht en de Hotspot aan het Zwanenwater zijn middels deze aantrekkelijke vlonderroute met elkaar verbonden.

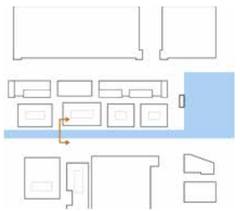
- Parkeerterreinen aan de noordzijde van het gebied worden zo groen mogelijk ingericht met een half-open verband en groenstructuur met bomen tussen de parkeerplaatsen.

"Veilige routes in een groene setting, rekening houdend met functionaliteit en verblijfskwaliteit"









Profiel Promenade

De Promenade

Het visitekaartje van Green Square Business Campus is de Promenade, een groene, representatieve voorzijde van de Campus aan de Middentocht. Het profiel is volledig verkeersvrij en is hiermee de ultieme zonnige verblijfsplek voor gebruikers van de campus, bezoekers en omwonenden.

- De Promenade heeft een ultieme groene uitstraling langs de natuurvriendelijke oever van de Middentocht.

- Aan de Middentocht is een wandelroute gekoppeld in de vorm van houten vlonders die een vriendelijk en duurzaam karakter geven aan Green Square. Op plekken waar bebouwing meer richting het water komt worden vlonders verbreed en ontstaan op sommige plekken rust- en ontmoetingsruimtes.

- De vlonders en houten elementen geven toegang tot het water, met af en toe lagere delen waardoor de beleving van het water wordt vergroot.

- De brug over de Middentocht die verbinding legt tussen de Campus en het nieuwe hotel aan de zuidzijde van de Middenweg, is meer dan een verbinding. het dient ook als verblijfsplek, gekoppeld aan de Green Square Hotspot.

- Natuurvriendelijke oevers met een weelderige rietbeplanting die water zuiverend werkt, biedt tevens plek aan veel vogelsoorten en insecten.

- Het pleintje bij de Hotspot aan de Middentocht is multifunctioneel inzetbaar. Op de hoek van de hotspot ontstaat de perfecte, zonnige ruimte voor de plaatsing van een terras gekoppeld aan het water. De open ruimte naast de Hotspot wordt ingericht als pleinruimte waar kleinschalige, tijdelijke evenementen zoals marktjes of een bedrijfsevent kunnen plaatsvinden.

- Middels open watergoten ontstaat verbinding tussen de verderop gelegen ontsluitingsroute middengebied en de Middentocht.



Zichtbare hotspot verbonden door middel van een wandelroute via de rotonde

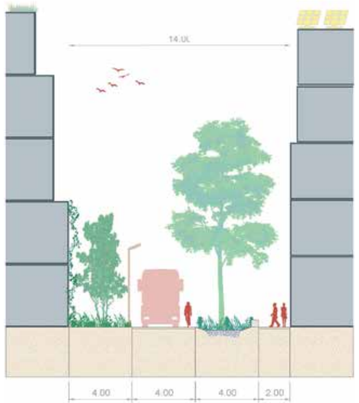


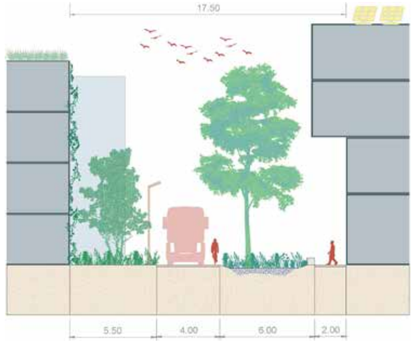


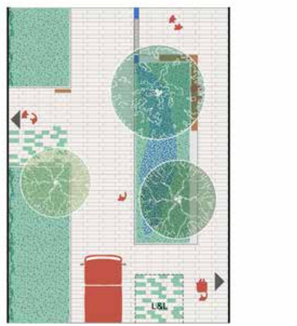


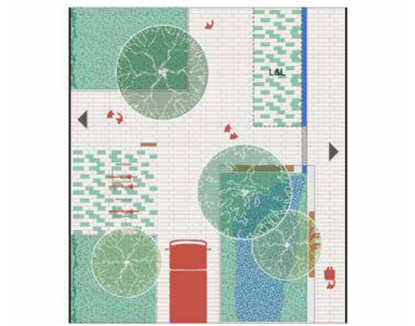


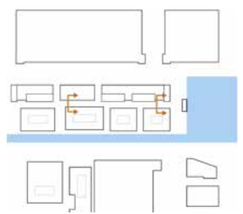












Profiel route middengebied smal en breed

Fiets- en wandelroute middengebied

Een dynamische straat met een afwisselend beeld van volumes in diepte en hoogte, dat is de Tussenstraat. De straat biedt een asymmetrisch beeld met aan de noordzijde gebouwen van de Maakindustrie en de mobiliteits-hub, en aan de zuidzijde bebouwing van de Strip. Deze tweezijdigheid van bedrijven en entrees zorgt voor een divers en speels beeld.

- In deze straat mengen zich de diverse verkeersstromen binnen één profiel. Door de toepassing van eenzelfde verharding van gevel tot gevel (één tapijt) ontstaat een uniform beeld waar fietser en voetganger zich veilig voelen.

- De straat wordt ingericht als een auto-te-gast-straat waar (binnen venstertijden) geladen en gelost kan worden.

- De breedte van de straat varieert van circa 14,5 meter, met op plekken een uitsparing van de bebouwing, tot 17,5 meter.

- Het asymmetrische profiel in bebouwing wordt benadrukt door de invulling van de openbare ruimte; aan de noordzijde staat de bebouwing met zijn voeten in het groen terwijl aan de zuidzijde de Strip wordt begeleidt door een doorgaand voetpad.

- Door de toepassing van plantvakken in een alternerend principe wordt voorkomen dat de autoroute een rechte lijn is van A naar B.

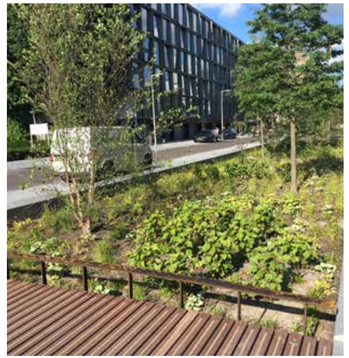
- Afwisselende lengtes en breedtes van plantvakken hebben soms brede randen waar zitplekken ontstaan die richting de entrees van de bebouwing kijken. De zuidelijke plantvakken in de straat zijn lager gelegen waar water in opgevangen kan worden en waar waterbestendige beplanting wordt toegepast. Vanuit deze watertuinen wordt het water zichtbaar afgevoerd middels open goten die in verbinding staan met de Stegen.

- Incidenteel ontstaan er plekken voor het laden en lossen. Deze tijdelijke parkeerplekken zullen uitgevoerd worden in een halfopen verharding waar gras in kan groeien, hiermee wordt het groene beeld van de straat vergroot. Op dezelfde open verharding is af en toe plek voor deelfietsen die voor iedereen beschikbaar zijn.

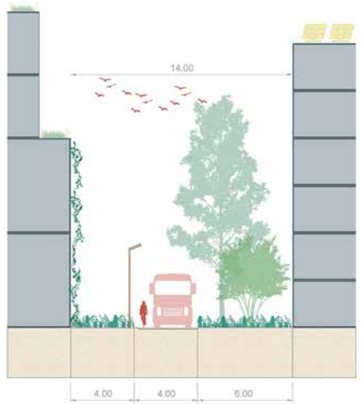
- Aan de noordzijde van deze straat (de zuidgevel) ontstaat ruimte om verticale gevelbeplanting toe te passen die de bebouwing van de Maakindustrie en parkeergarage verzacht. Het asymmetrisch beeld van de straat wordt hiermee bevestigd.

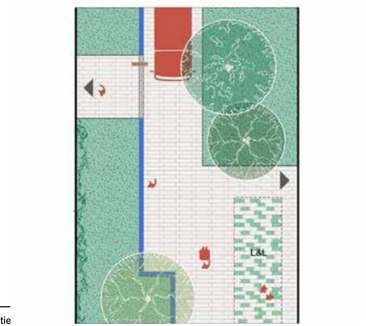




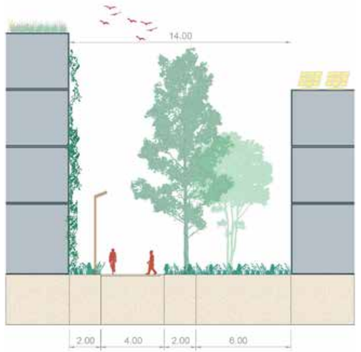


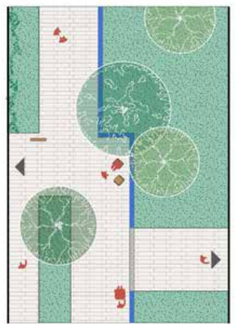


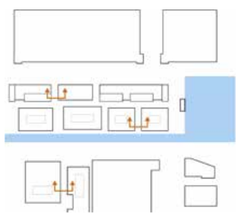




Profiel steeg expeditie







Profiel steeg voetgangers

De Stegen en toegangstraat hotel

In de Stegen wordt onderscheidt gemaakt tussen de noordelijke Stegen die tevens in een bevoorradingsroute voorzien en de zuidelijke Stegen, die enkel gericht zijn op voetgangers en fietsers.

- De toegangsstraat richting het hotel en de expeditie-stegen hebben een rijloper van 4 meter, waarin een kleine Beugelweg is gesitueerd als eenrichtingsroute en die plek biedt aan kleine vrachtwagens. Op één of twee plekken wordt een laad- en losplek voorzien langs de gevel, waardoor de rijloper niet wordt geblokkeerd tijdens bevoorrading. Deze plekken worden, net als in de Tussenstraat, uitgevoerd in een half-open verband met gras zodat het groene beeld in de straat wordt vergroot.

- De voetgangersstegen worden in hoofdlijn ingericht voor voetgangers. Hier is geen autoverkeer nodig, waardoor het profiel zo groen mogelijk kan worden ingericht met op een enkele plek ruimte voor zitten en ontmoeting.

- Net als in de Tussenstraat biedt ook in de Stegen een alternerend principe van verschillende formaten plantvakken een speels beeld in de openbare ruimte.

- Aan de meer schaduwrijke westzijde van de profielen is plek voor gevelbeplanting en aan de oostzijde is plek voor het planten van bomen in een divers sortiment.

- Centraal in de profielen is plek voor een zichtbare watergoot, waar water vanuit de Tussenstraat en het zuidelijk gelegen gebied wordt opgevangen en wordt begeleidt richting de Middentocht. Bij entrees en bevoorradingsplekken wordt deze watergoot middels een rooster overdekt.

- Tegenover de entree van het hotel ligt het toekomstige bouwblok aan de oostzijde iets terug uit de rooilijn, zodat hier meer ruimte ontstaat. Hotelgasten, bezoekers en passanten kunnen hier elkaar ontmoeten en verblijven in een groen en kleinschalig voorpleintje.



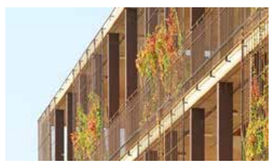
Steeg ontsluitingsstraat middengebied - promenade



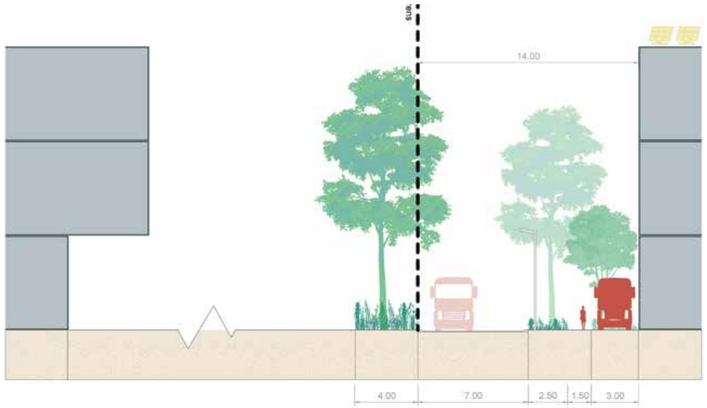
Toegangsstraat hotel

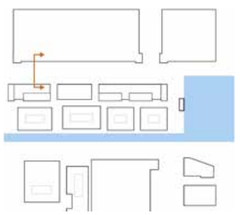












Profiel Beugelweg

De Beugelweg

De belangrijkste logistieke verbinding op de Green Square Business Campus is de Beugelweg. Deze zorgt ervoor dat zwaar verkeer volledig buiten het hart van de groene Campus zijn plek vindt.

- De Beugelweg wordt begeleid met een laanstructuur van een divers sortiment bomen, van inheemse soorten.
- Een groene buffer van 4 meter breed tussen de Beugelweg en de logistieke kavels aan de noordzijde is ingericht met een opgaande en robuuste beplanting.
- Vanaf de Beugelweg kunnen bezoekers via een schuine band de gebouwen van de Maakindustrie benaderen. Langs de gevel is hier plek voor laden en lossen, en is er een vrije ruimte waar gereden, gewandeld en gefietst kan worden (shared space principe).
- Langs gedeelten van de gevel zijn groene randen gesitueerd van 3 meter breed, waarin een opgaande en robuuste beplanting wordt toegepast.
- Op plekken waar geen entrees of bevoorrading plaatsvindt is ruimte voor meer vergroening in de vorm van brede plantvakken met bomen. Tussen deze plantvakken en het groen langs de gevel is een doorgaande wandelverbinding gesitueerd van 1,5 meter breed. Hiermee kunnen gebruikers van de bedrijven zich altijd veilig door het gebied begeven.



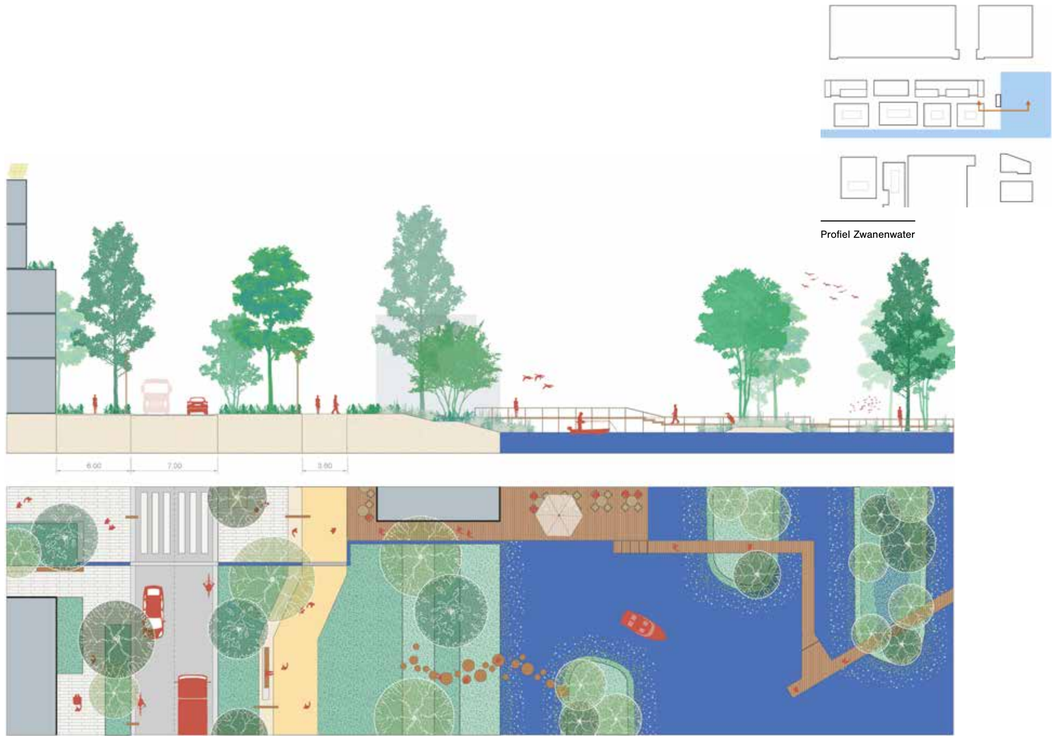












Het Zwanenwater

Aan de oever van het Zwanenwater tussen Green Square Business Campus en Oranjewijk ligt een recreatieve Hotspot. Het is een attractieve plek waar bedrijvigheid en buurt samenkomen in een natuurlijke en parkachtige omgeving.

- De oevers van het Zwanenwater vormen een groene en representatieve zijde van Green Square. Aan de westzijde van de Beugelweg hoeft geen plek te zijn voor laden en lossen zodat het profiel hier optimaal kan worden vergroend en de bebouwing aan het Zwanenwater aan een prettige, groene ruimte komt te liggen.

- Aan de oostzijde van de Beugelweg ligt een groene wandelpromenade, die optimaal verbinding zoekt met het Jac. Stammespark. Een wandelverbinding met plek voor spel en sport kan hier gecombineerd worden met zit- en ontmoetingsplekken aan het water.

- Alternerende plantvakken bieden plek aan veel groen, bomen en zitplekken die uitkijken op het Zwanenwater.

- De recreatieve Hotspot aan het Zwanenwater wordt een aantrekkelijke ontmoetingsplek met terras op het water in de vorm van een houten dek.

- Het open water van het Zwanenwater wordt aantrekkelijker gemaakt door het toevoegen van natuurvriendelijke oevers met een weelderige (water zuiverende) rietbeplanting die plek biedt aan veel vogelsoorten en insecten.

- Ook in het Zwanenwater zelf wordt middels het toevoegen van drijvende boomeilanden een divers landschap gecreëerd dat past bij het karakter van het polderlandschap.

- Middels houten vlonders kan er een wandelroute ontstaan over het Zwanenwater, die uitzicht en beleving biedt aan de verschillende eilanden en tevens een openbare route mogelijk maakt van de Campus naar Oranjewijk via het Jac. Stammespark.

- De waterverbinding tussen het Zwanenwater en de Middentocht, via een duikerdam of brug, dient nog nader te worden onderzocht.

Het Jac. Stammespark

De groenblauwe buffer tussen het bedrijvenpark en de woonwijk Oosteinde zal getransformeerd worden tot een zone waar bewoners van Aalsmeer en de ondernemers van de Campus kunnen wandelen en recreëren. Door de sporthal `De Bloemhof' onderdeel te maken van het Jac. Stammespark ontstaat er in deze zone ruimte voor sporten in de openlucht en in de sporthal. Met een subsidie van de `Stichting Leefomgeving Schiphol' is een extra impuls gegeven aan de inrichting van deze zone.

Het buitenterrein van `De Bloemhof' wordt getransformeerd tot een sport- en speelplein. Nieuwe openbaar toegankelijke sportvelden voor onder andere beachhandbal en basketbal, fitnesstoestellen en een buitenterras bieden volop ruimte voor sporten en ontmoeten. Het sportplein wordt middels een wandelroute verbonden met het Zwanenwater. De route wordt geflankeerd door water en met groen ingerichte grondlichamen, waaraan diverse speel- en zitplekken worden aangebracht. Voor de inrichting van het groen is gekozen voor veel kleur en bloemen.









3.5

Beeldkwaliteit

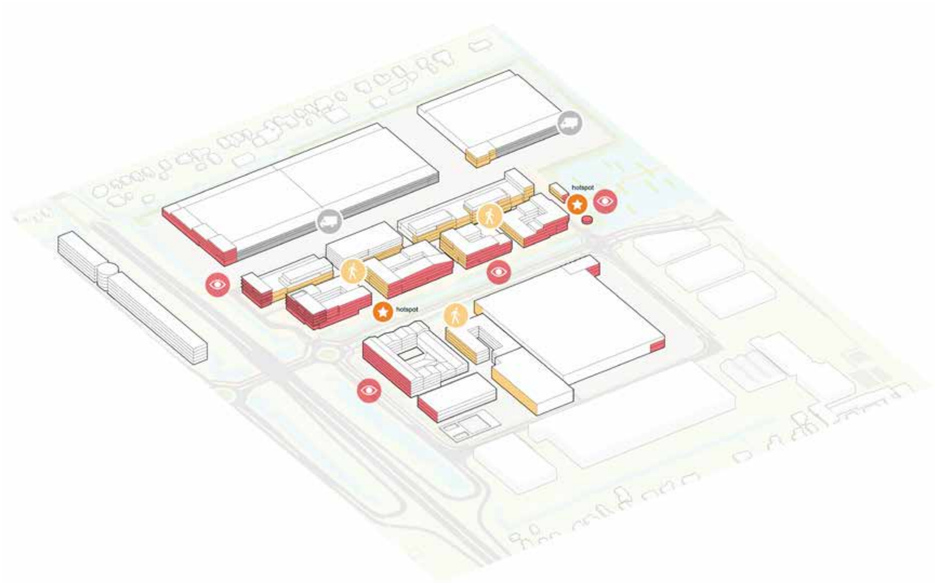
De beeldkwaliteit van Green Square vormt een belangrijk onderdeel in de uitstraling van dit bijzondere gebied. Er wordt gestreefd naar een uniforme en herkenbare uitstraling waarmee Green Square zich herkenbaar onderscheidt ten opzichte van haar omgeving. Met Green Square worden nieuwe kwalitatieve toevoegingen gedaan die zijn gericht op het creëren van een duurzame werk- en verblijfsomgeving. De beeldkwaliteit is dan ook gericht op het ondersteunen en versterken van het hoogwaardige karakter van dit gebied dat bestaat uit drie verschillende product-markt-combinaties.

Door de verschillende schaal en functies van gebouwen gaan er vanzelf verschillen ontstaan in uitstraling. Daarom is het van belang om gericht op een aantal thema's juist de samenhang te zoeken.

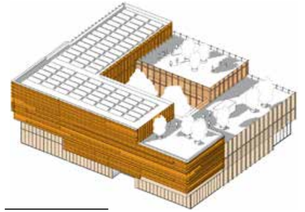
Voor de beeldkwaliteit van Green Square gelden eenvoudige richtlijnen waarbij we drie perspectieven centraal stellen: ten eerste het perspectief van voertuigen die langs het gebied rijden, ten tweede de beleving van voetgangers en fietsers op maaiveldniveau, en ten derde de specifieke uitstraling van voorruimtes die gekoppeld zijn aan de logistieke gebouwen.

- De gebouwen aan de N201 maken een sterk gebaar naar de op hoogte gelegen N-weg.
- De gebouwen aan en rondom de voetgangerspromenade aan de Middenweg hebben een aantrekkelijke korrelgrootte in combinatie met een aansprekende architectuur.
- Gebouwen langs de toegangsroutes zijn voorzien van duidelijke entreegebieden en een open en transparante plint met entrees.
- De logistieke gebouwen worden zo ingedeeld dat gevels aan de publieke zijde bij voorkeur entrees, ramen en kantoorfuncties laten zien.
- Het dak speelt een rol als plek voor waterberging, energieopwekking en (incidenteel) als balkon of buitenruimte voor medewerkers en bezoekers, waarop zelfs sport/spel gerealiseerd wordt.
- Groen vormt een terugkerend element in gevels en daken en zorgt voor samenhang tussen de verschillende marktcombinaties.

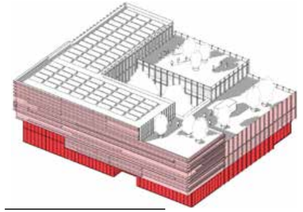
Ter bewaking van een samenhangende beeldkwaliteit van de gebouwen in Green Square Business Campus zal na vaststelling van het Strategisch Masterplan door GPAG en Green Square Development VOF in samenwerking met gemeente Aalsmeer nog een separaat plan worden opgesteld voor de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het Q-team bij de beoordeling van ontwikkelingsplannen op de Campus.



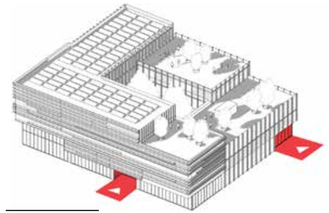
Categorieën van beeldkwaliteit: 1. Zichtlocaties richting doorgaande wegen, 2. Voetgangerslijnen met gebouwplinten en entrees en 3. Voorzones en ontsluiting van de logistieke complexen



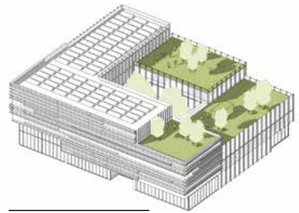
Verfijning korrelgroote



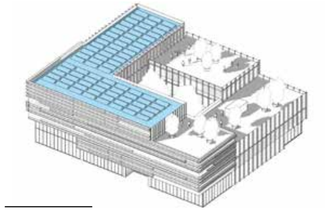
Verschil tussen plint & bovenbouw



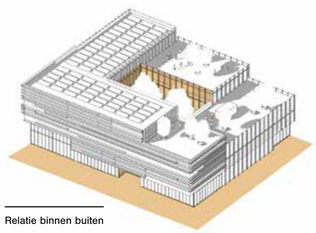
Herkenbare entrees



Groene daken & dakterrassen



Pv panelen op dak



Relatie binnen buiten

H4

4	**Klaar voor de toekomst**	**62**
4.1	Circulair gebouwde omgeving	63
4.2	Aantrekkelijk groen landschap	64
4.3	Duurzame mobiliteit	65
4.4	Duurzaam energiesysteem	66
4.5	Circulaire gebruiksfase	67
4.6	Circulair landschap	68
	Circulariteit	69
	Water	70
	Biodiversiteit	71

Klaar voor de toekomst

Duurzaamheid en circulariteit in Green Square



4

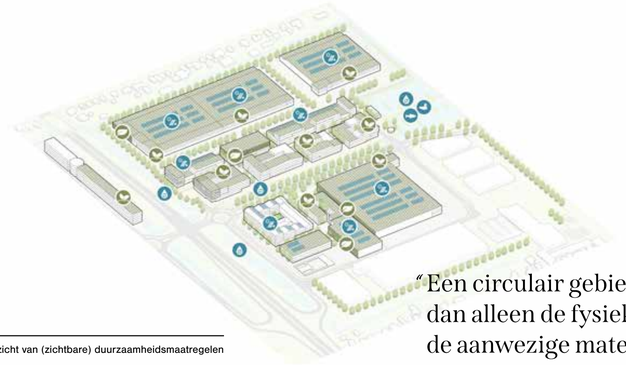
Klaar voor de toekomst

Duurzaamheid en circulariteit in Green Square

In dit hoofdstuk is beschreven op welke wijze Green Square Business Campus invulling geeft aan de kernwaarde duurzaamheid. Aan de basis van dit hoofdstuk ligt een onderzoeksrapport van Metabolic dat gezamenlijk in opdracht is gegeven door de gemeente Aalsmeer, GPAG en de VOF. In dit rapport zijn de verschillende pijlers van circulariteit onderzocht voor Green Square, en is aangegeven hoe deze kunnen bijdragen aan een toekomstbestendig gebied. Kansen voor het integreren van duurzaamheid en circulariteit zijn geïdentificeerd en vertaald naar concrete interventies, maatregelen en ambities voor de fysieke en sociale omgeving. Hiervoor is het ontwikkelingsplan geanalyseerd en de bevindingen zijn uitgewerkt aan de hand van een aantal thema's.

De ambities voor een aantrekkelijk groen landschap en een circulair gebouwde openbare ruimte zijn in paragraaf 4.6. reeds vertaald in een eerste uitwerking. Naarmate de planontwikkeling vordert zullen ook de overige geformuleerde ambities worden geconcretiseerd.

Pilot project circulaire gebiedsontwikkeling
Green Square Business Campus is vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gekozen als één van de drie pilotprojecten in het kader van een leernetwerk circulaire gebiedsontwikkeling. Het leernetwerk is opgericht om samen beter inzicht te krijgen in de aanpak en best practices voor circulaire gebiedsontwikkeling. Op basis hiervan wordt input geformuleerd voor het nieuwe handboek Circulaire Gebiedsontwikkeling dat het Ministerie en Metabolic zomer 2021 presenteren.



Overzicht van (zichtbare) duurzaamheidsmaatregelen

"Een circulair gebied gaat veel verder dan alleen de fysieke bebouwing en de aanwezige materiaalstromen."

Circulair gebouwde omgeving

In het circulair ontwerp van Green Square wordt de milieu-impact van de materialen in zowel de openbare ruimte als de bebouwing geminimaliseerd. We dagen onszelf en de gebruikers uit om een MilieuPrestatie Gebouwen-score van minimaal 5% onder marktgemiddelde te bereiken, en moedigen hen aan om de 'losmaakbaarheid' van materialen en levensduurverlenging mee te nemen in de bouw. Voor de gebouwen aan De Strip en de gebouwen/gevels aan de straatzijde wordt het gebruik gestimuleerd van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact, bij voorkeur bio-based en hergebruikte materialen. Zo dragen zij op een duurzame manier bij aan de kwaliteit en de uitstraling van het gebied.

Ambities
- Reductie van de milieu-impact van materialen. Minimaal 5% betere Milieu Prestatie Gebouwen-score dan marktgemiddelde, de wijze waarop de betere score behaald wordt is vrij.
- Voor logistieke gebouwen wordt gestreefd naar BREEAM 4 sterren.
- Losmaakbaarheid en levensduurverlenging worden meegenomen in bouwplannen.
- Inzet op een materialenpaspoort voor alle gebouwen.

Nader te onderzoeken
Van de onderstaande interventies worden de toepasbaarheid, de haalbaarheid en de toegevoegde waarde nog nader onderzocht:
- Circulaire openbare ruimte en infrastructuur met inzet van circulaire en bio-based materialen, in zowel verharding als straatmeubilair (zie paragraaf 4.6).
- Waterbesparende technologieën.
- Verder onderzoek naar de haalbaarheid van waterbesparende technologieën om de waterconsumptie te verbeteren ten opzichte van de baseline prestatie.
- Regen- en grijswater kan worden hergebruikt voor niet-drinkwater gebruiksdoelen (toiletten, douches).
- Regenwateropslag onder de grond in grote reservoirs kan worden gerealiseerd op kavels of in de openbare ruimte.
- In een aantal gebouwen (bijv. paviljoen aan Zwanenwater) kan de toepassing van zoveel mogelijk secundaire (houtbouw) en/of bio-based materialen gestimuleerd worden.

Voorgenomen interventies
- Door **gedeelde faciliteiten** worden gebouwen optimaal en duurzaam benut.
- Een **circulaire infrastructuur**, met name voor de voet- en fietsinfrastructuur.
- **Circulair straatmeubilair** van bio-based en hergebruikte materialen.
- **Reductie van de milieu-impact** van materialen
  - MilieuPrestatie Gebouwen-score ligt minimaal 5% lager dan het marktgemiddelde (maakindustrie en De Strip)
  - Stimuleren van bio-based/houtbouw van aantal gebouwen (bijv. paviljoen aan Zwanenwater)



4.1

4.2

Aantrekkelijk groen landschap

Een belangrijk thema in Green Square Business Campus is een aantrekkelijk groen landschap. Er wordt fors ingezet op een integraal ontwerp van de openbare ruimte op gebieds- en gebouwniveau om het gebied een groen en circulair karakter te geven. Menselijk welzijn en ecologische functies worden zo gestimuleerd. Het vele groen in de wijk heeft een dubbele functie: het verbetert zowel de klimaatbestendigheid als de verblijfskwaliteit. Daken worden multifunctioneel gebruikt.

Een eerste uitwerking van het groene landschap voor Green Square Business Campus is opgenomen in paragraaf 4.6.

Ambities
- Groene daken al dan niet in combinatie met zonnepanelen.
- Integraal ontwerp en aanleg van natuur en water.
- De openbare ruimte vormgeven als proeftuin, als experiment en als onderdeel van het werklandschap.
- Lokale voedselproductie (fruitbomen in openbare ruimte en voedseltuin op parkeergarage).
- Biodiversiteit laten beleven met educatie en experimentatie

Nader te onderzoeken
- Het is de vraag of groene daken en zonnepanelen samen te realiseren zijn op grote dakoppervlakten (i.v.m. dakbelasting).
- De mogelijkheden voor de combinatie van groene daken met een voedseltuin en sport- en spelfaciliteiten op de parkeergarage verdienen een nadere uitwerking.

Voorgenomen interventies
- **Doorlaatbare bestrating** waarbij rekening wordt gehouden met de opvang, buffering, hergebruik en/of infiltratie van hemelwater.
- In de gebouwde omgeving worden waar mogelijk **groene daken en gevels** toegepast.
- Door minder verharding, meer groen en slim materiaalgebruik op gebouwniveau worden hitte-effecten verminderd en wordt een bijdrage geleverd aan **klimaatadaptatie**.
- Een **aaneengesloten groene ruimte en groene verblijfsplekken** maken van Green Square een aangename verblijfsruimte.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien van **habitatelementen voor lokale fauna**, zoals kunstmatige verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen en/of biodiverse groene daken en oevers.

4.3

Duurzame mobiliteit

Green Square omarmt vernieuwende vormen van mobiliteit en draagt daarmee bij aan minder energieverbruik en CO2-uitstoot, en meer lichamelijke beweging voor werknemers. Het ambitieniveau is hoog, aangezien mobiliteit een belangrijke component is voor de positionering van het gebied. De concrete maatregelen volgen in de verdere uitwerking van de mobiliteitsambitie.

Ambities
- Goede connectie met openbaar vervoer.
- Implementatie fiets-, scooter- en carsharing programma's.
- Aantrekkelijke openbare ruimte voor fietsers en wandelaars.
- Stimulans elektrisch rijden door aanbod van genoeg laadpalen

Nader te onderzoeken
- De haalbaarheid van een gedeeld wagenpark voor lokale bedrijven en de inzet en beschikbaarheid van deelfietsen.
- Mobiliteitshub voor Green Square en zijn omgeving, waar verschillende duurzame vervoersvormen samenkomen en gedeeld worden.

> "Het vele groen op de campus heeft een dubbele functie: het verbetert zowel de klimaatbestendigheid als de verblijfskwaliteit."

Voorgenomen interventies
- Sterk gebruik van **actieve zachte mobiliteit** binnen en rond Green Square; auto's worden naar de randen van het gebied geleid.
- Goede infrastructuur voor schonere mobiliteit, bijvoorbeeld middels voldoende oplaadpalen voor elektrisch vervoer.
- Afspraken met werkgevers met betrekking tot **duurzaam werkverkeer** met mimimaal gebruik van fossiele brandstoffen.
- **Minimale impact** van infrastructuur.











4.4

Duurzaam energiesysteem

Green Square wordt een duurzaam bedrijventerrein, met energiezuinige gebouwen die voorzien worden van duurzame energie. De ambitie is om qua energieopwekking zoveel mogelijk zelfvoorzienend te worden middels zonnepanelen op de daken. Voor het energiesysteem is in kaart gebracht welke systemen geschikt en haalbaar zijn, en nader onderzoek zal moeten uitwijzen welk energiesysteem uiteindelijk de beste optie is.

Ambities
- Reductie energieverbruik van de gebouwde omgeving middels een energiezuinig ontwerp en smart grids: slimme systemen die de vraag naar koude en warmte / elektriciteit beïnvloeden aan de hand van het momentaanbod.
- Maximale inzet van PV-panelen (zonnepanelen) en/of (collectieve) WKO-installaties.
- Het middels een intelligent energiesysteem uitwisselen van energiestromen tussen gebouwen zodat netto input geminimaliseerd wordt.

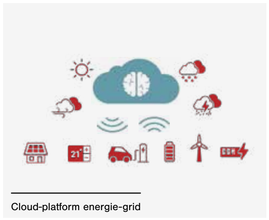
In onderzoek

Voor de energievoorziening van de gebouwen in Green Square is een haalbaarheidsonderzoek gestart naar een intelligent systeem dat werkzaam is op gebiedsniveau. In een gridsysteem worden gebouwen verbonden, met als basis onderlinge uitwisseling van warmte en koude. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van alle omgevingsenergie en worden energiestromen tussen de gebouwen uitgewisseld. Het is een flexibel systeem waarop alle thermische bronnen, inclusief zonnepanelen op de daken, worden aangesloten.

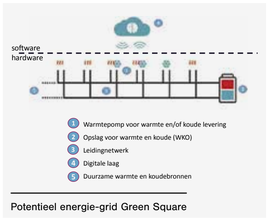
Via een intelligent (cloud) platform voor energiecontrole en -optimalisatie worden vraag en aanbod naar warmte en elektriciteit in het gebied gebalanceerd. Het kansrijke gridsysteem, dat elders al operationeel is, kan modulair worden geïmplementeerd. Dit sluit naadloos aan op de langjarige doorlooptijd van Green Square gebiedsontwikkeling.

Voorgenomen interventies
- Door maximaal gebruik te maken van PV-panelen op daken, wordt zonne-energie opgewekt voor het gebied.
- Slimme oplossingen voor openbare verlichting, zoals zelfvoorzienendheid door middel van een zonnecel bovenop de lichtmast, WiFi punten en geïntegreerde oplaadpunten.
- Efficiënt ingerichte warmtesystemen verminderen het energieverbruik zonder dat dit ten koste gaat van het comfort in de gebruikersruimten.
- De mogelijkheden van een smart grid en lokale opslag worden geoptimaliseerd.
- Stakeholders worden gestimuleerd om samenwerkings- en financieringsconstructies met elkaar aan te gaan om de haalbaarheid van de energieambities te verzekeren.
- Met lage temperatuurnetten wordt een systeem van warmte- en koude-uitwisseling gecreëerd tussen de gebouwen op Green Square.





Cloud-platform energie-grid



Potentieel energie-grid Green Square



4.5

Circulaire gebruiksfase

In een circulaire gebruiksfase worden materiaalgebruik, inkoop en logistiek geoptimaliseerd. De resterende afvalstromen worden zoveel mogelijk gescheiden en verwerkt. Dit geldt zowel voor de afvalstromen van werknemers en bezoekers, als voor de bedrijfsprocessen van de hier gevestigde bedrijven. Green Square stelt voor om een collectief initiatief op te zetten via een parkmanagement/multi-tenant omgeving. In een latere fase wordt dit voorstel nader uitgewerkt in overleg met de verschillende gebruikers van het gebied.

Ambities
- Er wordt een programma ontwikkeld en/of partijen worden bijeengebracht om de circulaire gebruiksfase een impuls te geven en in te richten (parkmanagement).
- Het beperken en scheiden van afvalstromen levert een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van werknemers en omwonenden.
- In de ontwikkelfase vindt aanvullend onderzoek plaats naar het circulaire bedrijfsproces, een gezamenlijke inkoop en afvalverwerking, en de ontwikkeling van het gebied als centraal knooppunt in een duurzame logistieke keten.

Nader te onderzoeken
- De hoogwaardige scheiding en verwerking van afvalstromen in het gebied.
- De inzet van actief parkbeheer, zowel op gezamenlijke, circulaire inkoop van producten en facilitaire diensten als op circulaire afvalverwerking.
- De introductie van een Pay-As-You-Throw-systeem dat (rest)afvalproductie kan minimaliseren.
- De mogelijkheden om circulaire bedrijfsprocessen in Green Square te stimuleren.

Voorgenomen interventies
- In het gebied wordt ingezet op een duurzaam, afwisselend en **gezond voedselaanbod**, ook in de aanwezige horecagelegenheden.
- Er komen gedeelde gezondheidsfaciliteiten en ook in de programmering is aandacht voor een **gezonde levensstijl**.
- De impact van lokale bedrijfsvoering wordt geminimaliseerd door **circulaire principes** te hanteren.
- Green Square biedt ruimte aan **duurzame gemeenschapsinitiatieven**, die ook de betrokkenheid van gebruikers en omwonenden bij het gebied vergroten.
- De natuurlijke aanwezigheid van **veel groen** in de openbare binnen- en buitenruimte benadrukt het belang van circulariteit.
- **Lokale natuurlijke elementen** (bijvoorbeeld regenval) worden optimaal gebruikt en hergebruikt.
- Educatieve en bindende programmering.







4.6

Circulair landschap
De plannen uitgewerkt

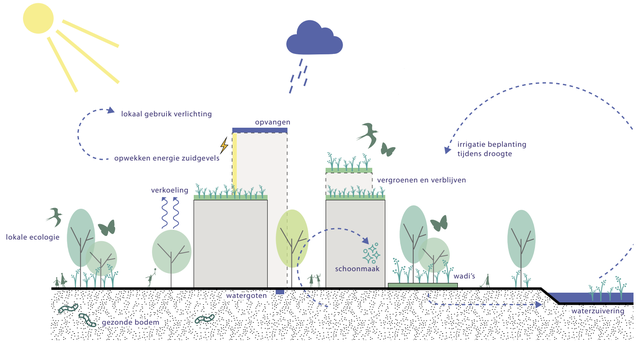
Green Square Business Campus ligt in een aantrekkelijk groen landschap waarin bebouwing en openbare ruimte integraal zijn ontworpen. Geënt op het stedenbouwkundig masterplan zijn in deze paragraaf de randvoorwaarden en principes voor de openbare ruimte nader beschreven en uitgetekend. De studie van Metabolic dient hierin als belangrijk vertrekpunt. De thema's aantrekkelijk groen landschap en circulaire gebouwde omgeving zijn al nader uitgewerkt.

Aan de hand van een aantal kaarten worden de systemen van circulariteit, water, biodiversiteit en gebruikswaarde van het openbaar gebied beschreven.









Circulair systeem Green Square Business Campus

Circulariteit

De uitwerking van Green Square Business Campus sluit naadloos aan bij de studie van Metabolic naar een circulaire gebiedsontwikkeling van de Campus. In zowel de ontwikkeling van de gebouwen als van de openbare ruimte staat dit thema centraal.

- In de inrichting van de openbare ruimte staat het `aantrekkelijk groenlandschap' voorop, dat betekent dat het openbaar gebied zo groen mogelijk wordt ingericht. Green Square Business Campus biedt plek aan mens, plant en dier en zorgt ervoor dat toepassing van harde materialen zoveel mogelijk wordt gereduceerd.

- Materialen die wel worden toegepast, voor bijvoorbeeld de verhardingen en inrichtingselementen, zullen zoveel mogelijk vanuit lokale bronnen worden ingekocht, een lage ecologische footprint hebben en langdurig mee moeten gaan (hoge mate van duurzaamheid).

- Op de daken van de gebouwen zal een groot aantal PV-panelen zonne-energie opwekken die lokaal wordt opgeslagen dan wel direct wordt gebruikt in het gebied. Ook zullen zelfvoorzienende openbare lichtmasten worden toegepast voor de openbare verlichting. Deze masten bevatten tevens slimme technologie bestemd voor laadpunten en WiFi toegang.

- Door de toepassing van een zichtbaar en circulair watersysteem blijft water langer in het gebied, wordt het water gefilterd in de oevers en het Zwanenwater en kan het worden hergebruikt voor het wassen van ramen en bewatering van de groene daktuinen.











Water

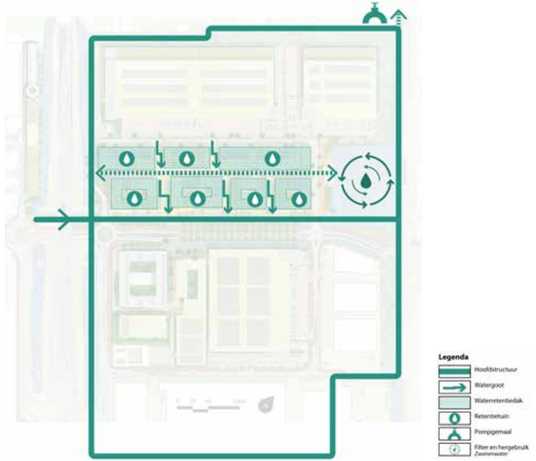
Binnen de openbare ruimte van Green Square Business Campus speelt water een cruciale rol. Niet alleen dient het om de Campus aan te laten sluiten bij het historische polderlandschap, maar het water heeft tevens een belangrijke rol om het gebied klimaat- en toekomstbestendig te maken. In vrijwel ieder profiel is water ingezet als zichtbaar element dat verschillende deelgebieden met elkaar in verbinding brengt.

- Belangrijkste uitgangspunt is om het water zo lang mogelijk vast te houden in het gebied, te filteren voor hergebruik en niet direct richting het gemaal te sturen.

- Water wordt opgevangen op zowel groene daken als onder PV-panelen, waarna het afgevoerd wordt richting de plantvakken met waterresistente beplanting in de ontsluitingsroute middengebied . Vanuit deze watertuinen wordt het water middels zichtbare gootlijnen in zowel de ontsluitingsroute middengebied als in de Stegen verder afgevoerd. De gootlijnen zijn vervolgens verbonden met de aanwezige sloten van de polder en het Zwanenwater.

- Door de toevoeging van water zuiverende beplanting langs de oevers en drijvende eilanden in het Zwanenwater wordt het water gefilterd voor hergebruik in het gebied (raambewassing en bewatering daktuinen).

- Het waterplan voldoet aan het bestaande compensatieplan van de gemeente, waarbij het wateroppervlak hetzelfde blijft en de doorstroombaarheid wordt gehandhaafd.











Biodiversiteit

Binnen Green Square Business Campus wordt ingezet op een verticale én horizontale groene openbare ruimte. Binnen de invulling van het plan onderscheiden we de toepassing van zes verschillende groene lagen.

- Groene daken worden, afhankelijk van de zichtbaarheid van het dak, in verschillende opbouwhoogtes toegepast. Hoe meer variatie in opbouwhoogte en beplanting, des te hoger de mate van biodiversiteit op het dak.

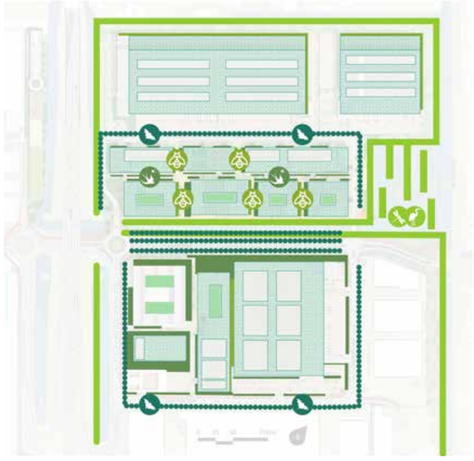
- In de binnentuinen ontstaan stille, afgesloten, groene ruimtes met een tuinachtig karakter die cultuurlijker kunnen worden ingericht.

- De hoofdontsluitingsweg (Beugelweg) van het noordelijk deel van de Campus wordt begeleid door een laanstructuur van een divers, inheems sortiment beplanting

- In de ontsluitingsroute middengebied , Stegen, aan de Promenade en aan de gevels van de grote logistieke gebouwen wordt verticale gevelbeplanting toegepast.

- Binnen het openbaar gebied ontstaan groene borders met een gelaagde onderbeplanting van groenblijvende bodembedekkers, vaste planten, struiken en bollen. In de ontsluitingsroute middengebied wordt de beplanting in de watertuinen voorzien van waterresistente beplanting. Zowel dracht- als waardplanten worden toegepast in het sortiment.

- Aan de Middentocht, de overige sloten en het Zwanenwater ontstaat een waterbiotoop met rietoevers en Elzeneilanden. Deze plek is zowel een interessante biotoop in de overgang van droog naar nat, als ook voor het leven onder water











H5

5 Green Square 72
5.1 Flexibiliteit 74
5.2 Fasering 75
5.3 Branding en communicatie 76
5.4 Economische haalbaarheid & uitvoerbaarheid 77
5.5 Procedures & onderzoeken 78
5.6 Eigendom, gebruik & beheer 79

Green Square in de tijd

Van tekentafel naar realisatie en gebruik



5

5.1

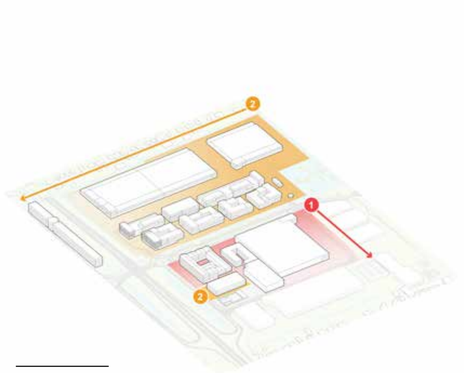
Green Square

Van tekentafel naar realisatie en gebruik

Een gebiedsontwikkeling, zo ook de ontwikkeling van Green Square, is een complex lange termijn proces. Veel verschillende partijen zijn erbij betrokken. Wanneer deze partijen werken vanuit dezelfde ambities en gelijke belangen wordt het beste resultaat bereikt. De vraag vanuit de markt kan echter onvoorspelbaar zijn en daarmee het verloop van de gebiedsontwikkeling beïnvloeden. De ontwikkeling moet de economische conjunctuur kunnen doorstaan, zodat ruimte ontstaat voor invloeden van buiten af. Het is dan ook essentieel om onderwerpen als flexibiliteit en fasering als wezenlijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling voorafte agenderen. Tot slot is snelheid - naast een goede branding van de locatie - één van de belangrijkste succesfactoren voor een omvangrijke gebiedsontwikkeling als die van Green Square Business Campus.

Flexibiliteit

Om snelheid te kunnen maken, moeten we inspelen op de vraag uit de markt. Dit vergt flexibiliteit. Voor de product-markt-combinaties maakindustrie en logistiek bouwen we flexibele huisvesting in variabele afmetingen. Deze bouwblokken in Green Square kunnen naar gelang de vraag worden ingericht. De bouwblokken aan de Middenweg worden in couranteMaatvoering gerealiseerd, zodat hier verschillende functies gehuisvest kunnen worden. De centrale parkeervoorzieningen kunnen naar behoefte worden uitgebreid en vangen zo flexibel de parkeervraag op. De ambitie van een kennis- en innovatiecentrum kan zowel gerealiseerd worden in de bedrijfsgebouwen als in één van de gebouwen aan De Strip.



Fasering (indicatief)

5.2

Fasering

Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Green Square Business Campus is een gefaseerde realisatie van de kavels. Per fase zetten we in op een gedifferentieerd aanbod voor de maakindustrie en voor logistiek. Zo blijft het gebied gevarieerd en aantrekkelijk zonder de markt te overspoelen met één product. Voor de ontwikkeling van programma aan De Strip, zoals het Home Gift & Garden cluster en het Kennis & Innovatiecluster worden wensen en belangstelling geïnventariseerd. Deze beide clusters kunnen los van het overige programma worden gerealiseerd. Het draagvlak voor collectieve en gedeelde voorzieningen groeit naarmate zich meer bedrijven in het gebied vestigen. Om die reden worden deze voorzieningen dan ook pas later gerealiseerd. Ook de realisatie van mogelijk een tweede hotel tegenover het Hilton hotel (aan N201) staat gepland voor een latere fase.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten voor de fasering:

- De ontwikkeling van Green Square Business Campus kent een hoofdfasering met daarbinnen de diverse deelontwikkelingen.
- Gestart wordt met de realisatie van Campus Zuid: het hotel met aangrenzend het sport medisch centrum op de kop van de parkeervoorziening en het logistieke kavel op de hoek van de Equadorlaan met de Middenweg.
- Aansluitende ontwikkelingen vinden plaats in het noordelijk deel van de Campus waar vanuit de oostzijde van de locatie (Zwanenwater) richting N201 - Middenweg gefaseerd kavels worden ontwikkeld.
- Parkeervoorzieningen worden flexibel en naar gelang de vraag gerealiseerd. Afhankelijk van het kwantitatieve draagvlak voor de parkeervoorzieningen, kan het zijn dat in de beginfase van de ontwikkelingen in het middengebied het parkeren nog op maaiveld plaatsvindt.
- Start bouw op de eerste kavels wordt verwacht in 2021 - 2022.
- De totale doorlooptijd van ontwikkeling en realisatie schatten wij in op 4 – 7 jaar.



5.3

Branding en communicatie

Een zorgvuldige positionering gaat vooraf aan de branding van Green Square Business Campus. Een nader onderzoek naar kansrijke bedrijven en doelgroepen biedt een beter inzicht in hun huisvestingsbehoeften. Hiermee kan het concept vervolgens worden aangescherpt. Meer kennis van de doelgroepen geeft ook inzicht in de wijze waarop wij hen het best kunnen benaderen en bereiken. Dit is van invloed op de in te zetten communicatiemiddelen en het betrekken van derde partijen als makelaars en adviseurs.

De komst van een sierteelt kennis- en innovatiecluster naar Green Square kan werkelijkheid worden wanneer overheden (Gemeente Aalsmeer en Provincie Noord-Holland, Greenport), bedrijfsleven, wetenschap en onderwijs hier samen de schouders onder zetten. Met deze partijen starten wij de gesprekken graag op. Een dergelijk cluster is wat ons betreft een welkome aanvulling op de programmering en positionering van Green Square Business Campus.

Een aantal functies aan De Strip richt zich op een lokale afzetmarkt. Hiervoor zal een andere, meer directe marketingstrategie worden ingezet.

Genoemde uitgangspunten voor de branding van Green Square leiden tot de volgende stappen:

- Uitwerking van een gebiedscampagne, direct na vaststelling van het Strategisch Masterplan.
- Lancering van de website voor Green Square Business Campus.
- Imago Green Square vestigen in de markt.
- Placemaking (locatiemarketing): het gebied letterlijk markeren, gebruikmakend van de zichtbaarheid vanaf de N201.
- Onderzoek naar de optie om tijdelijk programma in het gebied te faciliteren ter verhoging van de bekendheid van Green Square.
- Start van een Green Square Community en op termijn organisatie van activiteiten vanuit het hotel.

Een aantal functies aan De Strip richt zich op een lokale afzetmarkt. Hiervoor zal een andere, meer directe marketingstrategie worden ingezet. In het vervolgtraject zal samen met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling en Gemeente Aalsmeer onderzocht worden of een participatietraject met omwonenden nog wenselijk en haalbaar is. Dit laatste hangt ook samen met de keuze van de gemeente Aalsmeer voor het gewenste juridisch planologisch instrumentarium.



5.4

Economische haalbaarheid & uitvoerbaarheid

De uitstekende ligging van Green Square - midden in de Randstad en op een steenworp afstand van Schiphol - is een perfecte uitgangspositie. De naamsbekendheid van Aalsmeer als centrum van de sierteelt en als ondernemende gemeente is uitstekend, maar Aalsmeer staat nog weinig bekend om zijn aanbod van aansprekende kwalitatieve werklocaties. Door ruimtegebrek en hoge prijzen elders in de Metropool Regio Amsterdam verplaatst de focus van veel bedrijven zich thans naar minder bekende locaties waar hoogwaardig vastgoed wél aangeboden wordt. Dit is een absolute kans voor Green Square.

De economische haalbaarheid van de ontwikkeling Green Square Business Campus wordt daarnaast gunstig bepaald door de navolgende factoren:

- Een stabiele en hoge vraag naar locaties voor (conjunctuurongevoelige) logistiek en bedrijfsmatig vastgoed (op basis van uitkomsten van twee onafhankelijke marktonderzoeken door Cushman & Wakefield en Colliers International, juni 2020).
- Het brede, veelzijdige aanbod voor zowel lokale (Aalsmeer), regionale (MRA), nationale en internationale bedrijven en doelgroepen.
- Het gedifferentieerde huisvestingsaanbod (schaal) voor diverse soorten bedrijven werkzaam in verschillende bedrijfssegmenten.
- De toevoeging van gemeenschappelijke voorzieningen die de verblijfskwaliteit in het gebied verhogen en daarmee een aantrekkende werking hebben op het vestigingsklimaat van Green Square.
- De verbetering van de OV-bereikbaarheid van en naar Schiphol alsmede van en naar Amstelveen en Amsterdam (absolute voorwaarde).

Ambities en mooie plannen zorgen voor een goede start, maar zeggen niet alles over de uitvoerbaarheid van een gebiedsontwikkeling. Daarvoor moet ook gekeken worden naar de financiële uitvoerbaarheid (waaronder planschade en de vraag of er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om het plan te realiseren) en de economische uitvoerbaarheid (of het plan in de planperiode gerealiseerd kan worden). De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van Green Square is in onze ogen geborgd door de volgende factoren:

- Het volledig beschikbaar zijn van de voor de ontwikkeling benodigde gronden.
- De inpasbaarheid van een groot deel van het voorgestelde ontwikkelprogramma binnen het vigerende bestemmingsplan en de structuurvisie uit 2016.
- Een naar eigen inschatting gering planschaderisico, vanwege het feit dat planologische wijzigingen alleen nodig zijn voor de Middenweg en de strook langs de N201 (op beide locaties zijn geen omwonenden die benadeeld zouden kunnen worden).
- De kennis, expertise en financiële draagkracht van het samenwerkingsverband dat als risicodragend ontwikkelaar voor deze gebiedsontwikkeling optreedt.



5.5

Procedures & onderzoeken

Omwille van de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling wordt gestreefd naar een zo beperkt mogelijk aantal planologische aanpassingen. Voor de realisatie van een deel van de in het Strategisch Masterplan opgenomen ambities en nieuwe programma-onderdelen moeten nog aanvullende onderzoeken plaatsvinden in het kader van haalbaarheid en van de te doorlopen planologische procedures. De volgende onderzoeken/documenten worden alvast geagendeerd:

- Verkeer en parkeren zijn een belangrijk onderdeel van het Strategisch Masterplan. De bestaande verkeersonderzoeken moeten worden geactualiseerd, zodat deze passend zijn op de nieuwe uitwerking van het plangebied.

- Hoofdstuk 4 richt zich op duurzaamheid en circulariteit van Green Square. In overleg met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling en Gemeente Aalsmeer maken we voor de gebouwde omgeving en de openbare ruimte keuzes op basis van het onderzoek van Metabolic. Op onderdelen is verdiepend onderzoek reeds uitgevoerd (zie hoofdstuk 4). De overige onderzoeken vinden plaats na vaststelling van het Strategisch Masterplan.

- Ten aanzien van een samenhangende beeldkwaliteit in het plangebied zal in samenspraak met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling, het Q-team en Gemeente Aalsmeer na vaststelling van het Strategisch Masterplan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit plan zal dienen als toetsingskader voor de afzonderlijke bouwplannen in Green Square.

- Voor planologische ontwikkelingen binnen het studiegebied zal in beginsel Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling optreden als initiatiefnemer richting Gemeente Aalsmeer.

- Beschikbaarheid van nutsvoorzieningen is een cruciale factor in de realisatie van Green Square. Om zeker te zijn van de levering van nutsvoorzieningen stellen wij voor om, middels aansluit- en leveringscontracten, nu al capaciteit vast te leggen bij de desbetreffende nutspartijen.

- Een civieltechnische inventarisatie is nodig voor de exacte ligging van de Beugelweg, toekomstige wegprofielen, waterberging, etc.

Planologische procedures
Een aanzienlijk deel van het bouwprogramma van Green Square Business Campus kan worden gerealiseerd binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en binnen de (gewijzigde) structuurvisie Green Park Aalsmeer, inclusief Royal Flora Holland, daterend juli 2016. Voor de precieze invulling van de procedures voor de realisatie van nieuwe programmaonderdelen zullen betrokken partijen gezamenlijk een routekaart opstellen.

5.6

Eigendom, gebruik en beheer

Een belangrijk onderdeel van het ontwikkelingsconcept Green Square is de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze vormt het visitekaartje van het gebied en maakt de locatie onderscheidend ten opzichte van andere werklocaties in de omgeving. De nieuw aan te leggen Beugelweg wordt in eigendom overgedragen aan Gemeente Aalsmeer.

Ten aanzien van de openbare ruimte rondom de gebouwen in het middengebied en aan De Strip zijn er twee opties die in nader overleg met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling en de gemeente dienen te worden onderzocht. Optie 1 betreft een volledige overdracht van alle openbare ruimte in het gebied aan Gemeente Aalsmeer. Optie 2 betreft de overdracht van de betreffende openbare ruimte aan een nieuw op te richten vereniging van eigenaren, waarin de toekomstige gebouweigenaren uit het betreffende gebied vertegenwoordigd zijn.

Parkmanagement
Het plangebied bestaat straks uit een omgeving met daarin diverse eigenaren (waaronder Gemeente Aalsmeer en verschillende private partijen), gebruikers en bezoekers. Voor de kwaliteitsuitstraling en waardeontwikkeling van Green Square is een integrale visie op de gebruiksfase van Green Square noodzakelijk.

Wij stellen voor om, parallel aan de ontwikkeling van Green Square Business Campus en los van de uiteindelijke eigendomsvorm, een Green Square parkmanagementorganisatie op te richten. Deze organisatie geldt als eerste aanspreekpunt voor de locatie en is tevens verantwoordelijk voor de gebiedspromotie en voor het verhuurmanagement van de gebouwen, waaronder het contact met nieuwe en potentiële huurders, de locatiepromotie, de organisatie van events en de communicatie met huurders. Dit zogenoemde multi-tenant concept krijgt nadere uitwerking in de vervolgfase. Indien gekozen wordt voor een als hierboven beschreven privaat beheer van de openbare ruimte, dan zullen deze taken ook worden ondergebracht bij de parkmanagementorganisatie. De Green Square parkmanagementorganisatie zal uiteraard samenwerken met het reeds bestaande Parkmanagement Green Park Aalsmeer.

In de beginfase zal het parkmanagement door de gebiedsontwikkelaar worden gevoerd. In een later stadium zal hiervoor een zelfstandige organisatie worden opgericht. Bekostiging van het parkmanagement vindt plaats door bijdragen van de verschillende gebouweigenaren. Nader onderzoek naar de verdeling van taken en naar de juridische structuur is één van de vervolgstappen na vaststelling van het Masterplan.





Tot ziens in Green Square Business Campus

COLOFON

In opdracht van:
Green Square Development V.O.F., een samenwerkingsverband van Dutch City Development B.V. en Aan de Stegge Verenigde Bedrijven.

In samenwerking met:
INBO Urban Strategy
MTD Landschapsarchitecten
Metabolic Consultancy
Peutz Raadgevende Ingenieurs
Colliers International
Cushman & Wakefield
A2 Studio
Vastgoedhelden
De Woordenwinkel

Uitgave Green Square Development V.O.F.
Dit boek is uitsluitend bedoeld voor intern gebruik. Green Square Development V.O.F. neemt op geen enkele manier verantwoordelijkheid voor het beeldrecht/copyright of enkele andere vorm van auteursrecht indien de publicatie voor andere doeleinden wordt gebruikt.

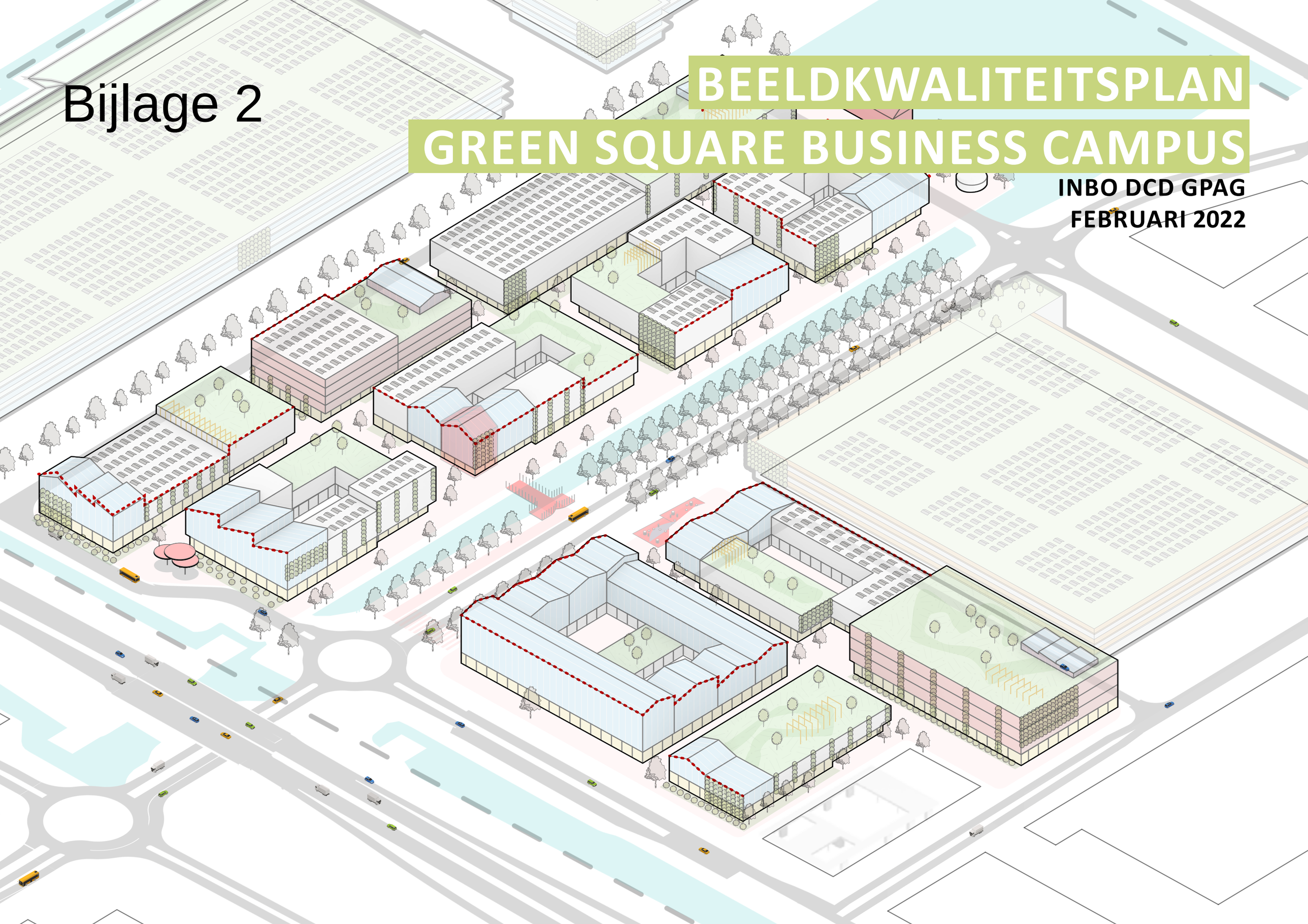
Juni 2021, Green Square Development V.O.F.

Green Square Business Campus

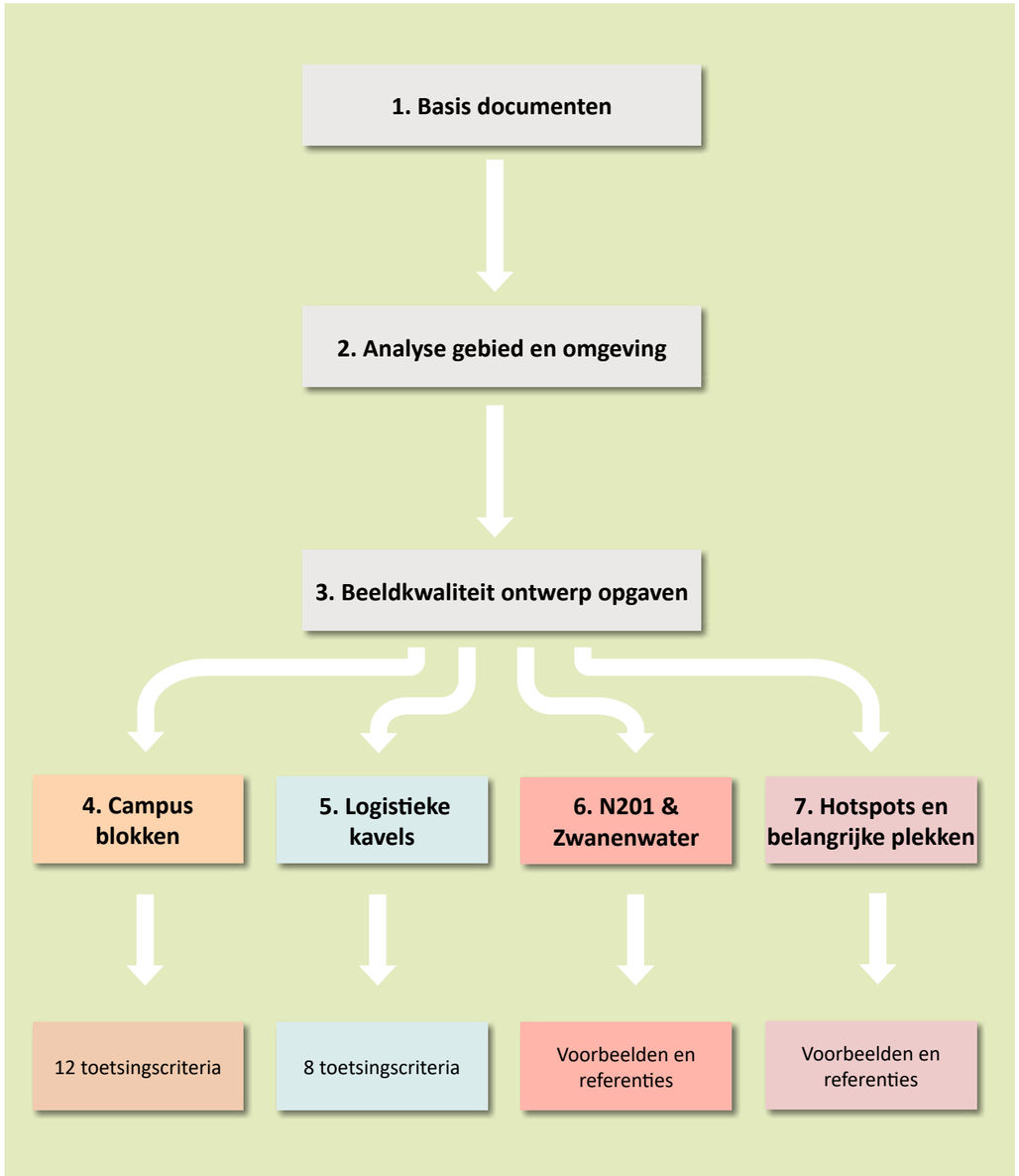
Bijlage 2

BEELDKWALITEITSPLAN
GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS

INBO DCD GPAG
FEBRUARI 2022



INHOUDSOPGAVE



1. Basis documenten

- Voorwoord
- Samenvatting BKP Green Park
- Masterplan Green Square
- Invulling van Green Square
- Fasering Green Square

2. Analyse gebied en omgeving

- Topografie en ruimte in Aalsmeer
- Schaal en identiteit
- Positionering masterplan
- Opbouw Green Square in Zones
- Opgaven beeldkwaliteit

3. Beeldkwaliteit campus blokken

- Beeldkwaliteit in 4 thema's
- Schaal en geleding
- Menselijke schaal
- Beeldmerk en inspiratie
- Zichtbare duurzaamheid
- Toetsingscriteria 1 tot 12

4. Beeldkwaliteit Logistieke kavels

- Beeldkwaliteit in 4 thema's
- Samenhang met campus blokken
- Toetsingscriteria 1 tot 8

5. Beeldkwaliteit Zone N201 en Zwanenwater

- Referentie en inspiratie

6. Beeldkwaliteit Hotspots en belangrijke plekken

- Identiteits-bepalende publieke plekken en objecten
- Bijzondere plekken met bijzondere objecten
- Referenties en inspiratie

Overzicht toetsingscriteria

Colofon

01

BASIS DOCUMENTEN

VOORWOORD

BKP GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Een BKP is een ruimtelijk kader dat in beeld en tekst duidelijk maakt hoe een ontwikkeling er uit moet komen zien gevolgd door een set heldere en afdwingbare regels die architecten helpt om gebouwen te ontwerpen die in dit beeld passen.

Een BKP is in de regel ook een juridisch document. Een BKP wordt normaliter vastgesteld door de gemeenteraad en gekoppeld aan een bestemmingsplan of kan deel uitmaken van geldend welstandsbeleid.

Naast deze juridische status vinden wij dat een BKP ook een document moet zijn dat inspireert en enthousiasmeert. Een goed BKP daagt ontwerpers uit om mooie en samenhangende gebouwen te ontwerpen. Een BKP gaat in op thema's als sfeer en uitstraling, kleur, materiaal, gevelcompositie, dakvorm, gebruik en ontsluiting van de gebouwen, oriëntatie van ruimtes, functies in de gebouwen en erfafscheidingen.

Het BKP richt zich op uitgeefbaar gebied, inclusief de overgangen daarvan naar openbaar gebied. De inrichtingsprincipes openbare ruimte komen voort uit profielen en een inrichtingsplan zoals opgesteld door de landschapsarchitect.

Als vervolg op het strategisch masterplan (SMP) Green Square Business Campus is een beeldkwaliteitskader nodig waarmee gestuurd kan worden op benodigde architectonische kwaliteit van relevante ontwerpopgaven in het gebied.

Het voorliggende beeldkwaliteitskader volgt de opzet van het SMP Green Square Business Campus met als doel om identiteit en ruimtelijke samenhang te borgen tijdens ontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan bevat toetsbare handreikingen aan architecten. Deze zijn zodanig geformuleerd dat de reeds goedgekeurde ontwerpen voor hotel en logistiek een vanzelfsprekend onderdeel vormen van het geheel.

Het beeldkwaliteitsplan Green Square Business Campus richt zich op de campus blokken, de logistieke gebouwen en de hotspots. En is een aanvulling op het vigerende BKP handboek kaveleisen uit 2019 (van KCAP/HNS/Otte), en Beeldkwaliteitplan GPA light uit 2007 (Enno Zuidema/HNS).

Het beeldkwaliteitsdocument Green Square Business Campus kan gelezen worden als een bijlage bij het vigerende BKP voor Green Park.

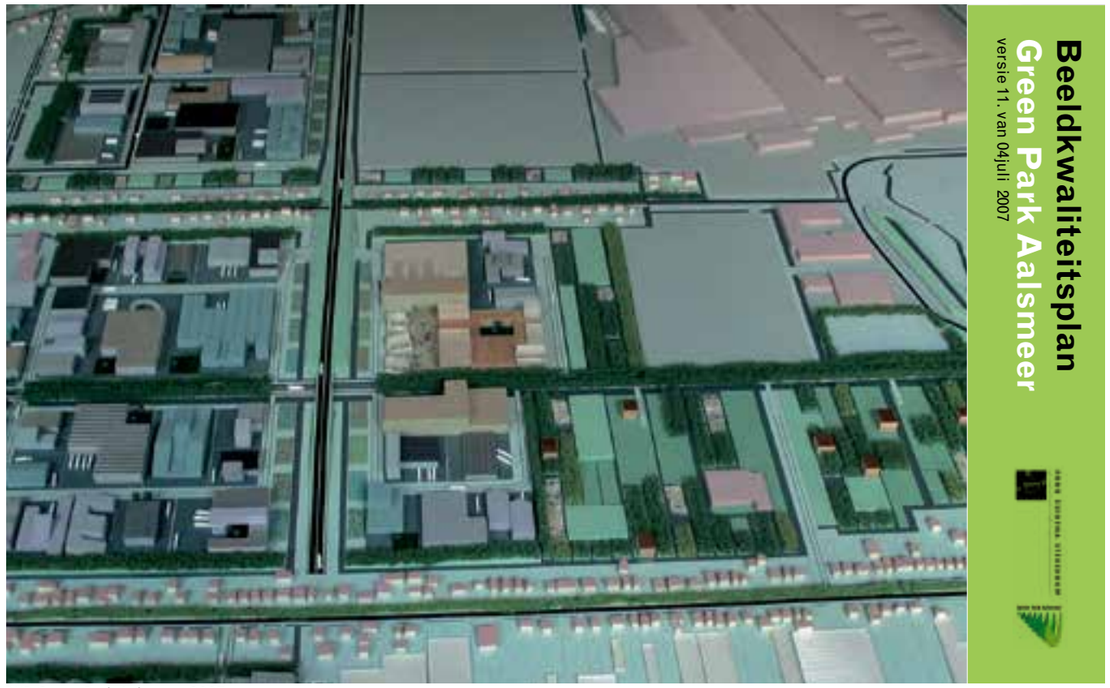
Het beeldkwaliteitsplan betreft het gehele gebied gelegen tussen de N201 aan Westelijke zijde, de Machineweg aan Oostelijke Zijde, en wordt begrensd door lintbebouwing aan Noord en Zuidzijde.

Het ontwerp van landschap, buitenruimte en openbare ruimte, vervat in profielen en inrichtingsplan, wordt opgesteld door MTD landschapsarchitecten en wordt ondergebracht in een separaat document.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door DCD en INBO urban strategy in collegiale samenwerking met GPAG (Qteam) Green Park en stedenbouwkundige Wilco Otte.

Uiteindelijk zal Qteam Green Park op basis van het beeldkwaliteitsdocument de ingediende gebouw ontwerpen behandelen.

Amsterdam, november 2021



BKP Green Park Aalsmeer 2007



BKP Green Park Aalsmeer 2019

SAMENVATTING BKP GREEN PARK

HOOFDLIJNEN EN AANDACHTSPUNTEN

Green Square Business Campus vormt een centraal onderdeel van Green Park.

In het BKP Green Park (handboek Kaveleisen 2007/2019) wordt in enkele stappen aangegeven hoe de gewenste ruimtelijk samenhang en kwaliteit voor Green Park volgt uit het raamwerk van landschap en infrastructuur.

Benadering vanuit het raamwerk vertaalt zich in een aantal generieke eisen voor het bebouwen van grote kavels met overwegend op logistiek gerichte grootschalige bebouwing.

Vervolgens is in het vigerend BKP aangegeven dat voor Green Square Business Campus een aanvullende uitwerking dient te komen:

"Green Square Business Campus is het deel met het meest publieke karakter van Green Park Aalsmeer. Het ligt aan het kruispunt van de N201 en de Middenweg. Net zoals de andere deelplannen richt Green Square Business Campus zich met een front aan de N201 waardoor dit gebied duidelijk zichtbaar is vanaf de N201. De activering van de Middenweg wordt bereikt dankzij het speciale programma in de eerste lijn aan deze Middenweg.

Green Square Business Campus is daarmee het meest prominente en zichtbare deel van Green Park Aalsmeer, het visitekaartje van het bedrijvenpark. Daarom worden extra eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van Green Square Business Campus.

De ambitie is om levendigheid op gang te brengen in Green Square Business Campus. [Rondom de Middenweg vestigen bedrijven met kantoren en showrooms. Nieuw programma zoals hotels, parkeergebouw, opleidingen, recreatie en kantoren presenteren zich aan de Middenweg en de N201 met markante architectuur in een aantrekkelijk ingerichte buitenruimte."



Positie Green Square Business Campus deelgebied 5 & 7

STRATEGISCH MASTERPLAN (SMP)

GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS



Voetgangers promenade



Bebouwing



Product/markt combinaties (PMC)



Zichtbare duurzaamheid

Ontsluitings concept

SMP Green Square Business Campus: Werklocatie nieuwe stijl

Green Square Business Campus is niet zomaar een werklocatie. Wie zich hier vestigt, hecht waarde aan duurzaamheid en aan een gezond werkklimaat voor zijn werknemers. Het wordt geen stille anonieme locatie waar na 17.00 uur de lichten uit gaan, maar een ondernemende en dynamische plek waar naast werk ook ruimte is voor sport, ontspanning en ontmoeting.

Landen op luchthaven Schiphol geeft een geweldig beeld van het Hollandse polderlandschap. Vanuit het vliegtuig zie je, naast het enorme bloemenveilingsterrein, Green Square Business Campus in het grote bedrijvengebied Green Park Aalsmeer al liggen. Het centraal in de Metropool Regio Amsterdam gesitueerde Green Park is opgenomen in het polderlandschap van Aalsmeer, dat een kenmerkende opzet heeft van orthogonale kavels en watergangen binnen de ringvaart in het grotere landschappelijke systeem van de Haarlemmermeer.

De essentie van het Strategisch Masterplan voor Green Square Business Campus bestaat uit een publieke voetgangerspromenade langs de watergang aan de Middenweg, die de entreezone van de Campus aan de N201 verbindt met de wandelzone rondom het Zwanenwater.

Hierdoor ontstaat een haltervorm, waarvan de ruggengraat wordt gevormd door de voetgangerspromenade. Twee herkenbare uiteinden worden gevormd door representatieve koppen aan de zijde van de N201 en het Zwanenwater. De halter vormt de basis voor onze visie op het gebied.

INVULLING PLANGEBIED SMP

FUNCTIES EN PROGRAMMATISCHE DEFINITIE (GE)BOUWOPGAVEN

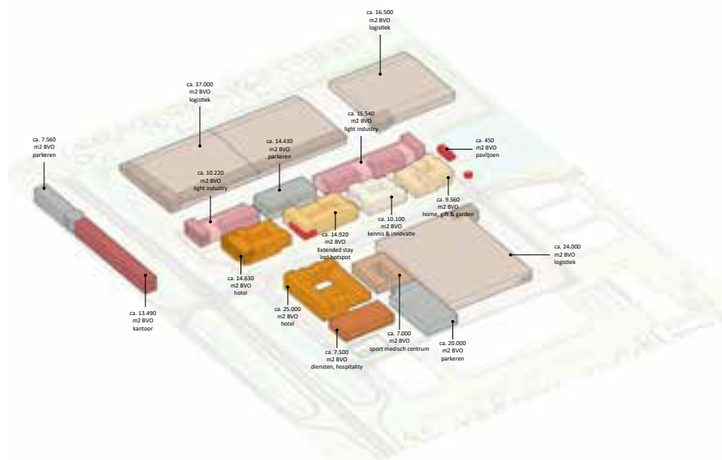


Stedenbouwkundig plan Green Square Business Campus (indicatief)

Green Square Business Campus wordt de thuisbasis voor drie verschillende product-marktcombinaties (mixed-use,bedrijfslocaties en hotspots). Deze product-marktcombinaties geven weer welke typen bedrijven als clusters in het gebied gepositioneerd zullen worden. Green Square Business Campus kent drie combinaties: Maakindustrie, Duurzame Logistiek, Voorzieningen & Diensten. Elke combinatie heeft zo haar eigen kenmerken en draagt op haar eigen manier bij aan de vijf kernwaarden van het gebied; ondernemend, levendig, gezond, duurzaam, en functie mixing.

De gekozen programmatische invulling is gebaseerd op breed uitgevoerd lokaal / regionaal marktonderzoek en op basis van gesprekken met diverse ondernemers in Aalsmeer. Daarbij is gekeken naar kansrijke en waarde verhogende bedrijfssegmenten voor de propositie Green Square Business Campus , met een bredere blik dan alleen de in de structuurvisie beoogde sierteeltsector. De bevindingen van dit onderzoek leiden tot een mix van hoogwaardige bedrijven en functies in de maakindustrie en value added logistiek, al dan niet verbonden met de sierteeltsector. De levensvatbaarheid van een kennis- en innovatiecluster voor de sierteeltsector lijkt, na een eerste marktverkenning, een positieve haalbaarheid te hebben.

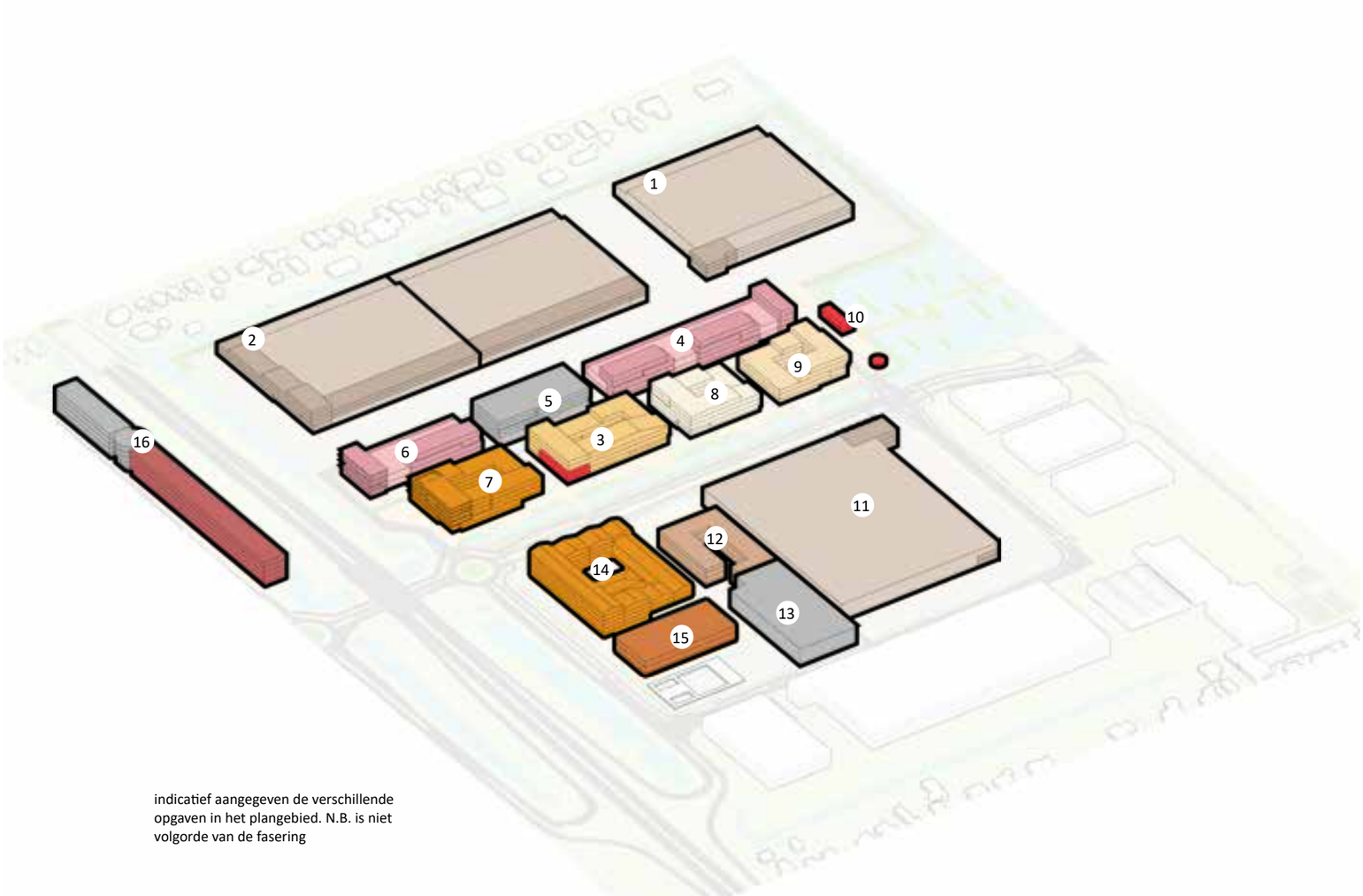
Aan De Strip aan de Middenweg komt een combinatie van gevarieerde, publiekstrekkende functies, die Green Square Business Campus de levendigheid geven die zo kenmerkend is voor een mixed-use bedrijfslocatie.



Programma overzicht GSBP (indicatief)

FASERING SMP GREEN SQUARE

ONTWIKKELKORREL EN RUIMTELIJKE IDENTITEIT



indicatief aangegeven de verschillende opgaven in het plangebied. N.B. is niet volgorde van de fasering

De Green Square Business Campus zal de komende jaren stapsgewijs worden gerealiseerd en kent verschillende bouwopgaven op het grondgebied van DCD. Dit zijn grote logistieke gebouwen en campus blokken.

De exacte definitie van de bouwopgaven zal in overleg met markt en eindgebruikers bepaald worden en is nu slechts ten dele te specificeren. Een succesvolle ontwikkeling van het gebied bestaat bij de gratie van flexibele ontwikkelkaders die een wervende ruimtelijk samenhang en beeldkwaliteit bieden. Het vroegtijdig vastpinnen van precieze afmetingen en vormvereisten is hiermee ongewenst.

Voor de beeldkwaliteit rondom de Middenweg betekent dit dat niet kan worden uitgegaan van een groots gebaar in vorm maar dat een herkenbare identiteit en gebiedsmerk moeten ontstaan binnen een organisch ontwikkelingsproces.

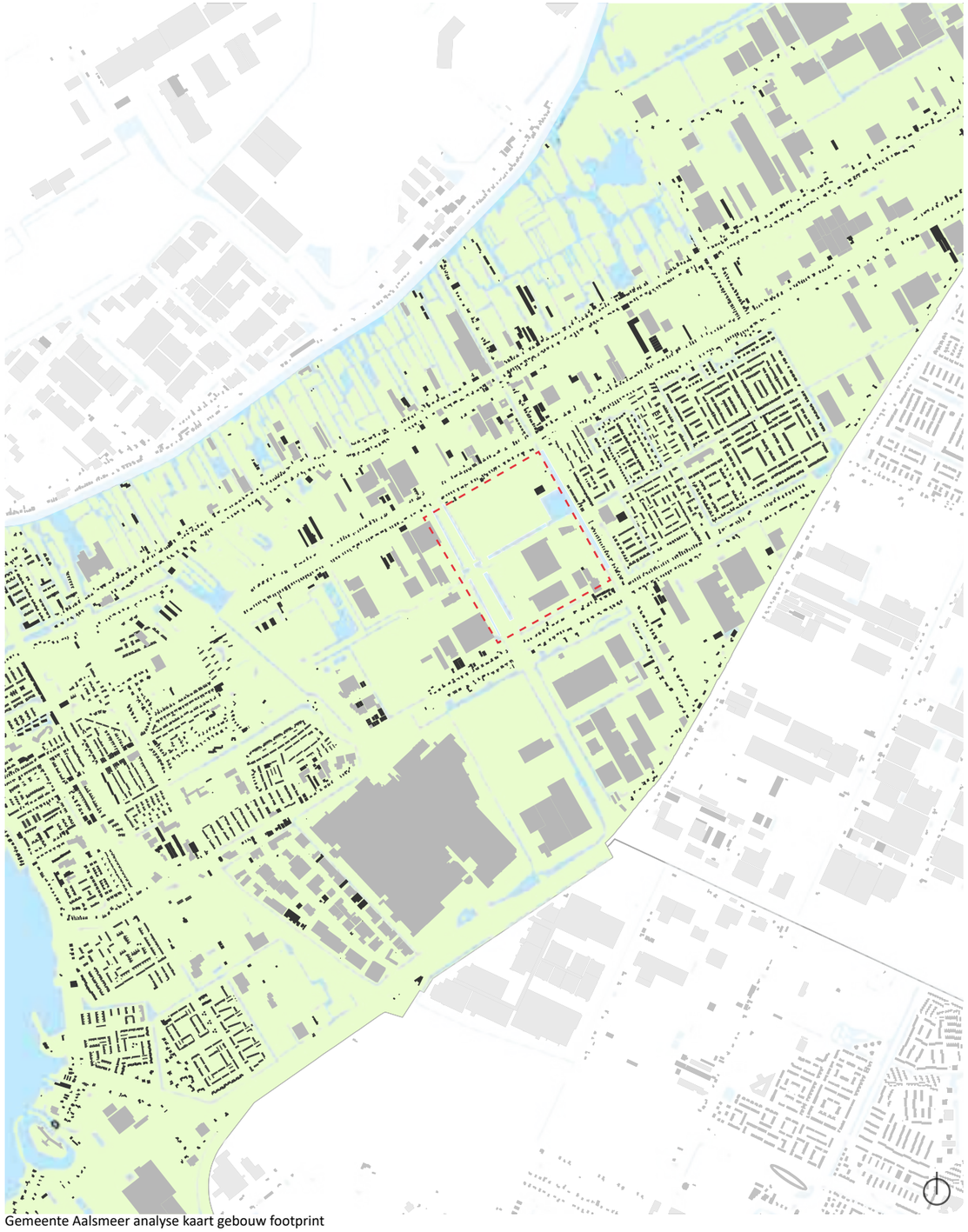
De ruimtelijke opzet van het masterplan en de daaruit volgende ruimtelijke identiteit dient de ontwikkelingsfase te ondersteunen.

02

ANALYSE GEBIED EN OMGEVING

TOPOGRAFIE EN RUIMTEGEBRUIK

OMGEVING GREEN PARK EN AALSMEER



Gemeente Aalsmeer analyse kaart gebouw footprint

De ondergrond van Aalsmeer en Green Park met de huidige bebouwing laat een herkenbaar patroon zien.

Het ondernemerschap in Aalsmeer heeft zich van oudsher ontwikkeld langs de lange lijnen van linten, kavels en poldersloten.

Met de schaalvergroting van economische activiteit in de omgeving van de luchthaven is Aalsmeer enigszins uit elkaar gevallen. Aalsmeer kan worden onderverdeeld in grootschalige werkomgevingen van handel en logistiek en kleinschalige woon-omgevingen met voorzieningen. Deze verschillende gebiedstypen worden bij elkaar gehouden door het landschapsraamwerk van de polder.

In bijgaande afbeelding is bovenstaande beschrijving goed zichtbaar. Bebouwing met een oppervlak van kleiner dan 1.000 m² BVO is in zwart weergegeven en bebouwing met een oppervlak groter dan 1.000 m² BVO is in grijs weergegeven.

LANDSCHAP EN BEBOUWING

KARAKTER PLANGEBIED EN OMGEVING GREEN PARK



Historische kaart Aalsmeer

- Historische landschapsstructuur met kenmerkende maten en richtingen
- Uitgesproken watersysteem en kavelindeling
- Lange lijnen en afwisseling van zichtassen zowel haaks als recht vooruit
- Groene inkadering van gebouwen en kavels



Luchtfoto Aalsmeer

- Verscheidenheid in bebouwingsdichtheid
- Linten, kassen, woonbuurten en overwegend logistieke gebouwen
- Onderlinge verbinding door landschappelijk tapijt van water en groen
- Lage bebouwing (LIB) met doorzichten
- Wijds zicht op de hemelkoepel en luchtverkeer

Het is van belang om met de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de Green Square Business Campus aan te sluiten en te reageren op elementen uit de omgeving. Bestaand en nieuw moeten in elkaar overlopen op een wijze die samenhang leesbaar maakt en resulteert in een sterke identiteit.

In deze identiteit komen landschap, buitenruimte en expressie van gebouwen bij elkaar. In de omgeving van Green Park komen de herkenbare elementen naar voren vanuit landschap en bebouwing. Deze elementen contrasteren soms maar versterken elkaar vaak ook.

SCHAALVERGROTING EN IDENTITEIT

EEN NIEUW EVENWICHT VOOR GREEN SQUARE EN GREEN PARK

Klassiek beeldmerk: kassen en bloemen



Bloemen en kassen bij historische Tuin Aalsmeer



Gemeente Aalsmeer analyse kaart
landschap en gebouw typologieën

Groen elementen



Ritme Dorpslinten



Kassenbouw

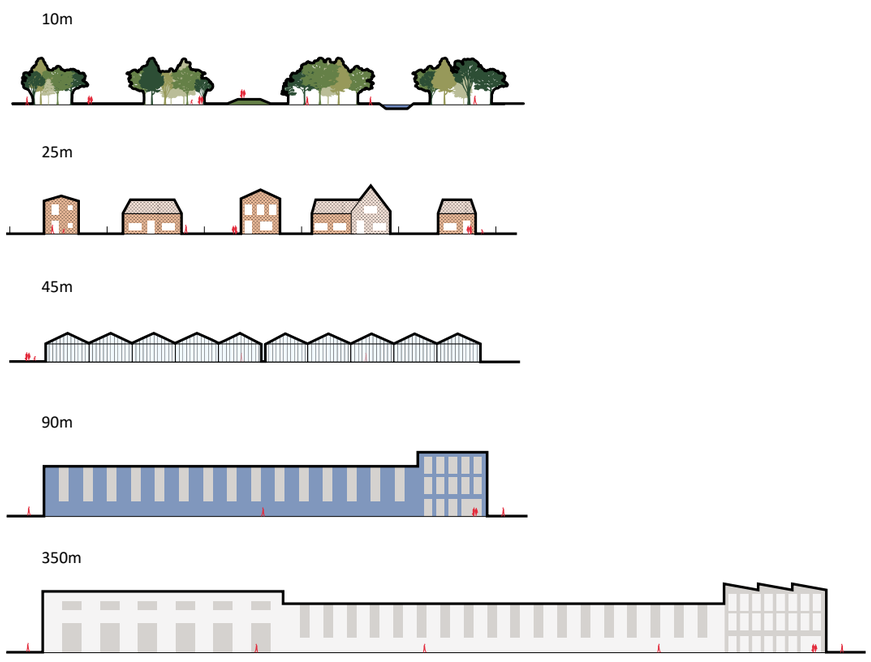


Logistieke gebouwen



Royal Flora Holland Bloemenveiling





Soms maakt Aalsmeer op bezoekers die er voor de eerste keer komen een rommelige indruk. Maar analyseren we de gebouwde omgeving dan is er sprake van een helder systeem.

In de omgeving van Green Park ontstaat de ruimtelijke identiteit door contrasten en overgangen in schaal en vorm van landschap en bebouwingselementen.

De afgelopen decennia is met de komst van grootschalige infrastructuur en logistieke complexen de schaalgrootte van gebouwen enorm toegenomen. Het hoogtepunt hierin is de Bloemenveiling van Aalsmeer dat tot de grootste gebouw complexen van Noord Europa behoort.

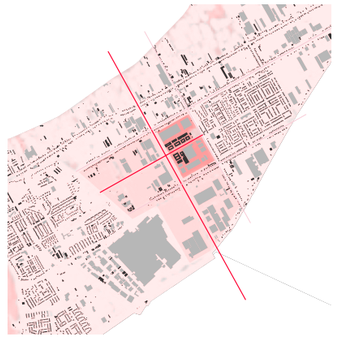
In het beeldkwaliteitsplan voor Green Square Business Campus word er bewust voor gekozen om weer terug te keren naar een aantrekkelijke en herkenbare maat aan de Middenweg.

Ambitie van BKP Green Square Business Campus is om de verschillende schalen en ritmes uit de omgeving op intelligente wijze in zich op te nemen en de grote en de kleine schaal op vanzelfsprekende wijze bij elkaar te brengen.

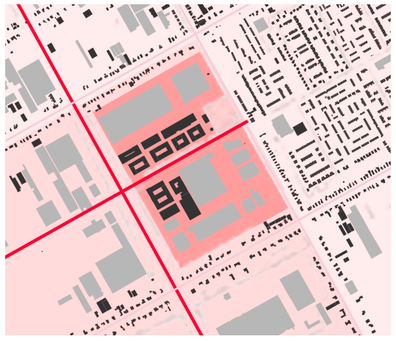
Daarnaast heeft het BKP de ambitie om herkenbare elementen uit de Aalsmeerse context zoals de Greenhouse (de kas), en kleurrijke horticulturele elementen op een herkenbare manier terug te brengen en tegelijkertijd van een nieuwe betekenis te voorzien.

EEN NIEUW TYPE WERKOMGEVING VOOR AALSMEER

BEELDKWALITEIT VAN HERKENBARE SCHAAL EN MAAT AAN DE MIDDENWEG



Green Square Business Campus locatie



Zoom-in plan gebied

Doel van het BKP in aansluiting op het masterplan is om te borgen dat er voor ondernemers, bewoners en bezoekers een gebied ontstaat met een ruimtelijke en programmatische kwaliteit die vandaag in Aalsmeer nog niet aanwezig is.

De hiervoor gekozen vorm is het model van de Campus waar diverse activiteiten in een hoogwaardige goed uitgeruste en beloopbare omgeving bij elkaar komen. Green Square wordt een Business Campus met een sterk gebiedsmerk.

Een gebiedsmerk dat is gericht op ambitieus ondernemerschap dat nauw verweven is met de cultuur van Aalsmeer. De sierteeltsector speelt hier een prominente rol ook in relatie tot Green Square Business Campus.

Door zijn strategische ligging nabij Royal Flora Holland zijn de lijnen kort en worden ondernemers – zowel uit de sierteelt als uit daaraan gelieerde sectoren - aangetrokken door de wereldwijde reputatie van het gebied.







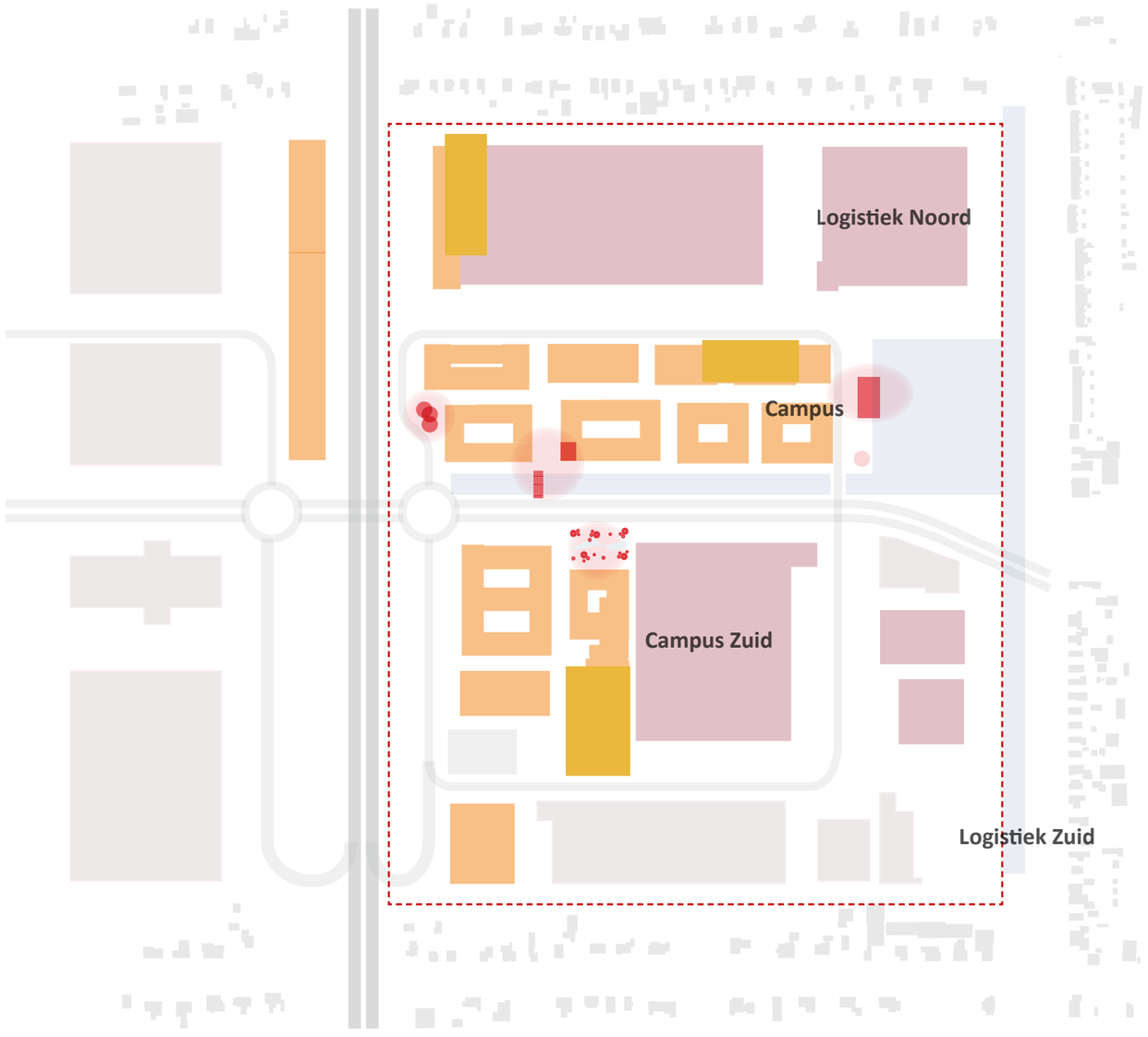






OPGAVEN BEELDKWALITEIT

CAMPUS BLOKKEN, LOGISTIEKE GEBOUWEN EN HOTSPOTS



Programmatische indeling Green Square Business campus

Campus blokken

Logistieke gebouwen

Parkeergarages

Bestaande gebouwen

Hotspots

In plangebied Green Square Business Campus komen meerdere soorten van gebouwen bij elkaar; logistieke gebouwen in de randen en campus blokken langs de Middenweg waartoe ook het Bluebell hotel behoort.

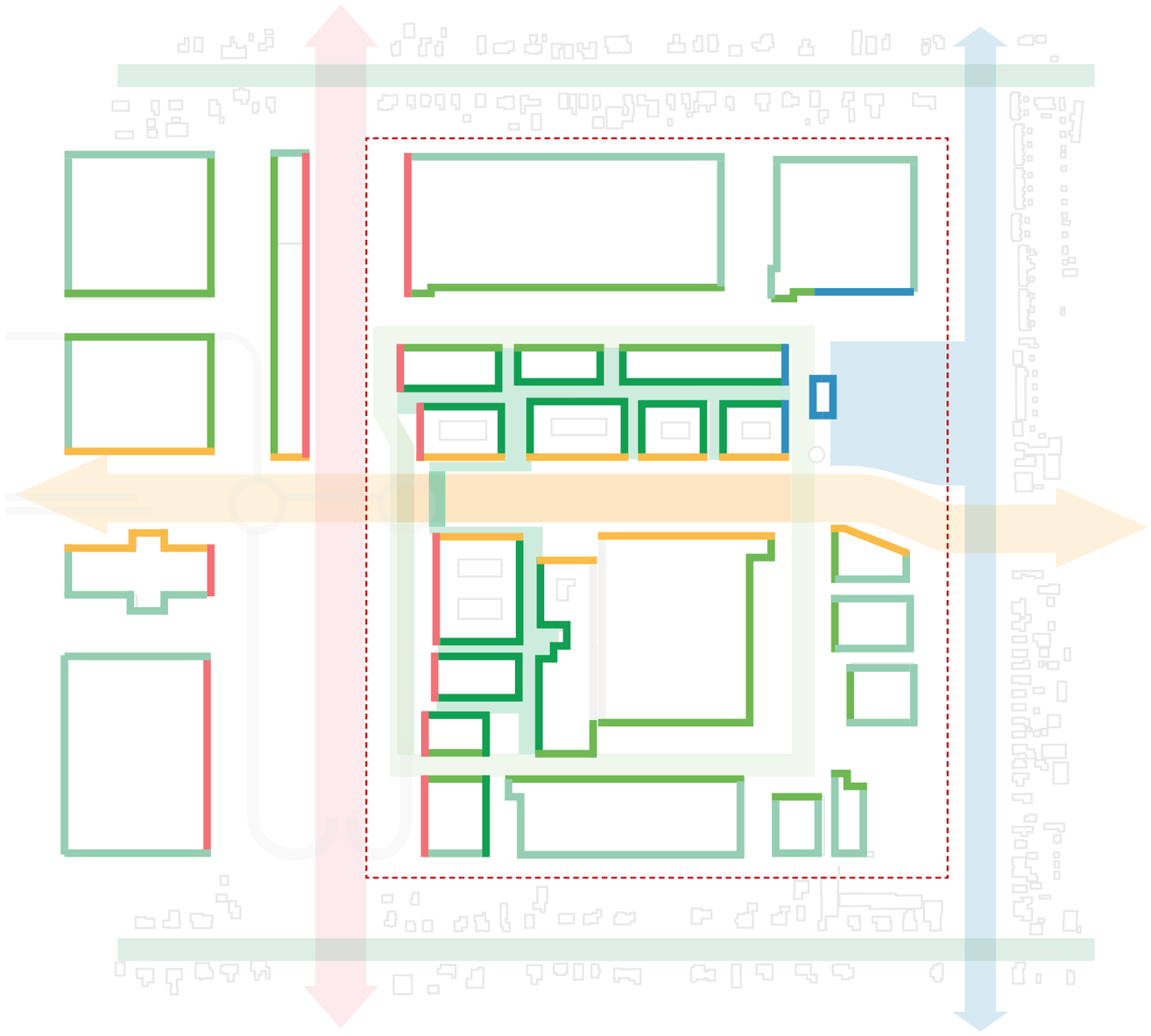
De logistieke gebouwen met kantoor-accenten worden in de basis al beschreven in de kavel eisen in het BKP Green Park en worden in dit BKP van enkele aanvullende regels voorzien om samenhang met de campus blokken te borgen.

Aanvullende regels zijn nodig voor de campus blokken aan Zuid- en Noordzijde van de Middenweg. Bij deze campus blokken is sprake van een relatief veel hoger aantal werknemers /bezoekers dan bij de logistieke gebouwen. Ontwerp criteria zijn daarmee verschillend. Entree en ontsluiting zijn niet primair gerelateerd aan logistiek van motorvoertuigen maar vooral van voetgangers die vanuit een parkeergarage via levendige looppaden/ stegen naar hun werkplek en andere bestemmingen lopen.

Bijzondere aandacht krijgen de hotspots, plekken in het plan waar een hoge mate van beeldregie vereist is; het drop off punt aan de Middenweg, de voetgangersbrug over de Middentocht, het paviljoen aan het Zwanenwater en het plein naast het hotel.

OPBOUW MASTERPLAN IN ZONES

SPECIFIEKE CONDITIES VOOR UITWERKING (GE)BOUWOPGAVEN



Plan diagram 6 zones Green square Business Park

Zone N201

Zone Zwanenwater

Zone Middenweg

Zone Beugelweg/Ecuador/Brazilië laan

Zone Groene stegen

Zone Aalsmeerderweg/ Hornweg en Machineweg

De ruimtelijke ervaring van Green Square Business Campus kan worden onderverdeeld in elkaar overlopende zones. De onderverdeling in zones wordt gerelateerd aan de ontsluiting, oriëntatie vervoersmodaliteit en vooral ook landschappelijke inrichting.

Elke plek en kavel is specifiek door zones/ruimtes die bij elkaar komen. De verschillende bouwopgaven binnen Green Square raken en reageren elk op specifieke wijze aan de verschillende zones en krijgen hiermee een individueel karakter voor wat betreft ruimtelijk opzet en uitwerking in architectuur, buitenruimte en landschap.

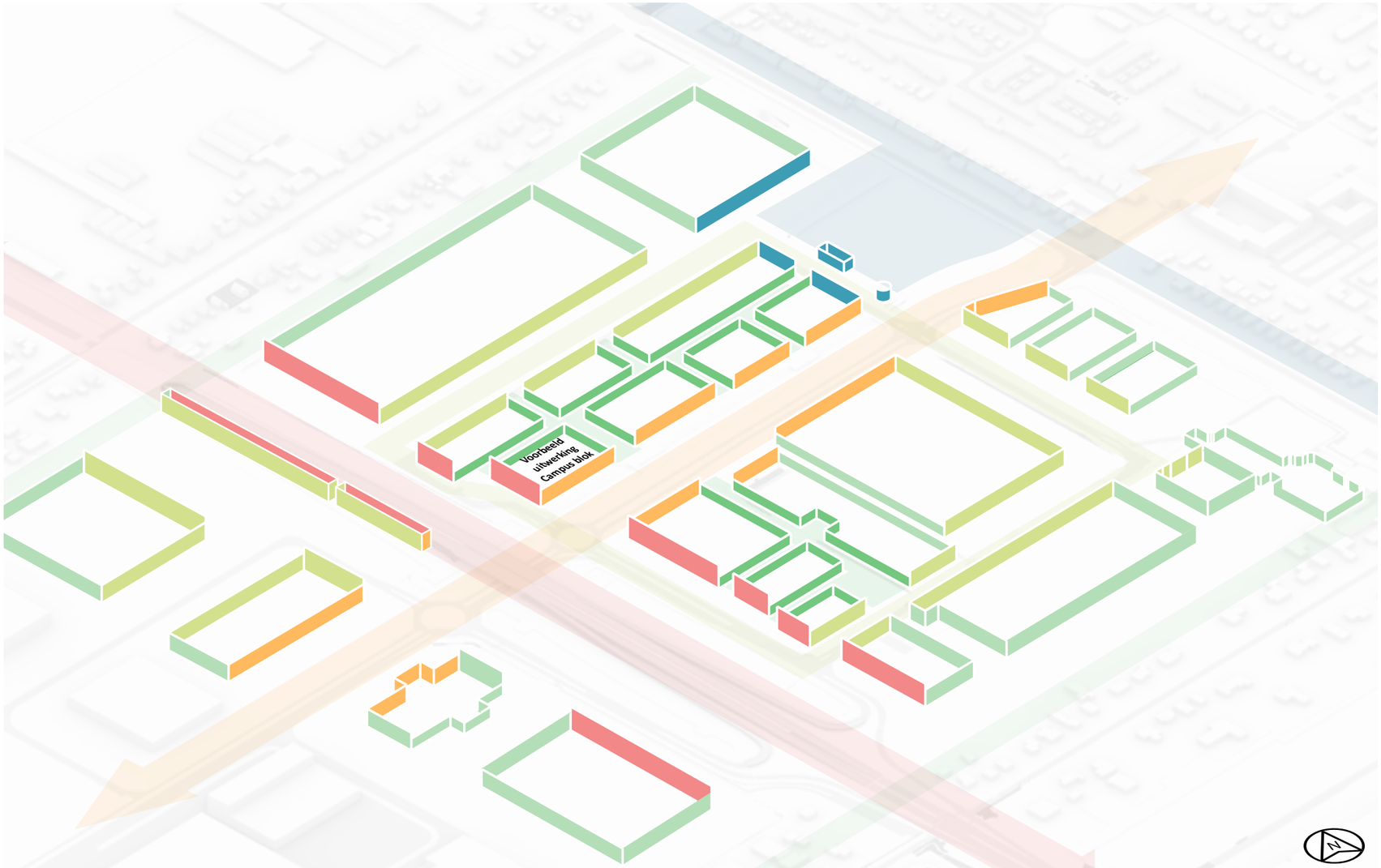
Op deze wijze wordt voor de architecten voor de verschillende opgaven en onderdelen in de verdere uitwerking duidelijk hoe hun opgave zich ruimtelijk positioneert in het plan.

De beeldkwaliteits thema's en de bijbehorende toetsingscriteria voor de bouw en ontwerp opgaven worden vervolgens ingezet om de voorziene ruimtelijke samenhang te borgen.

Het beeldmerk van Green Square Business Campus zit niet in een groot gebaar maar in een samenhangende ontwikkeling van onderdelen. Dat is een typisch Nederlandse benadering.

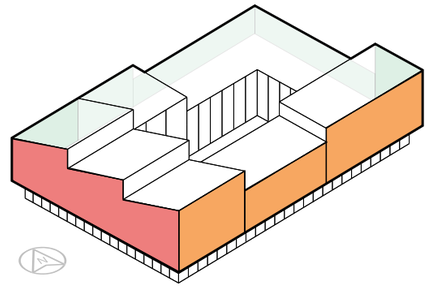
CONDITIES PER BOUWOPGAVE

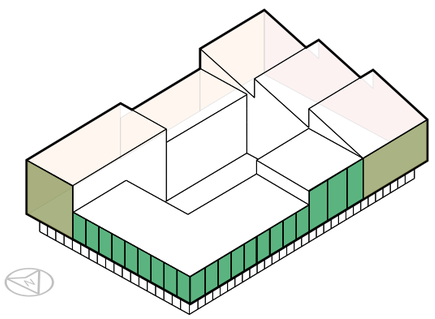
AANSLUITING GEVELS OP OPENBARE RUIMTE EN VERKEERSMODALITEIT



Axonometrie 6 zones Green square Business Park

Expressie en geleding van individuele bouw opgaven sluit aan op omliggende openbare ruimten. Deze benadering maakt gebouwen specifiek voor de plek in het plangebied.





Voorbeeld uitwerking Campus blok

Zone N201, gevels met krachtige schaal afgestemd op snel verkeer

Zone Middenweg, gevels middenmaat gericht op doorstroom verkeer

Zone Beugelweg/ Ecuadorlaan/braziliëlaan, gevels gericht op bestemmingsverkeer

Zone Groene stegen, gevels gericht op voetgangers en verblijven

Zwanenwater, gevels hebben specifieke relatie met de openbare ruimte en programma

Zone Aalsmeerderweg/ Hornweg en Machine weg, rustige achter en zij gevels

03

BEELDKWALITEIT CAMPUS BLOKKEN

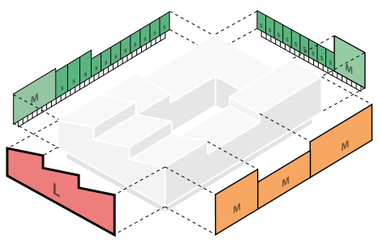
THEMA'S BEELDKWALITEIT CAMPUS BLOKKEN

UITWERKING CAMPUS BLOKKEN

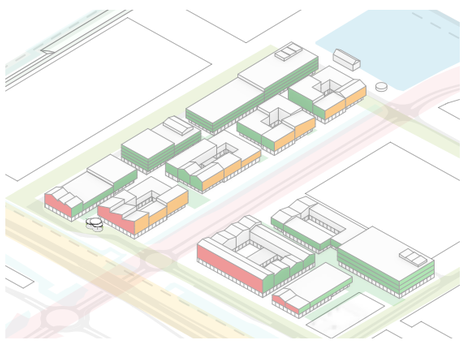
GELEDING EN SCHAAL

De campus blokken sluiten qua geleding en schaal aan op de verschillende soorten openbare ruimte en verkeersmodaliteiten in de directe omgeving.

Binnen een blok zijn verschillende schaal referenties mogelijk. Groot en fors naar de N201, vriendelijk en herkenbaar naar de Middenweg en Oranjewijk en verfijnd langs de fiets en wandelstraat en de groene stegen.



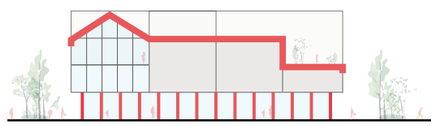
AANSLUITEN OP VERSCHILLENDE SCHALEN



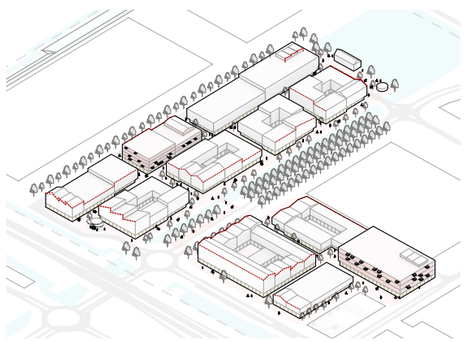
MENSELIJKE SCHAAL

De campus blokken sluiten aan op de menselijke schaal. Met een plint op de beganegrond en een bewegende daklijn zijn de blokken gericht op beleving en herkenning voor voetgangers en voorbijgangers.

De inrichting rondom en tussen de campus blokken heeft als doel ontmoeting van wandelende bezoekers, werknemers en buurtbewoners.



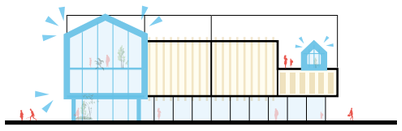
DAK EN PLINT



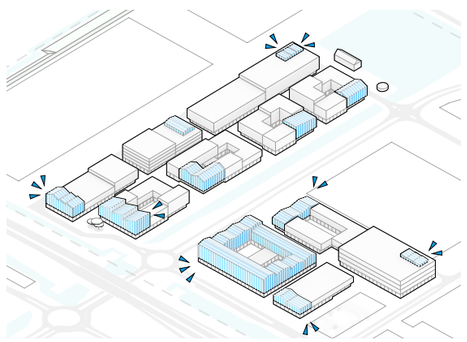
BEELDMERK EN INSPIRATIE

Het herkenbare Aalsmeerse element van een Greenhouse, “een Kas”, komt als materialisatie herkenbaar terug in de hybride campus blokken.

Zo ontstaat een nieuwe betekenis voor de kas als plek van samenkomst, gastvrijheid en innovatief ondernemerschap.



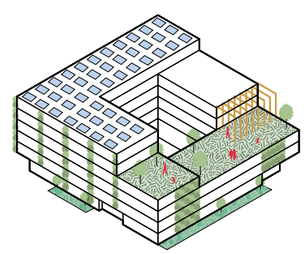
VERGLAASDE BOUWDELEN



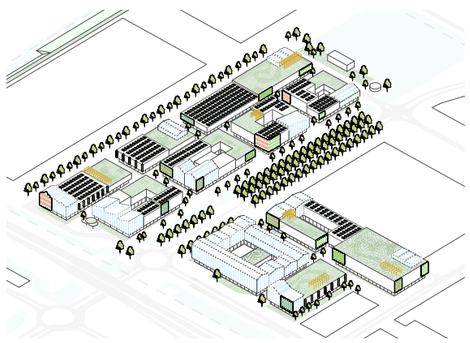
ZICHTBARE DUURZAAMHEID

Aalsmeers Groen (horticultuur en sierteelt) op de gevels en daken draagt bij aan klimaatbestendigheid en biodiversiteit van lokale soorten flora en fauna.

Invulling van daken met PV panelen draagt bij aan een inzet van hernieuwbare energie.



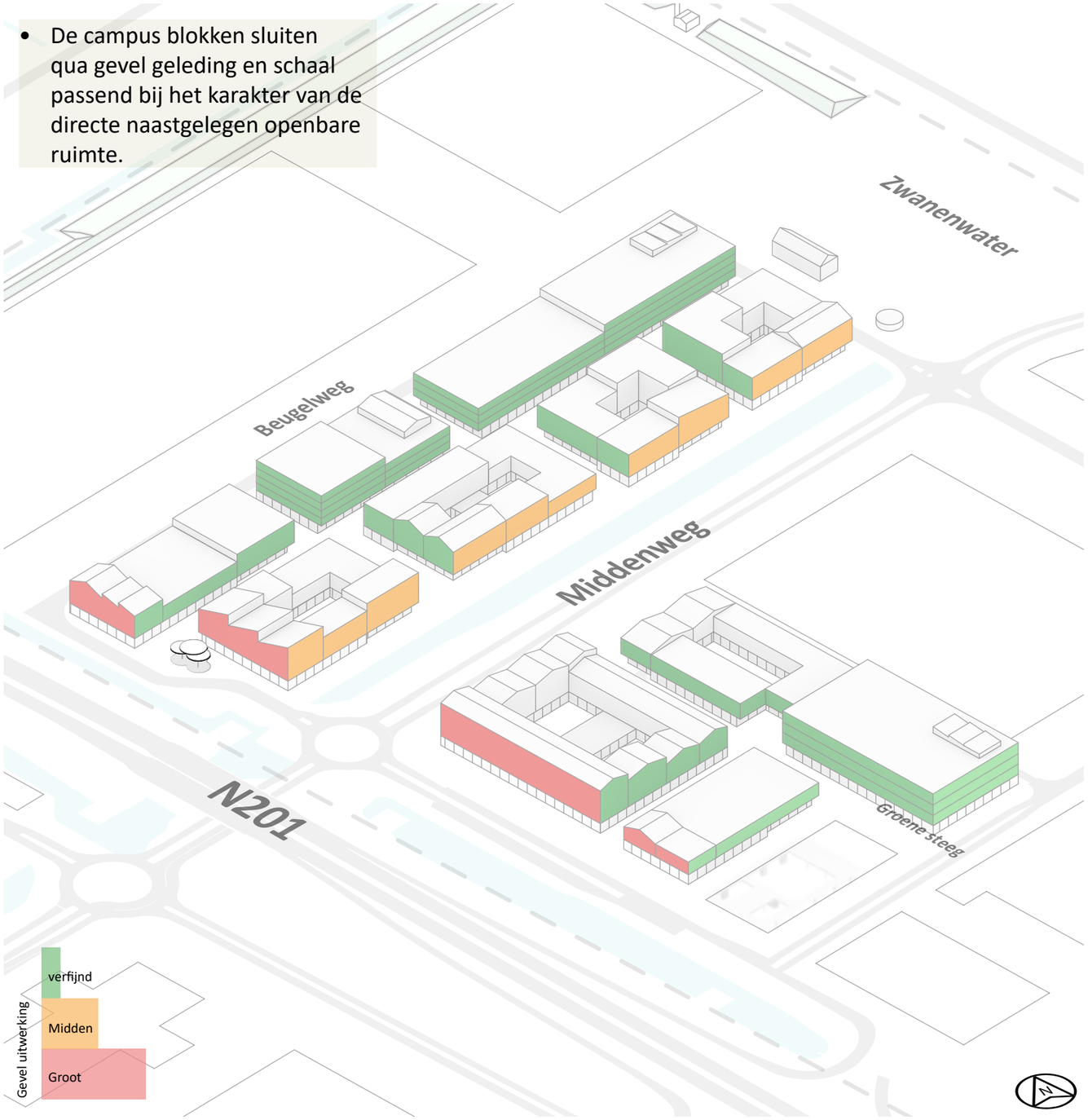
ENERGIE PRODUCTIE EN BEPLANTING



GELEDING EN SCHAAL

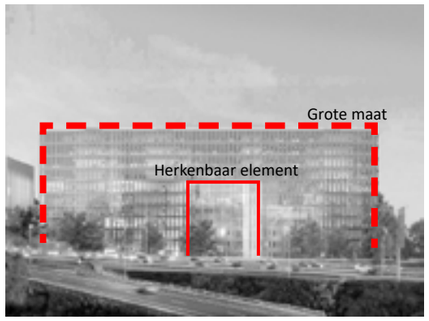
HERKENBARE MAAT EN VERFIJNDE AANSLUITING

- De campus blokken sluiten qua gevel geleding en schaal passend bij het karakter van de directe naastgelegen openbare ruimte.



Voorbeeld uitwerking geleding en schaal

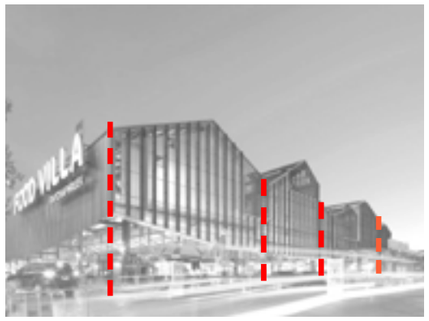




Tripolis, Zuidas

Grote maat van het gebouw wordt benadrukt en eventueel voorzien van een herkenbaar element op de grote schaal.

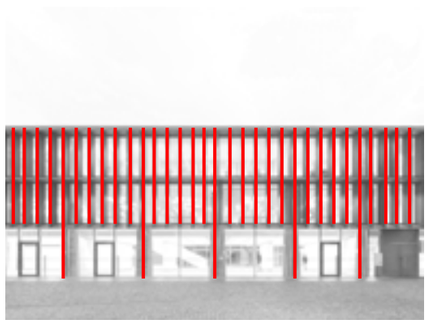




Food Villa market, Thailand

Vriendelijke pands-gewijze uitdrukking van de middenmaat aan de Middenweg. Bewegende daklijn en duidelijke plint sluiten aan op de menselijke schaal en oriëntatie.





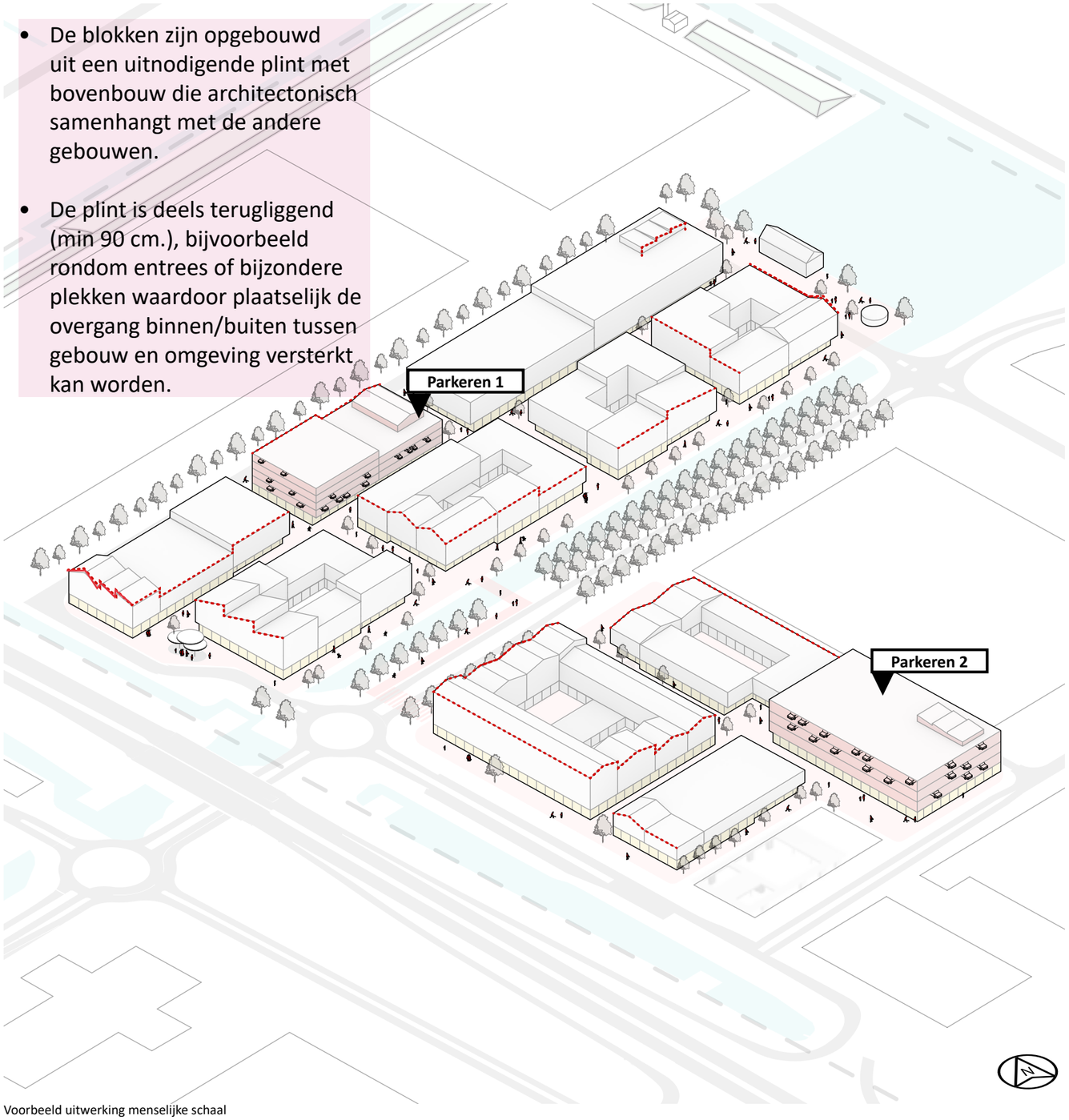
Historisch archief, Keulen

Verfijnd ritme van gevel elementen en plint sluit aan op beleving en comfort van lopen op de campus.

MENSELIJKE SCHAAL

ORIENTATIE MIDDELS PLINTEN EN DAKEN

- De blokken zijn opgebouwd uit een uitnodigende plint met bovenbouw die architectonisch samenhangt met de andere gebouwen.
- De plint is deels terugliggend (min 90 cm.), bijvoorbeeld rondom entrees of bijzondere plekken waardoor plaatselijk de overgang binnen/buiten tussen gebouw en omgeving versterkt kan worden.



Voorbeeld uitwerking menselijke schaal



Parking Structure #6, Santa Monica VS

Parkeergarage als startpunt voor bezoekers en werknemers



Cambridge Office Building Garage, Texas VS

Parkeergarage kan handige kleine voorzieningen bevatten



Aimé Césaire Media Library, Blanzat Frankrijk

De plint kent plaatselijk een setback van minimaal 90 cm.



Bedrijfsgebouw Hanzestrohm, Zwolle

Uitnodigende en herkenbare entrees in aansluiting op de groene stegen



DLG Hoofdkantoor, Fredericia Denemarken

Speelse daklijn door gebouwmassa op verschillende hoogtes



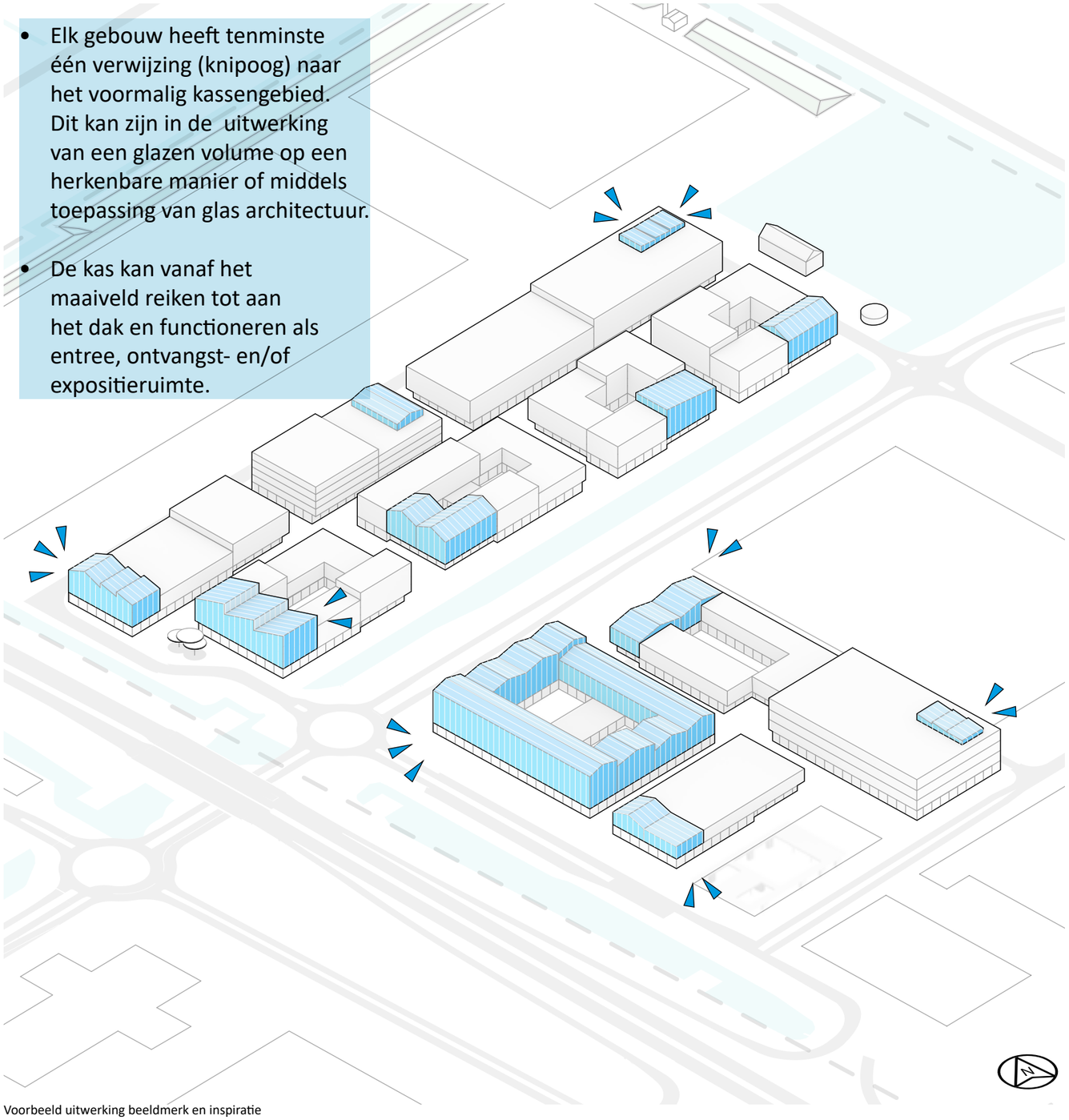
East Regional water plant, Ohio VS

Installaties en logistieke entrees worden weggewerkt in volume

BEELDMERK EN INSPIRATIE

ARCHETYPISCHE AALSMEERSE VORM KRIJGT NIEUWE BETEKENIS

- Elk gebouw heeft tenminste één verwijzing (knipoog) naar het voormalig kassengebied. Dit kan zijn in de uitwerking van een glazen volume op een herkenbare manier of middels toepassing van glas architectuur.
- De kas kan vanaf het maaiveld reiken tot aan het dak en functioneren als entree, ontvangst- en/of expositieruimte.



Voorbeeld uitwerking beeldmerk en inspiratie



Basisschool De Wildschut, Gilze

Kassen Architectuur als vormentaal voor het gebouw



Administration Building Kuehn Malvezzi, Oberhausen

Kas als uniek onderdeel van het gebouw



Christelijke Agrarische Hogeschool, Dronten

Knipoog naar kassen architectuur



Urban Denver Building in Colorado

Kas op maaiveld als ontvangst- en expositieruimte



Commissary, the Line Hotel Los Angeles

Kas brengt mensen samen als bijeenkomst ruimte



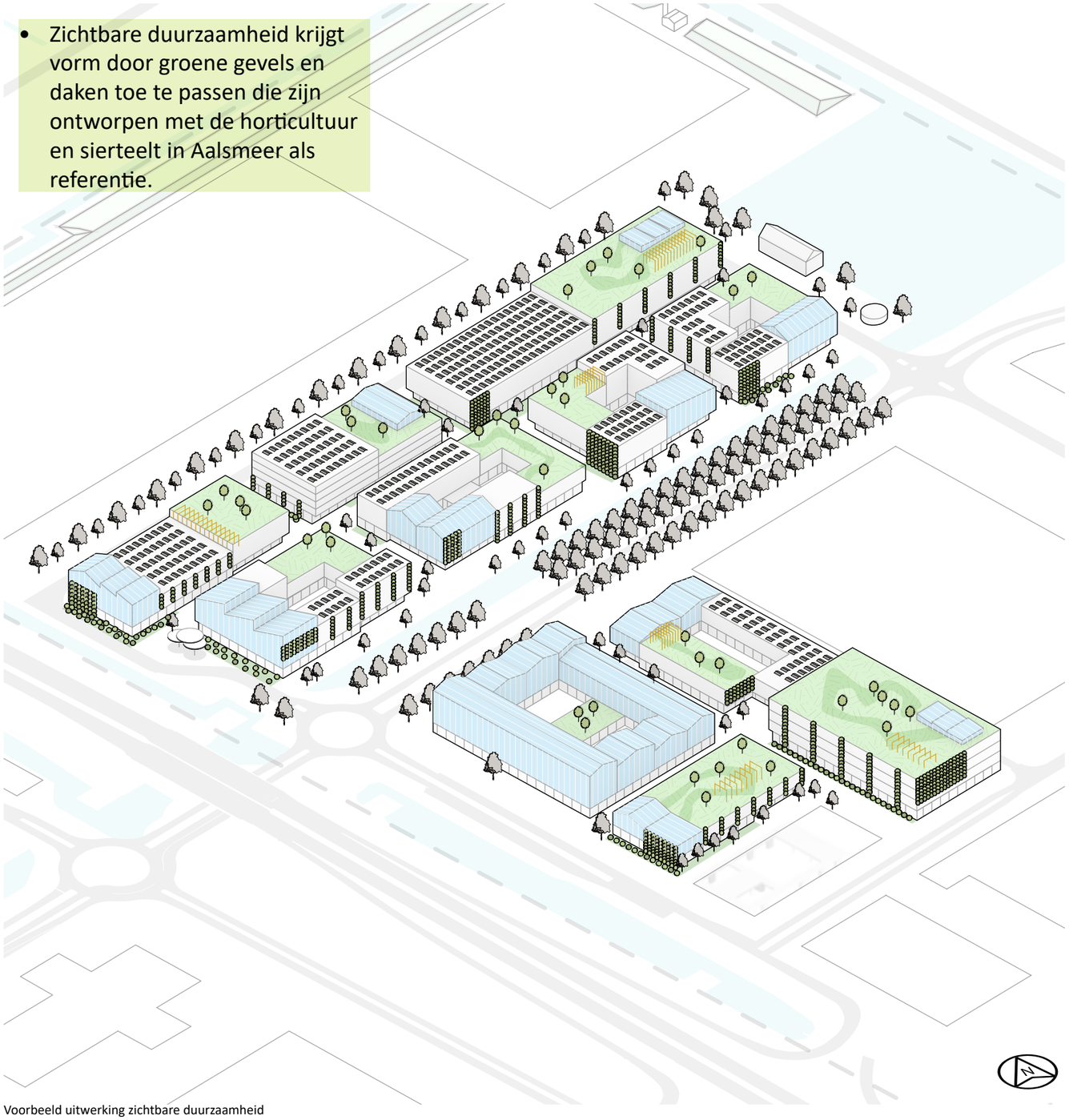
Theresialyceum Tilburg

Kas als teken van innovatief ondernemerschap

ZICHTBARE DUURZAAMHEID

AALSMEERSE HORTICULTUUR ALS BEELDMERK VAN DE CAMPUS BLOKKEN

- Zichtbare duurzaamheid krijgt vorm door groene gevels en daken toe te passen die zijn ontworpen met de horticultuur en sierteelt in Aalsmeer als referentie.



Voorbeeld uitwerking zichtbare duurzaamheid



Oval Offices, Keulen Duitsland

Kleurrijk en groen als beeldmerk van de sierteelt



Zoku offices, Amsterdam

Kas kan deels worden benut als groene oase



Toni-Areal, Zurich Zwitserland

Functioneel groen dak met verblijfskwaliteit



Zinco Belgie

PV panelen op daken en mogelijk op gevels



HITT Co|lab Virginia

Groen bekleede gevelvlakken dragen bij aan microklimaat



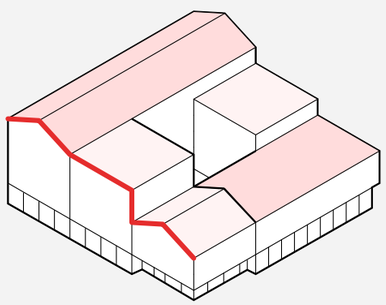
Cheshire Oaks Green Car Park, Engeland

Groene omzoming langs gebouwen in aansluiting op (buiten)ruimte

TOETSINGSCRITERIA CAMPUS BLOKKEN

DAKEN EN PLINT

1. Bewegende daklijn



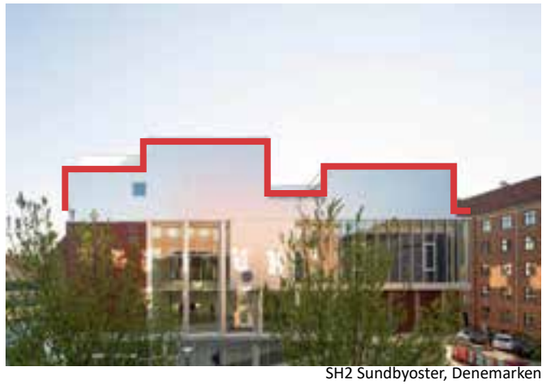
- Daken van de verschillende volumes in het blok verspringen ten opzichte van elkaar en creëren hierdoor een bewegende daklijn in de gevel.
- Daken bevatten verschillende uitwerkingen, vlak terras, zaagtanden, zadel etc.



Food Villa Market, Thailand



Derksen Windt Architecten, Rozenburg

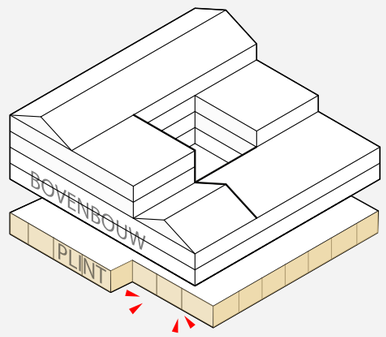


SH2 Sundbyoster, Denemarken



Experimentarium , Denemarken

2. Uitnodigende plinten



- De blokken zijn opgebouwd uit een uitnodigende plinten en een kenmerkende bovenbouw die architectonisch in relatie staat met de context.
- De plint is deels terugliggend (min 90 cm) bijvoorbeeld rondom entrees of bijzondere plekken waardoor plaatselijk de overgang binnen/buiten tussen gebouw en omgeving versterkt kan worden.



Additi project, Rennes France



SportQube, Nijmegen



Fontys Sporthogeschool, Eindhoven

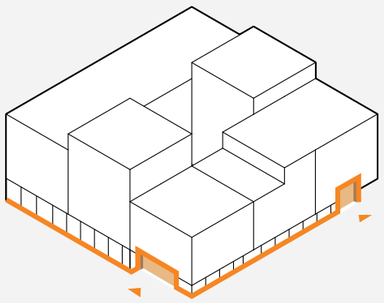


City of Westminster College, Londen

TOETSINGSCRITERIA CAMPUS BLOKKEN

ENTREES EN GROENE GEVELS

3. Vriendelijke entrees



- De blokken hebben tenminste twee grote heldere en herkenbare entreepartijen met deuren en openingen geïntegreerd in glazen bouwdeel of een groter terugliggend vlak.
- Wanneer er meerdere functies op de begane grond zijn gesitueerd, hebben deze hun eigen entree in de plint van het gebouw.



Museum of Rock, Roskilde Denmark



Cotex Park, Odense Denmark

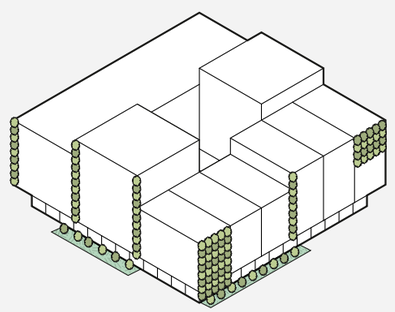


Theater Zuidplein, Rotterdam



Bouwbedrijf van Middendorp, Wekerom

4. Groen in de gevel



- Zichtbare duurzaamheid komt tot uitdrukking in de gevel middels verticale groenvlakken, groen-voorzieningen of groen ingerichte daken.
- De gevel dient gedeeltelijk te zijn voorzien van groen voorziening die op een hoogwaardige manier worden geïntegreerd in de architectuur.



World Food Center, Ede



ABN AMRO paviljoen Circl, Amsterdam Zuid-as



Amsterdam Business Campus Square, Hoofddorp

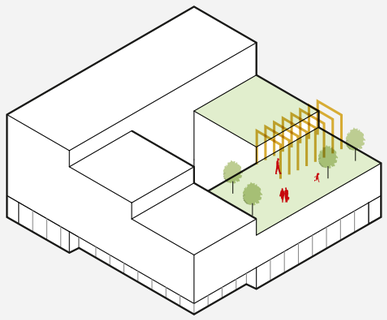


Hunziker Areal, Zurich

TOETSINGSCRITERIA CAMPUS BLOKKEN

GROENE DAKEN EN OMZOMING

5. Groene daken



- Daken worden (gedeeltelijk) groen ingericht met aanvullende functionaliteit voor het werkprogramma zoals, sport, eten, tuin, en ontspannen.
- Daken en gevels dragen bij aan het ecosysteem door middel van geïntegreerde nestkasten (vleermuizen, vogels, bijen etc.), die zorgvuldig zijn verwerkt in de architectuur.



Groen dak



Daktuinen Schieblock Rotterdam

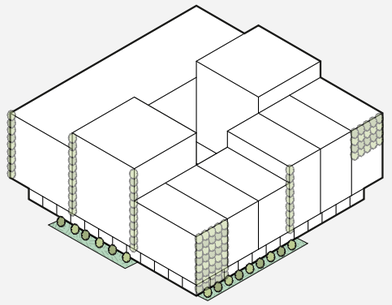


Grand Central Saint-Lazare, Parijs

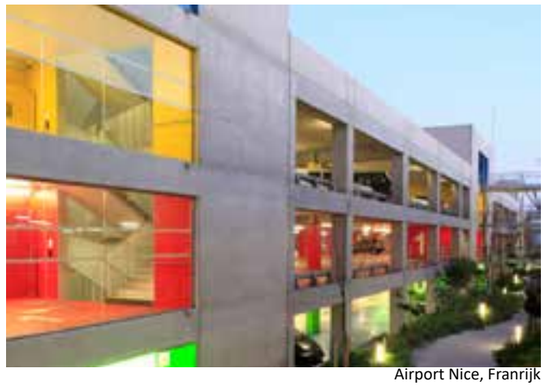


The Biotope, Lille Frankrijk

6. Groene omzoming



- Groene pockets met beplanting vormen een belangrijk element in de overgang van gevel naar verharding. Dit draagt bij aan het minimaliseren van de verharding in de openbare ruimte en waterberging in het gebied.
- De precieze relatie tussen plint, setback en groen kristalliseert zich uit in het ontwerp van de gebouwen.



Airport Nice, Franrijk



Kantoor tuin First, Rotterdam



Bagby street, Houston Texas

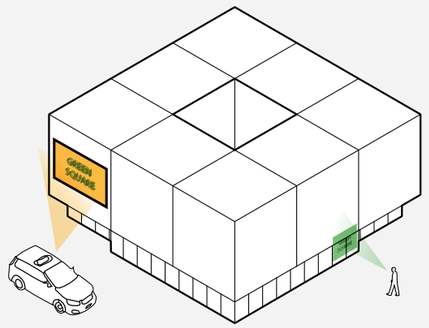


Cheshire Oaks Car Park, Engeland

TOETSINGSCRITERIA CAMPUS BLOKKEN

RECLAME EN ENERGIE OPWEKKING

7. Signage en reclame



- De reclame van de gebouwen is geïntegreerd ontworpen als onderdeel van gevelvlakken. Op de hogere verdiepingen komen logo's die communiceren met de automobilisten en vrachtverkeer op de N201.
- Naam en adres in gevelvlak rondom de entree, bij voorkeur uitgevoerd in combinatie met levend groen ter bevordering van het thema zichtbare duurzaamheid.



Stand de Café Salzillo



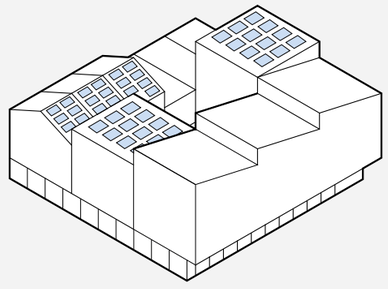
Galerias Lafayette


Adidas Brooklyn New York



Oostenrijk paviljoen Milan Expo 2015

8. PV & Energie opwekking



- De hoger gelegen groendaken worden (gedeeltelijk) ingericht met PV panelen voor de energie voorziening van het gebouw en gebied.


Zinco Solar Basis


Studio Solarix gevel zonnepanelen, Helmond.

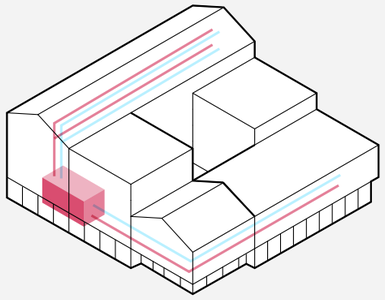

School dak, Unterensinge Duitsland


Vilborg Stadhuis, Denemarken

TOETSINGSCRITERIA CAMPUS BLOKKEN

INSTALLATIES EN LADEN LOSSEN

9. Installaties



- De reclame van de gebouwen is geïntegreerd ontworpen als onderdeel van gevelvlakken. Op de hogere verdiepingen komen logo's die communiceren met de automobilisten en vrachtverkeer op de N201.
- Naam en adres in gevelvlak rondom de entree, bij voorkeur uitgevoerd in combinatie met levend groen ter bevordering van het thema zichtbare duurzaamheid.



Amsterdam University College



East Regional Waterplant, Ohio

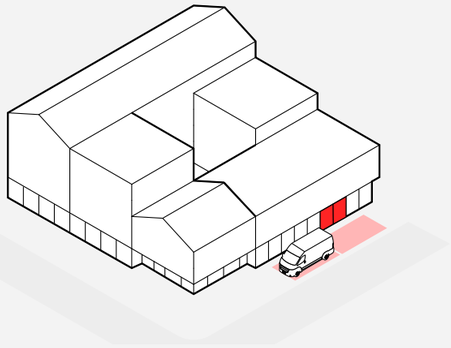


Transformator huis, Houten



Lucht behandelingskasten op het dak

10. Laden en lossen



- De hoger gelegen groendaken worden (gedeeltelijk) ingericht met PV panelen voor de energie voorziening van het gebouw en gebied.

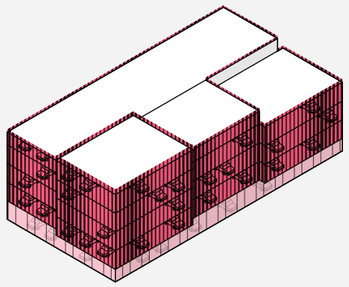


Blox DAC, Kopenhagen

TOETSINGSCRITERIA CAMPUS BLOKKEN

INSTALLATIES EN LADEN LOSSEN

11. Parkeren uit het zicht



- De gevels van de parkeergarage onttrekken de geparkeerde auto's aan een directe zichtbaarheid.
- Parkeergebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in combinatie met levend groen om het thema zichtbare duurzaamheid te versterken.



Parkeer garage Driebergen-Zeist



Parking House Ejler bille Kopenhagen

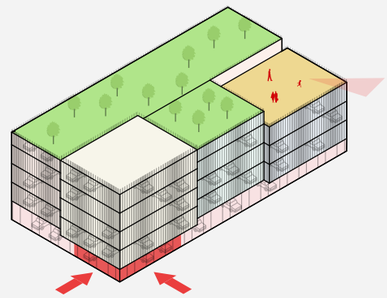


Parkeergarage Roskilde, Denemarken



Cheshire Oaks Car park, Engeland

12. Ruimte voor aanvullend programma



- Parkeergebouwen voorzien in heldere entrees en ontsluiting.
- Kleinschalige functionaliteit en services worden onderdeel van plinten en daken van de parkeergebouwen. Kiosk, sport, fietsenberging, uitzicht punten etc.



Park 'n'Play Kopenhagen



Parkeer garage Driebergen-Zeist



Parkeer Hub Koschuch architecten Schalkwijk, Haarlem



Park and Ride Nantes, Frankrijk

04

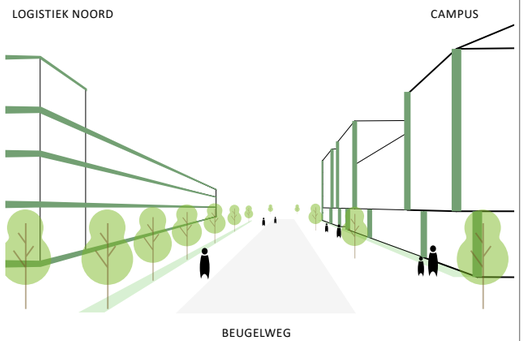
BEELDKWALITEIT LOGISTIEKE KAVELS

THEMA'S BEELDKWALITEIT LOGISTIEKE KAVELS

UITWERKING LOGISTIEKE GEBOUWEN

HARMONIEUZE OVERGANG

In aansluiting op de campus blokken hebben de logistieke gebouwen een verfijning die horizontale uitdrukking van vloerhoogte benadrukt. Zodoende ontstaat rondom de Beugelweg een aantrekkelijke maat en schaal.



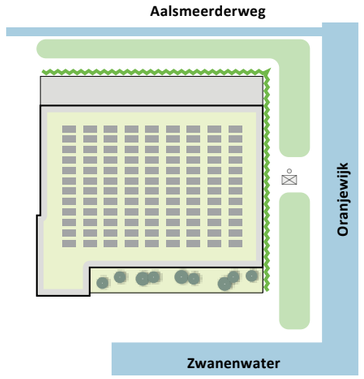
HORIZONTALE GELEDING

De logistieke gebouwen kennen aan de straatzijde een duidelijke uitdrukking van de verdiepingshoogte van achterliggende (kantoor)vloeren.



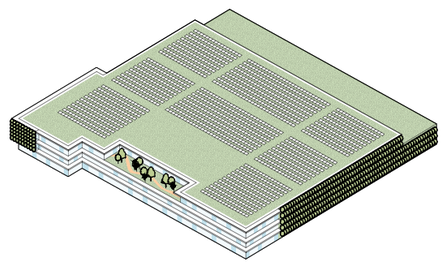
ORIENTATIE EN GELEDING

Gebouwen vormen één geheel. In de geleding, verfijning en verbijzondering sluiten ze aan op gebruiksdoel en omgeving. Denk hierbij aan groene gevels, dakterrassen en heldere positionering van entrees.



IMAGO VAN ZICHTBARE DUURZAAMHEID

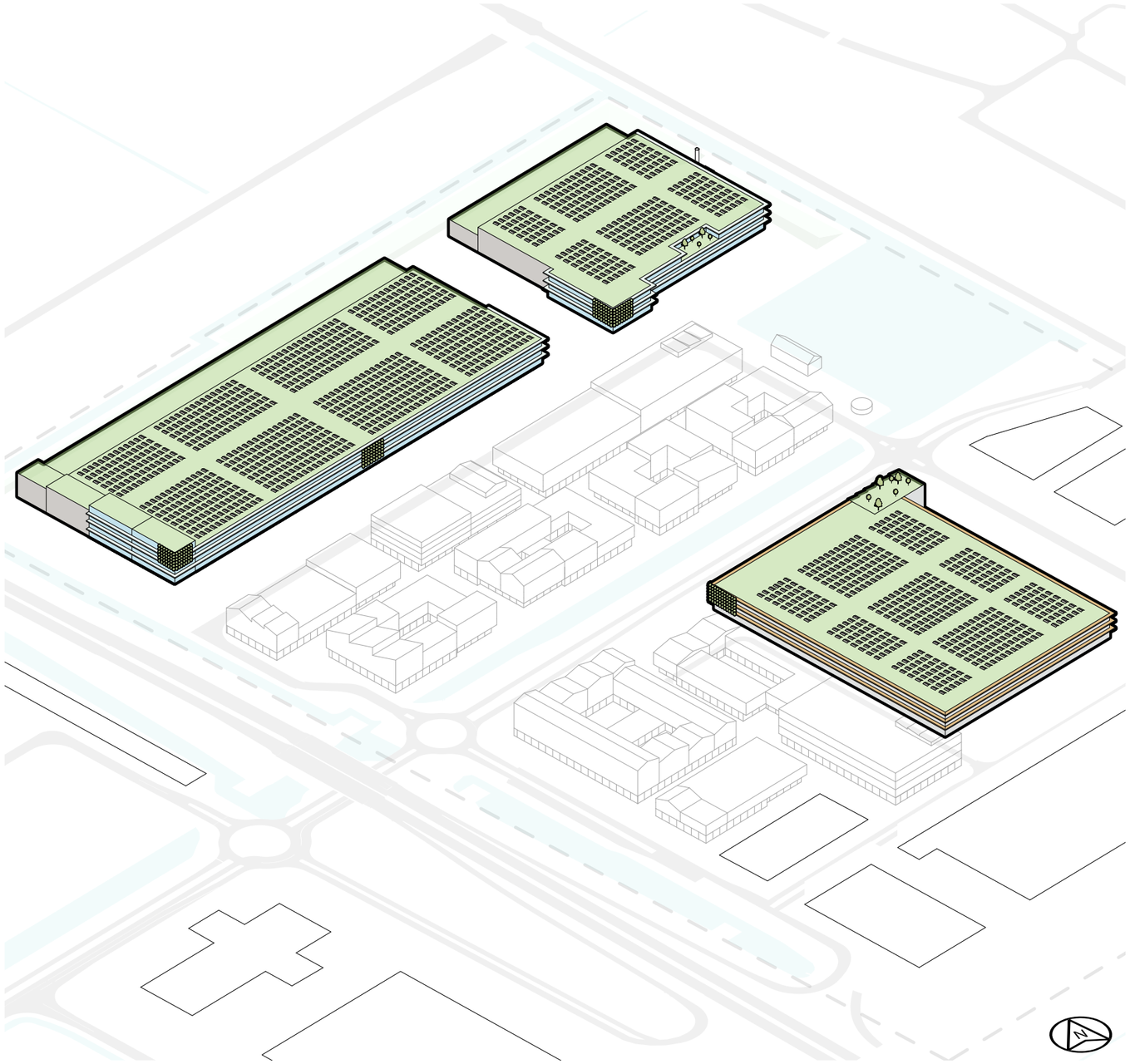
De logistieke gebouwen op Green Square Business Campus vallen in de categorie duurzame logistiek. Dit idee wordt versterkt door groen elementen in de gevels. In aansluiting op de campus blokken maar vooral ook in aansluiting op naast gelegen buurt en dorpslinten.



De beeldkwaliteits thema's zijn aanvullend op het vigerende beeldkwaliteitskader uit 2007 en 2017 voor logistieke gebouwen rondom de campus blokken. De regels van het vigerende document blijven van kracht met aanvulling van de toetsingscriteria op de volgende paginas.

OPBOUW BEELDKWALITEIT

LOGISTIEKE GEBOUWEN



Voorbeeld uitwerking voetgangers en buitenruimte



Multisports halland, Frankrijk

Heldere verdiepingen in de gevel



Vouga Building, Agueda Portugal

Bijzondere elementen



Concept ontwerp Logistics 4, Green Square

Omgevings sensibiliteit



Concept ontwerp Logistics 4, Green Square

Verbijzondering in de dakrand



Groene gevel Florida

Zichtbare duurzaamheid



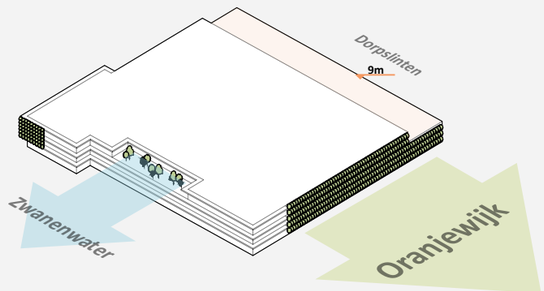
School dak, Unterensinge Duitsland

Groen dak met PV

TOETSINGSCRITERIA LOGISTIEKE GEBOUWEN

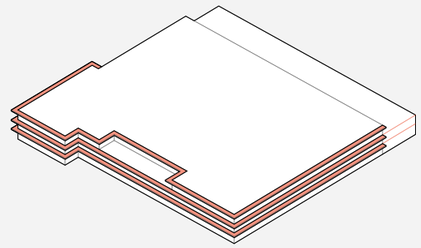
OMGEVINGS SENSIBILITEIT EN HORIZONTALE GELEDING

1. Sensibiliteit naar de omgeving



- Benadruk omgevings-sensibiliteit van de logistieke gebouwen in de richting vormgeving.
- Groen vlakken in de gevel sluiten aan op bijvoorbeeld de Middenweg, de Machineweg en de N201.

2. Horizontaliteit en dieptewerking gevels



- Benadrukken van horizontaliteit en verdiepingen in lengte van het gebouw.
- Gevels met diepte: uitstekende kaders of lamellen in de eerste lijn en gevel terugliggend in de tweede lijn.


Concept ontwerp Logistics 4, Green Square


Port centre, Aarhus


Kilen – Copenhagen Business School



Cei 3, Yverdon Les Bains Zwitserland


Dakterras strijp S, Eindhoven


De Boel daktuin, Amsterdam

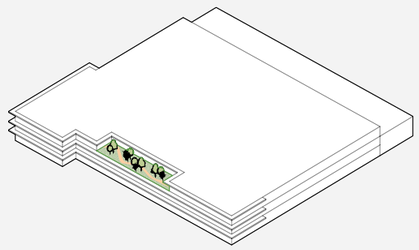

DSM Materials science center, Geleen


Concept ontwerp Logistics 4, Green Square

TOETSINGSCRITERIA LOGISTIEKE GEBOUWEN

VERBIJZONDERING EN ZICHTBARE DUURZAAMHEID

3. Verbijzondering gevel en daklijn



- Een deel van het dak wordt als collectieve buitenruimte benut voor werknemers van de eindgebruikers.



metadecor, Amsterdam



Bedrijfsgebouw Hanzestrohm, Zwolle

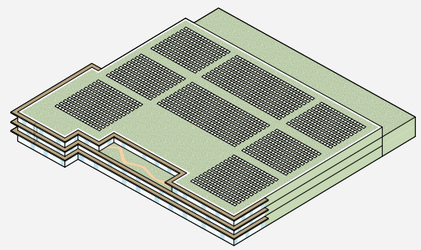


Derksen/windt architecten Bedrijfspand, Rozenburg



Victoria 1 urban roof terrace, London

4. Zichtbare duurzaamheid



- Diverse onderdelen van de gevel en daken worden uitgevoerd in duurzame en circulaire materialen.



Schachinger Logistik Duitsland



Despar, Bologna Italy



Concept ontwerp Logistics 4, Green Square

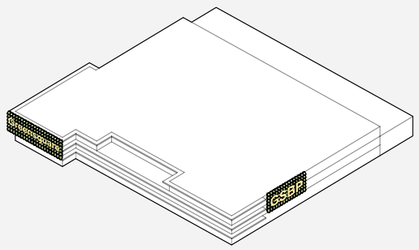


Groene Gevel, Pfaffikon Zwitserland

TOETSINGSCRITERIA LOGISTIEKE GEBOUWEN

RECLAME EN INSTALLATIES

5. Reclame uitingen in de gevel



- Reclame wordt onderdeel van het gevelvlak en onderdeel van het gebouw volume. Signage richt zich specifiek op voetganger in directe nabijheid of voorbijrijdende verkeer op grotere afstand.
- Groot formaat signage naar de N201 en een kleiner formaat naar groene stegen en het Zwanenwater.



Zuivermedia, Rotterdam



BUVA GPA BKP 2019

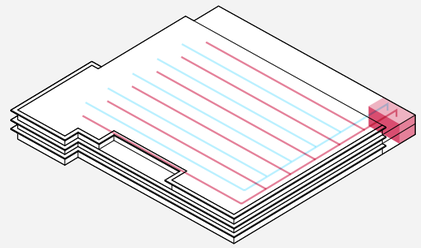


nature's pride logstiek gebouw, Maasdijk



Bouwbedrijf van Middendorp, Wekerom

6. Installaties uit het zicht



- Installatieruimtes worden opgenomen in het gebouw volume zelf.
- Installaties op het dak worden zo gepositioneerd of afgewerkt dat ze niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld voor alle gebruikers.



Service gebouw A2 Maastricht



Dupont Leiden Bio Science park



Transformator huis Torasituin

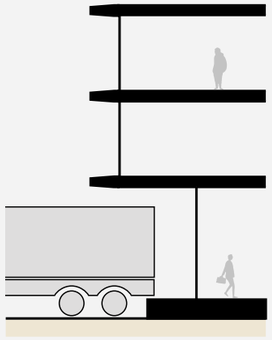


Luchtbehandelings installaties

TOETSINGSCRITERIA LOGISTIEKE GEBOUWEN

LADEN LOSSEN EN PARKEREN

7. Laden en lossen



- Laden en lossen op eigen terrein wordt omvat door groene zone door middel van groen hekwerk en robuuste groene zoom.
- Laad- en losdocks voor vrachtverkeer worden in de plint gepositioneerd. Het vlak met de laad en losdocks ligt terug ten opzichte van de bovenbouw.



Brocacef stadsdistributie, Amsterdam Osdorp



Distributie centrum kippie, Waddinxveen

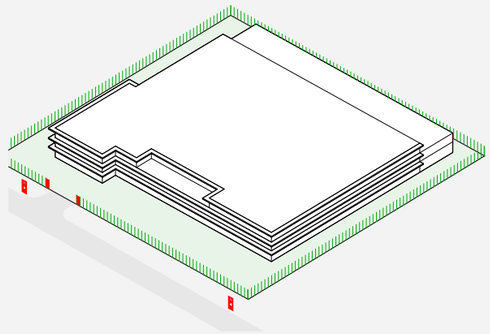


DC Dachser, Waddinxveen



BE Fresh Produce, De Lier

8. Signage en inrichting buitenruimte



- Signage, hekwerken en adressering voldoet aan de richtlijnen uit het vigerende BKP Green Park.
- Het terrein van een logistiek pand dient afgeschermd te worden met hekwerken in combinatie met groen.



Spijlenhek en bewegwijzering plangebied uit GPA BKP 2019



Dubbelstaafmat, Hardeman Veenendaal



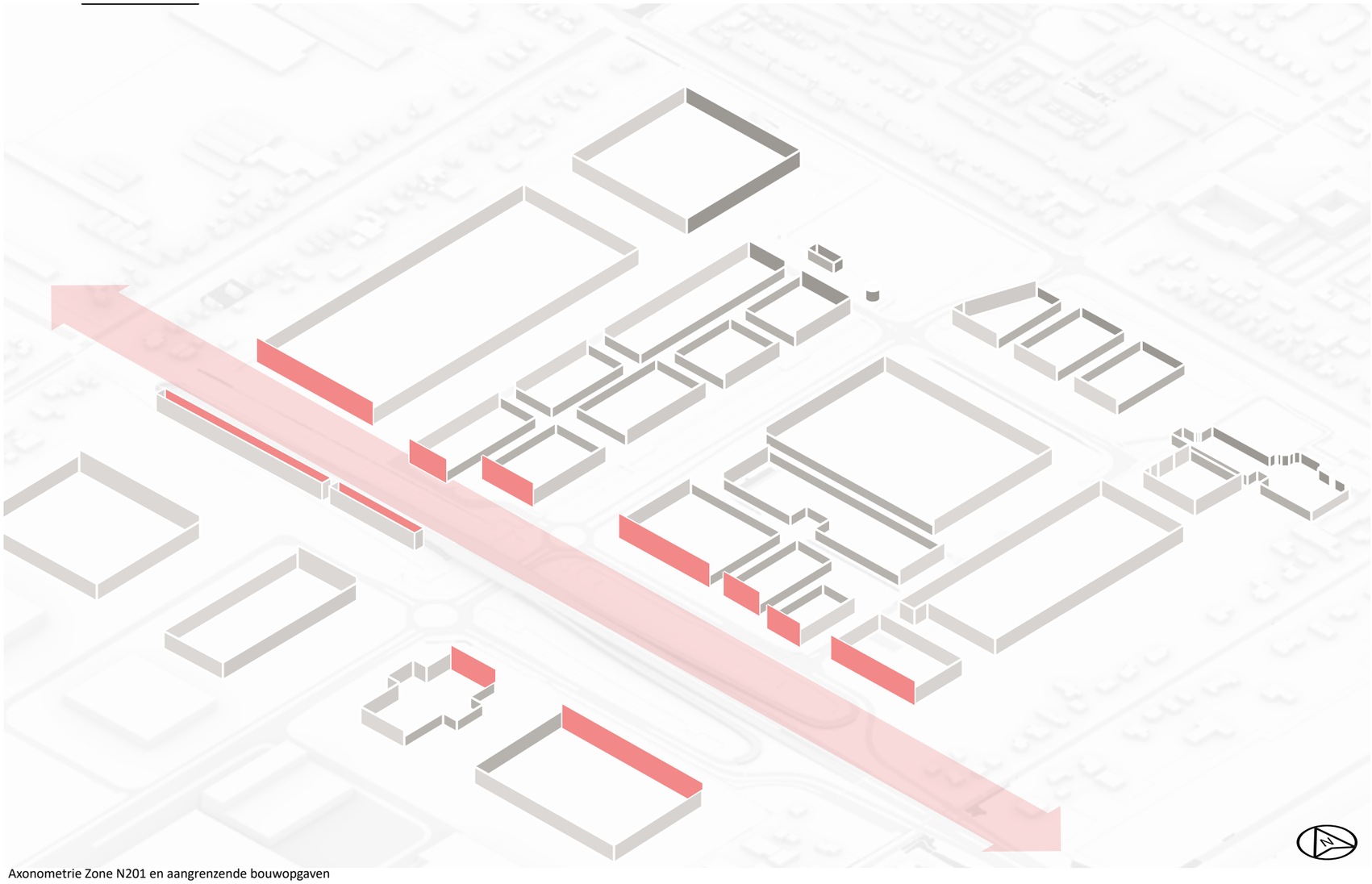
Office 39, Buggenhout België

05

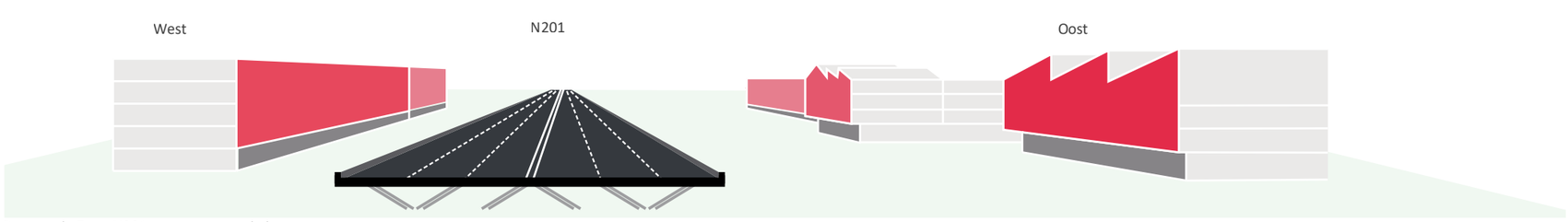
BEELDKWALITEIT ZONE N201 EN ZWANENWATER

KRACHTIGE GEVELS RICHTING N201

RICHTING DE N201 MAKEN GEBOUWEN EEN STERK VISUEEL GEBAAR



Axonometrie Zone N201 en aangrenzende bouwopgaven



Doorsnede Zone N201 en aangrenzende bouwopgaven

Bijzondere aandacht verdient de zone aan de N201. Hier passeren auto's en vrachtverkeer met hoge snelheid richting Schiphol en/ of bloemenveiling. Hier ontstaat directe herkenbaarheid van de Greensquare Business Campus aan de hoofdontsluiting.

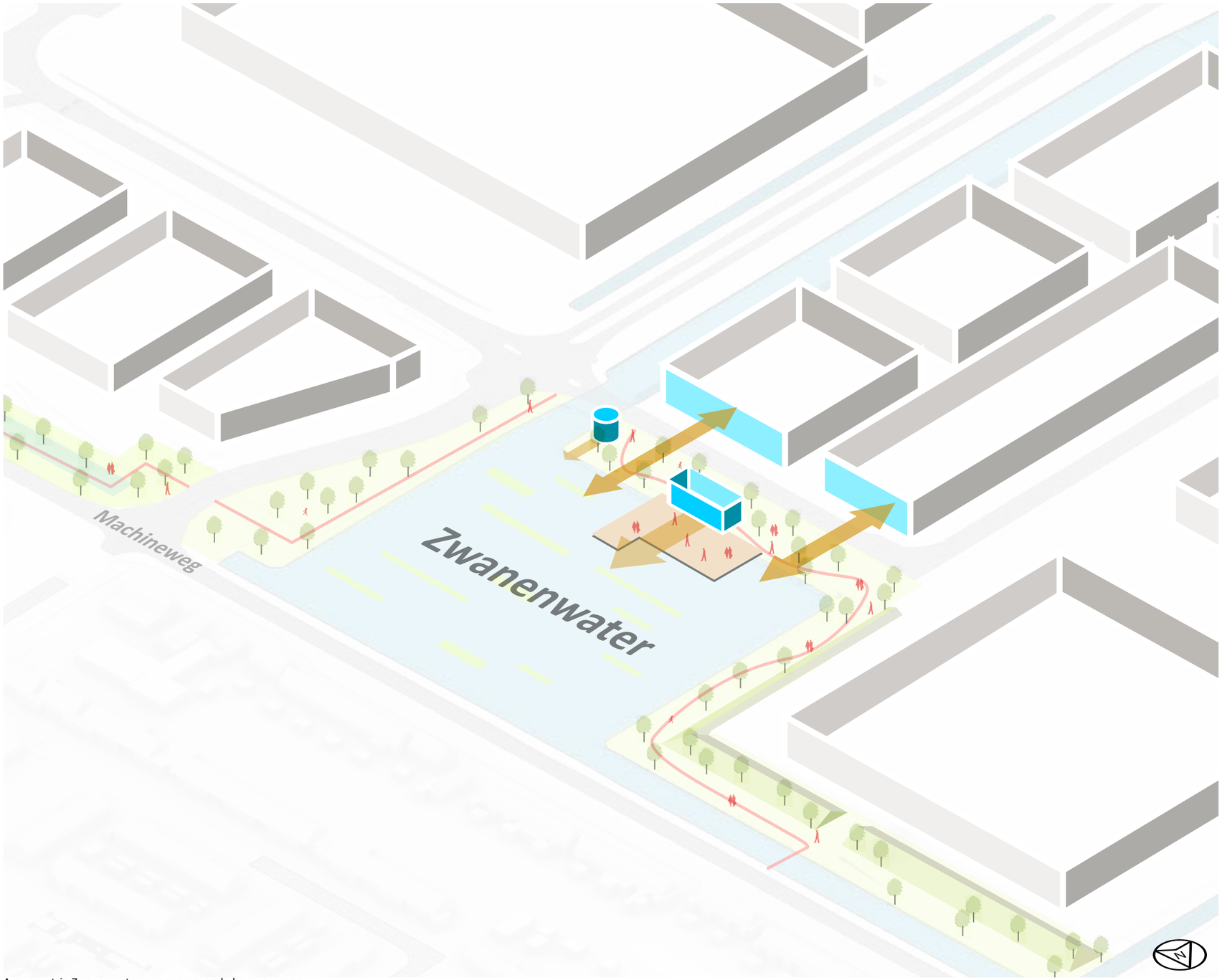
Bestuurders van gemotoriseerd verkeer doen hier een korte impressie op van het gebied. Gebouwgevels zijn hier bij voorkeur voorzien van een sterk gebaar op de schaal van de snelweg perceptie. Gebouw opgaven aan dit stuk van de N201 zijn naast de Campus blokken en het Blue Bell hotel ook de mogelijke kantoorgevel van het Greensquare Logistics complex aan de Noordzijde alsmede de nieuwbouw naast Bosman van Zaal aan de Zuidzijde.

Aan de westelijk Zijde van de N201 doen de kavels aan weerszijde van de Middenweg mee, aan de Noordzijde de mogelijke te ontwikkelen Kantorenstrook, en aan de zuidzijde de logistieke complexen van Mercedes-Benz en Heembouw. Een sterk gebaar in de gebouwgevels richting de N201 wordt gecombineerd met een middenmaat in de aansluiting op de Middenweg en verfijning in de richting van entrees en voetgangersroutes in het gebied.

Dit concept van is de basis onder het beeldkwaliteits denken van Green Square Business Campus zoals reeds beschreven op pagina 16.

ZWANENWATER EN OMGEVING

AANSLUITEN OP EN VERBINDEN MET DE OPENBARE RUIMTE RONDOM HET WATER



Axonometrie Zwanenwater en aangrenzende bouwopgaven

De zone rondom het Zwanenwater en het nieuw aan te leggen Machinepark maakt de aansluiting van Greensquare naar het aangrenzende woongebied. Het is hier van belang dat de campus blokken in termen van gebouw-geleding, expressie en entreemomenten goed aansluiten op de activiteiten en inrichting rondom het Zwanenwater.

Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de Oostelijke gevels van de campus blokken in de strip, de zuidelijke gevel van Logistics 4, het ontwerp van het horeca paviljoen en de mogelijke entree tussen de Beugelweg en het Zwanenwater. Afstemming dient plaats te vinden met ontwerp openbare ruimte en het inrichtingsplan Zwanenwater en omgeving.

BEELDKWALITEIT ZONE N201 EN ZWANENWATER

REFERENTIE EN INSPIRATIE

1. Gevels richting N201 zijn fors en groot opgezet met een duidelijk silhouet



G-Star hoofdkantoor, Amsterdam



PGGM hoofdkantoor, Zeist



Metadecor, Amsterdam



Bedrijfsgebouw Hanzestrohm, Zwolle

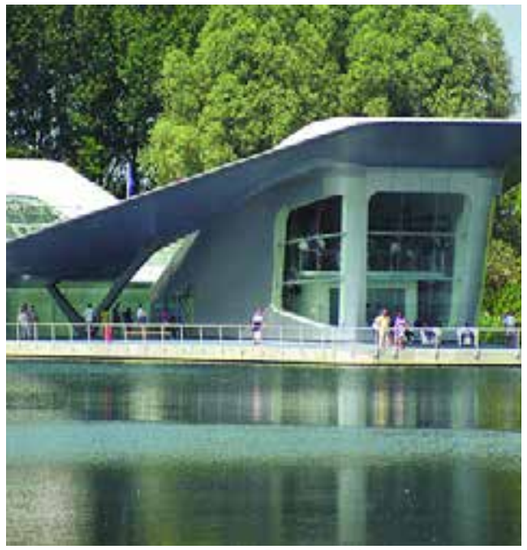
2. Gevels sluiten aan op- en verbinden met de openbare ruimte rondom het Zwanenwater



AAU Science & innovation Hub, Aalborg



Hightec Campus Eindhoven



Floriade paviljoen, Haarlemmermeer



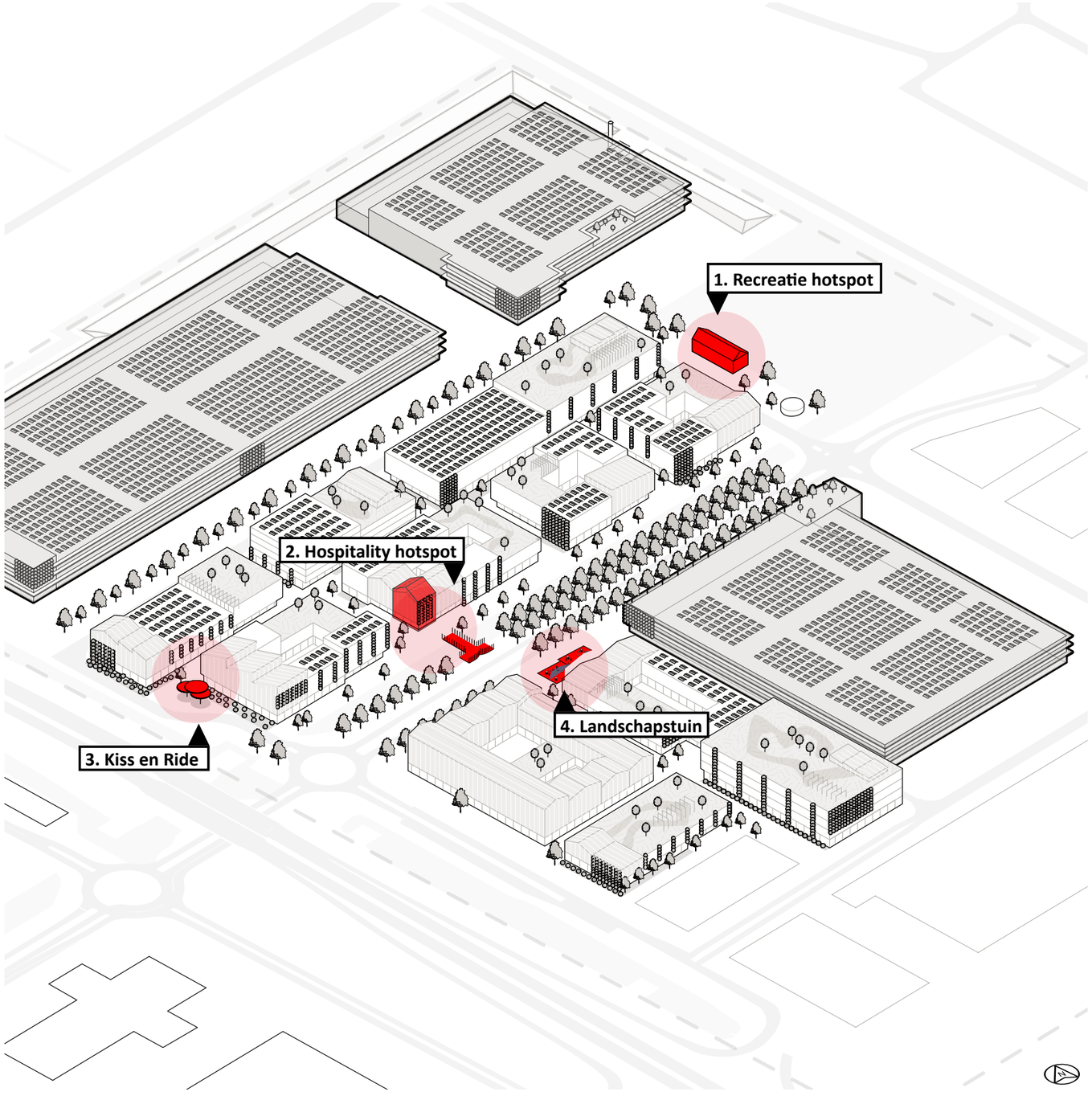
Minsheng Wharf Waterfront, Shanghai

06

BEELDKWALITEIT HOTSPOTS EN BELANGRIJKE PLEKKEN

BEELDKWALITEIT HOTSPOTS EN BELANGRIJKE PLEKKEN

IDENTITEITSBEPALENDE PUBLIEKE PLEKKEN EN OBJECTEN



Locaties hotspots

Het masterplan Green Square Business Campus kent een aantal hotspots en belangrijke plekken. Dit zijn belangrijke publieke plekken in werking en inrichting van het gebied. In het gebied zijn 4 ruimtelijk inrichtingselement opgenomen die de plek markeert; een paviljoen, voetgangersbrug, pergola en landschapstuin. De hotspots en inrichtingselementen tonen een verwijzing naar het rijke kleurgebruik in de horticultuur van Aalsmeer door middel van het gebruik van levendig groen en bloemen en kleurrijke materialen.

De hotspots en belangrijke plekken in het kort:

A. Concentratie punten met bijzondere inrichtingsobjecten
B. Herkenbare uitstraling markeert de plekken
C. Afstemming met openbare ruimte en architectuur
D. Bijzondere aandacht supervisor

1. Recreatie hotspot



Meripaviljonki, Helsinki Finland

2. Hospitality hotspot



Gates Foundation Campus, Seattle VS

3. Kiss&ride



J.Mayer H, pavilioen Freiburg Duitsland

4. Landschapstuin



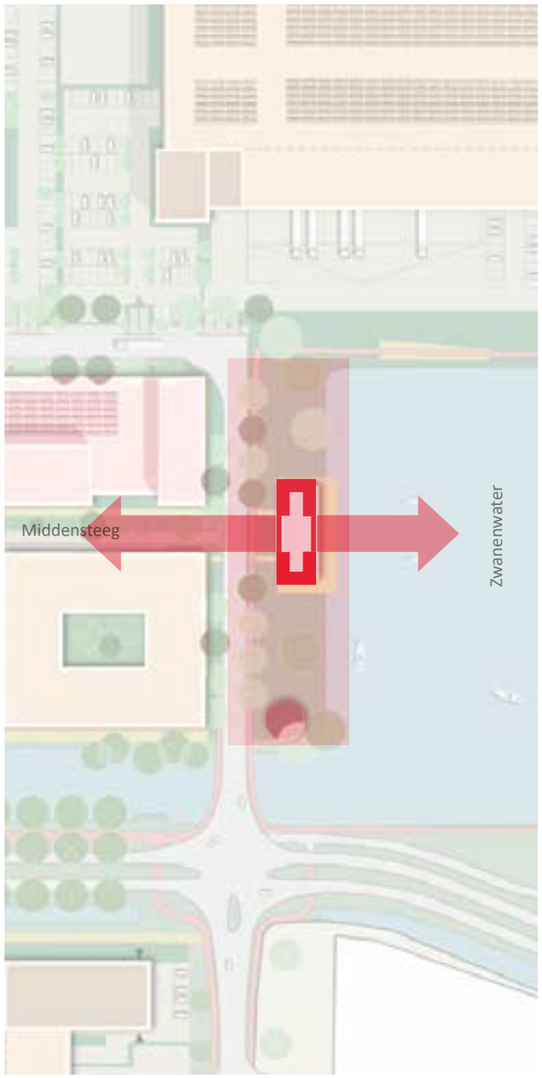
Dorpsweide, Katwijk

BEELDKWALITEIT HOTSPOTS EN BELANGRIJKE PLEKKEN

BIJZONDERE PLEKKEN MET BIJZONDERE OBJECTEN

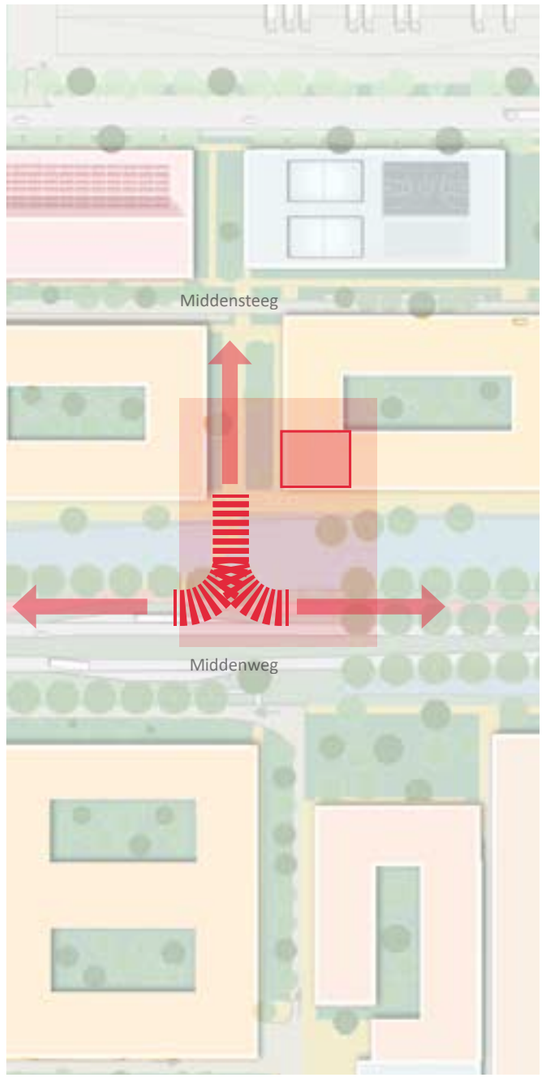
1. Recreatie hotspot

Het paviljoen legt verbinding tussen de Middensteeg en het Zwanenwater.



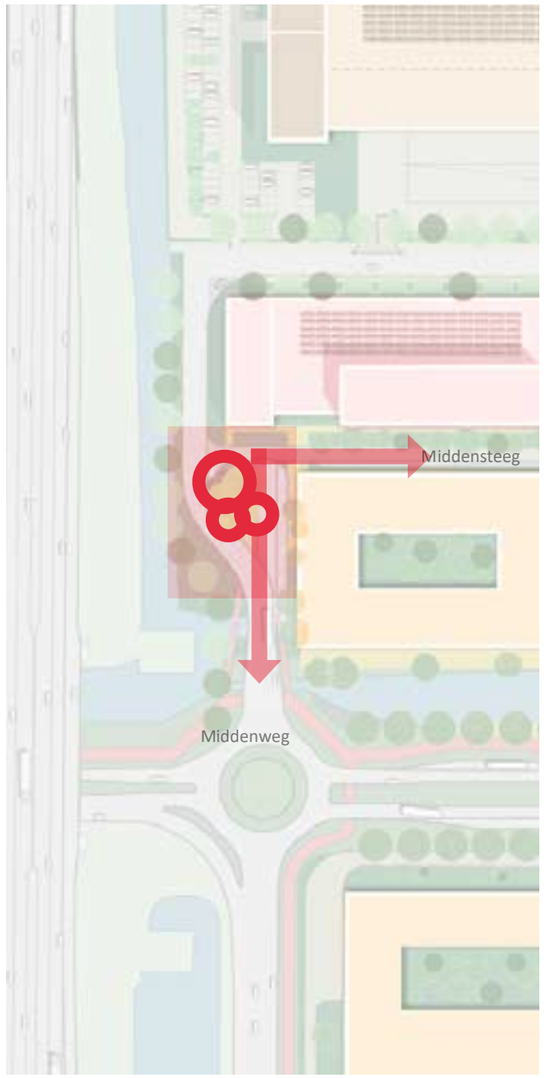
2. Hospitality hotspot

De voetgangersbrug markeert de overgang van de bushalte aan de Middenweg naar Extended-stay en hotel blokken aan de noordzijde van de Middentocht.



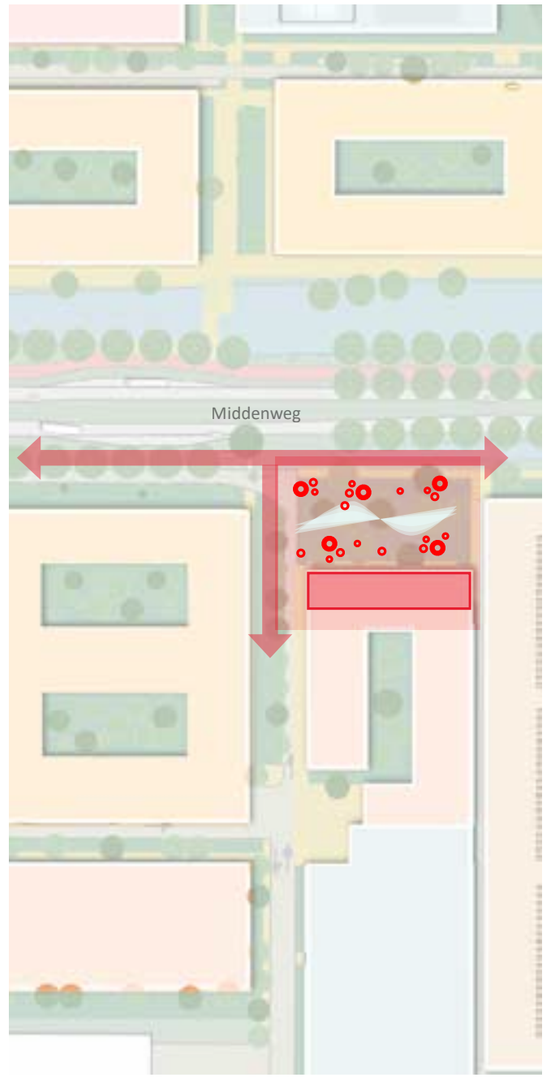
3. Kiss &ride

Drop off en kiss&ride aan de Westzijde markeert de gebiedsentree middels een sculpturaal dak als herkenningspunt.



4. Landschapstuin

Een landschapstuin aan de zuidzijde van de Middenweg markeert de entree functie voor verschillende gebiedsvoorzieningen naast het hotel.



BEELDKWALITEIT HOTSPOTS EN BELANGRIJKE PLEKKEN

INSPIRATIE EN REFERENTIES

1. Recreatie hotspot

Aan de oostzijde van het gebied aan het Zwanenwater is een expressief horeca/ recreatie paviljoen voorzien dat bezoekers uit buurt en werkgebied gastvrij ontvangt.

Sterke identiteit



Green house pavilion Czech Republic

Duurzame uitstraling



Street cinema Venetie

Voor buurt en werk



Charly Chaplin School Complex Frankrijk

Levendig programma



Buiten terras, Puur Sint-Amands België

2. Hospitality hotspot

Aan de Middentocht ligt een hotspot in aansluiting op extended-stay faciliteit. Het bijzondere element is hier een voetgangersbrug die de verbinding maakt naar de bushalte aan de Middenweg.

Publieke ruimte



Hightech Campus, Eindhoven

Bijeenkomst functies



WTC gebouw, Den Haag

Duurzaam materiaal



Pedestrian bridge Providence Rhode island

Buitenruimte



Sleuth festival Manchester

BEELDKWALITEIT HOTSPOTS EN BELANGRIJKE PLEKKEN

INSPIRATIE EN REFERENTIES

3. Kiss&ride

Aan de westzijde bij de entree van het gebied is een drop off/ kiss&ride punt voor bezoekers en busdiensten voorzien. Vanuit hier kunnen bezoekers het gebied inlopen. Hier is een expressief dak voorzien dat dient als herkenningspunt en droge plek om te wachten.

Sterke identiteit



Maxwan Busstation Rotterdam Centraal

State of the Art



Mathieu Lehanneur busstation, Parijs

Duurzame uitstraling



Bus Stop, Krumbach Zwitserland

Levendig programma



Freiburg station pavilioen

4. Landschapstuin

Aan de zuidzijde van de Middenweg is een pleinruimte voorzien naast het hotel die gemarkeerd wordt door een herkenbaar landschapsontwerp om uitdrukking te geven aan een publieke plek voor voorzieningen in het gebied.

Verblijfskwaliteit



Design Festival Tuxeda, Montreal

Ecologie



First avenue waterplaza, VS

Educatief



Navy Yards, Philadelphia

Kleurgebruik



Heel Europa binnentuin, Purmerend

OVERZICHT TOETSINGSCRITERIA

CAMPUS BLOKKEN

1. Bewegende daklijn
- Daken van de verschillende volumes in het blok verspringen ten opzichte van elkaar en creëren hierdoor een bewegende daklijn in de gevel.
- Daken bevatten verschillende uitwerkingen, vlak terras, zaagtanden, zadel etc.

2. Uitnodigende plint
- De blokken zijn opgebouwd uit een uitnodigende plinten en een kenmerkende bovenbouw die architectonisch in relatie staat met de context.
- De plint is deels terugliggend (min 90 cm) bijvoorbeeld rondom entrees of bijzondere plekken waardoor plaatselijk de overgang binnen/buiten tussen gebouw en omgeving versterkt kan worden.

3. Vriendelijke entrees
- De blokken hebben tenminste twee grote heldere en herkenbare entreepartijen met deuren en openingen geïntegreerd in glazen bouwdeel of een groter terugliggend vlak.
- Wanneer er meerdere functies op de begane grond zijn gesitueerd, hebben deze hun eigen entree in de plint van het gebouw.

4. Groen in de gevel
- Zichtbare duurzaamheid komt tot uitdrukking in de gevel middels verticale groenvlakken, groen-voorzieningen of groen ingerichte daken.
- De gevel dient gedeeltelijk te zijn voorzien van groen voorziening die op een hoogwaardige manier worden geïntegreerd in de architectuur.

5. Groene daken
- Daken worden (gedeeltelijk) groen ingericht met aanvullende functionaliteit voor het werkprogramma zoals, sport, eten, tuin, en ontspannen.
- Daken en gevels dragen bij aan het ecosysteem door middel van geïntegreerde nestkasten (vleermuizen, vogels, bijen etc.), die zorgvuldig zijn verwerkt in de architectuur.

6. Groene omzoming
- Groene pockets met beplanting vormen een belangrijk element in de overgang van gevel naar verharding. Dit draagt bij aan het minimaliseren van de verharding in de openbare ruimte en waterberging in het gebied.
- De precieze relatie tussen plint, setback en groen kristalliseert zich uit in het ontwerp van de gebouwen.

7. Signage en reclame
- De reclame van de gebouwen is geïntegreerd ontworpen als onderdeel van gevelvlakken. Op de hogere verdiepingen komen logo's die communiceren met de automobilisten en vrachtverkeer op de N201.
- Naam en adres in gevelvlak rondom de entree, bij voorkeur uitgevoerd in combinatie met levend groen ter bevordering van het thema zichtbare duurzaamheid.

8. PV & Energie opwekking
- De hoger gelegen groendaken worden (gedeeltelijk) ingericht met PV panelen voor de energie voorziening van het gebouw en gebied.

9. Installaties
- Installaties worden inpandig of anders op het dak opgelost zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld.
- Luchtbehandelingstechniek en installaties op het dak worden op subtiele wijze weggewerkt passend in de architectuur zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld.

10. Laden en lossen
- Laden en lossen is alleen toegestaan in de aangegeven laad- en los parkeerplaatsen en zones zoals bepaald in het inrichtingsplan.
- Bevoorradingsdeuren worden in de nabijheid van de laad- en los parkeerplaatsen gepositioneerd. Deze dienen zorgvuldig in de gevel vlakken opgenomen te worden.

11. Voertuigen uit het zicht
- De gevels van de parkeergarage onttrekken de geparkeerde auto's aan een directe zichtbaarheid.
- Parkeergebouwen worden bij voorkeur uitgevoerd in combinatie met levend groen om het thema zichtbare duurzaamheid te versterken.

12. Ruimte voor alternatief programma
- Parkeergebouwen voorzien in heldere entrees en ontsluiting.
- Kleinschalige functionaliteit en services worden onderdeel van plinten en daken van de parkeergebouwen. Kiosk, sport, fietsenberging, uitzicht punten etc.

LOGISTIEKE GEBOUWEN

1. Sensibiliteit naar de omgeving
- Benadruk omgevings-sensibiliteit van de logistieke gebouwen in de richting vormgeving.
- Groen vlakken in de gevel sluiten aan op bijvoorbeeld de Middenweg, de Machineweg en de N201.

2. Horizontaliteit en dieptewerking gevels
- Benadrukken van horizontaliteit en verdiepingen in lengte van het gebouw.
- Gevels met diepte: uitstekende kaders of lamellen in de eerste lijn en gevel terugliggend in de tweede lijn.

3. Verbijzondering gevel en daklijn
- Een deel van het dak wordt als collectieve buitenruimte benut voor werknemers van de eindgebruikers.

4. Zichtbare duurzaamheid
- Diverse onderdelen van de gevel en daken worden uitgevoerd in duurzame en circulaire materialen.

5. Reclame uitingen in de gevel
- Reclame wordt onderdeel van het gevelvlak en onderdeel van het gebouw volume. Signage richt zich specifiek op voetganger in directe nabijheid of voorbijrijdende verkeer op grotere afstand.
- Groot formaat signage naar de N201 en een kleiner formaat naar groene stegen en het Zwanenwater.

6. Installaties uit het zicht
- Installatieruimtes worden opgenomen in het gebouw volume zelf.
- Installaties op het dak worden zo gepositioneerd of afgewerkt dat ze niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld voor alle gebruikers.

7. Laden en lossen
- Laden en lossen op eigen terrein wordt omvat door groene zone door middel van groen hekwerk en robuuste groene zoom.
- Laad- en losdocks voor vrachtverkeer worden in de plint gepositioneerd. Het vlak met de laad en losdocks ligt terug ten opzichte van de bovenbouw.

8. Signage en inrichting buitenruimte
- Signage, hekwerken en adressering voldoet aan de richtlijnen uit het vigerende BKP Green Park.
- Het terrein van een logistiek pand dient afgeschermd te worden met hekwerken in combinatie met groen.

ALGEMEEN

- Ten aanzien van de materialisering en kleurstelling van de campus blokken en de logistieke gebouwen geldt dat in kleur en materiaal gebruik dient te worden aangesloten op de reeds ontworpen en of gerealiseerde gebouwen.
- De architecten wordt gevraagd om bijzondere aandacht te besteden aan de detaillering van de glasachtige bouwdelen.
- Voor materialisering en detaillering geldt onverkort dat deze vastgesteld worden in goed overleg met de Supervisor en het Qteam.

N201 & ZWANENWATER

- Richting de n201 maken gebouwen een sterk visueel gebaar.
- Gevels sluiten aan op- en verbinden met de openbare ruimte rondom het Zwanenwater

HOTSPOTS

- Concentratie punten met bijzondere inrichtingsobjecten
- Herkenbare uitstraling markeert de plekken
- Afstemming met openbare ruimte en architectuur
- Bijzondere aandacht van de Supervisor en het Qteam

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan
Green Square Business Campus, Aalsmeer

DCD
Inbo Urban Strategy
GPAG
Wilco Otte

versie 07 Februari 2022

De afbeeldingen gebruikt in het document zijn gehaald uit openbare bronnen. Wij gaan ervan uit dat deze derhalve geen rechten bevatten en vrij van rechten weder gepubliceerd kunnen worden. Mocht desondanks iemand rechten hebben op gebruikte afbeeldingen, neem dan contact op.

Bijlage I: Duurzaamheid

Inleiding

Green Square Business Campus is vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gekozen als één van de drie pilotprojecten in het kader van een leernetwerk circulaire gebiedsontwikkeling als onderdeel van de studie van Metabolic. Het leernetwerk is opgericht om samen beter inzicht te krijgen in de aanpak en best practices voor circulaire gebiedsontwikkeling. Op basis hiervan is input geformuleerd voor het nieuwe handboek Circulaire Gebiedsontwikkeling dat het Ministerie en Metabolic hebben gepresenteerd.

Om invulling te geven aan de kernwaarde duurzaamheid binnen het Strategisch Masterplan, zijn voor de Green Square Business Campus verschillende pijlers van circulariteit onderzocht en is aangegeven hoe deze kunnen bijdragen aan een toekomstbestendig gebied. De kernwaarde duurzaamheid is in deze bijlage vervolgens uitgewerkt om tot een verdere invulling te komen van de verschillende thema's uit het Strategisch Masterplan. Het gaat daarbij specifiek om:

- een circulair gebouwde omgeving (minimaliseren van de milieu- impact van materialen in zowel de openbare ruimte als de bebouwing);
- een aantrekkelijk groen en klimaatrobuust landschap (o.a. groene daken al dan niet in combinatie met zonnepanelen);
- duurzame mobiliteit (o.a. fiets-, scooter- en autodelen en elektrische mobiliteit);
- een duurzaam energiesysteem (o.a. zonnepanelen op daken, een energiezuinig ontwerp, etc.), en
- een circulaire gebruiksfase (beperken en scheiden afvalstromen).

Voor de realisatie van de Green Square als toekomstbestendig gebied zijn vervolgens zowel beleidsregels als aanvullende ambities geformuleerd, die uitgewerkt dienen te worden in een Value Added Plan (VAP). De beleidsregels zijn terug te vinden in paragraaf 4.5 van het Addendum en zijn vereisten vanuit gemeentelijke beleid die bovenop de geldende wet- en regelgeving gelden. De regels uit het Addendum gelden als direct toetskader voor bouwaanvragen en inrichting van de openbare / semi-openbare ruimte. De bijlage duurzaamheid moet worden gezien als sturingsmechanisme voor de uitwerking van ambities die verder rijken dan deze regels. Het is in feite een inspiratiestuk hoe de opgenomen ambities uit het Strategisch Masterplan per initiatief op de verschillende thema's kunnen worden uitgewerkt. De uitwerking van de thema's zijn geen blauwdruk, maar beschrijven de methode waarop de ambities vanuit het Strategisch Masterplan handen en voeten krijgen. Daarmee zetten we een stip op de horizon om uiteindelijk "klaar te zijn voor de toekomst".

Om de ambitie vanuit het SMP naast de beleidsregels van een aanvullend toetsbaar kader te voorzien, worden in deze bijlage eerst de raakvlakken met relevant gemeentelijk beleid in kaart gebracht. Vervolgens worden de duurzaamheidsthema's uit het Addendum aangevuld met een stip op de horizon welke sturing kan geven aan interventies op het niveau van gebied en gebouw. Ten slotte is opgenomen hoe de thematische benadering als kader wordt uitgewerkt tot concrete uitgiftevoorwaarden en op welke wijze deze worden toegepast en getoetst. Daarin wordt ook verder beschreven hoe de beleidsregels zich verhouden tot de duurzaamheidsthema's in het Value Added Plan.

Relevant gemeentelijk beleid

De duurzaamheidsthema's uit het addendum hebben raakvlakken met diverse gemeentelijke beleidsstukken. Op basis van de duurzaamheidsthema's zijn de raakvlakken geïnventariseerd.

Gemeente Aalsmeer – Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer (2016)

Het Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer benoemd 3 thema's die de pijlers zijn onder het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, te weten:

1. Inclusieve stad
2. Circulaire Economie
3. Onafhankelijk van fossiele brandstoffen

Voor elk thema zijn actiegerichte doelen geformuleerd. In onderstaande tabel zijn de raakvlakken op basis van de duurzaamheidsthema's in dit addendum in kaart gebracht.

Thema's	Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer 2016
Circulair bouwen	**Inclusieve stad** • Omschakelen van Leidraad Inrichting Openbare Ruimte naar Duurzame Inrichting Openbare Ruimte waarbij de focus bij de inrichting van de openbare ruimte op duurzaamheid komt te liggen, waaronder het gebruik van duurzame materialen. **Circulaire stad** • Met bedrijven onderzoeken hoe de afvalwaterketen efficiënter kan worden ingericht. • Met de grondbank op een effectieve wijze grond uit de gemeente opnieuw inzetten.
Aantrekkelijk groen en robuust landschap	**Inclusieve stad** • Realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving in het licht van de bloemengemeente met een mooie openbare ruimte waarin iedereen zich graag begeeft.
Duurzame mobiliteit	**Inclusieve stad** • Verbeteren van de fietsstructuur om het fietsgebruik te stimuleren ten koste van het autogebruik. **Fossielvrij stad** • Stimuleren duurzame mobiliteitsconcepten en elektrisch vervoer;
Duurzaam energiesysteem	**Fossielvrije stad** • Voortzetten onderzoeken in samenwerking met Greenport Aalsmeer voor gebruik van warmte in regionaal verband. • Lokale mogelijkheden uitwisseling (rest)warmte/koude onderzoeken en benutten; • Duurzame openbare verlichting • Bedrijven stimuleren om duurzame energieopwekking te realiseren met inachtneming van de verplichte energiemaatregelen die bedrijven al moeten treffen. • Afspraken maken met bedrijven/organisaties om doelen te stellen op gebied energiebesparing/-opwekking en warmtekansen.
Circulaire gebruiksfase	**Circulaire Stad** • Actief meewerken aan circulaire economie in Westas-verband en ondernemers in verbinding brengen met initiatieven in de Westas. • Inzetten op omgekeerd inzamelen van afval. Dit is het verlenen van meer service op de inzameling van grondstoffen (Plastic, blik en drankkartons, GFT, papier) en minder service op restafval. • GFT-afval gebruiken voor biovergisting bij Meerlanden.

Agenda en actieplan klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026

Thema's	Agenda en actieplan klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026
Aantrekkelijk groen landschap	• Wateroverlast: inrichten voor op extreme buien • Hitte: beperken van de impact • Droogte: vergroten sponswerking • Overstroming: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking

Mobiliteitsagenda Aalsmeer (2022)

Thema's	Mobiliteitsagenda Aalsmeer (2022)
Duurzame mobiliteit	• Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar • In (gemeentelijke) startnotities van bereikbaarheidsvraagstukken en gebiedsontwikkelingen van de brede mobiliteit uitgaan als basis en specifieke uitspraken per modaliteit en tussen modaliteiten doen • Participeren in regionale MRA trajecten als Connected Transport Corridors Amsterdam • Uitwerken MRA Green Deal Zero Emissie Stadslogistiek (ZES), bijvoorbeeld met onderzoek naar regionale (stads)logistieke hub • Realiseren pakketwanden en pakketophaalpunten • Aalsmeer verkeersveilig en toegankelijk • Aalsmeer innovatief, duurzaam bereikbaar • Verbeteren fietsparkeren (stallingsfaciliteiten) bij belangrijke bestemmingen • Onderzoek naar kwaliteitsverbetering belangrijkste openbaar vervoer-haltes en haltes nabij de belangrijkste werkgebieden, inclusief last mile oplossingen bedrijven nabij R-net haltes/werkgeversaanpak • Ondernemers hebben een actieve rol in de bereikbaarheid van Aalsmeer • In Startnotities en Gebiedsvisies ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit vroegtijdig koppelen en gebruik maken van de methodes STOMP, THAMeS en/of Omgekeerd Ontwerpen • Onderzoek naar mogelijkheden deelmobiliteit (auto, scooter en fiets) • Inzet parkmanagement bij nieuwe bedrijfsterreinen en bij Green Park • Aanbieden van voldoende laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen

Kaders Zonne-energie Aalsmeer

Thema's	Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer 2016
Duurzaam energiesysteem	• Zon op dak • Tijdelijk zon op braakliggend terrein Inzetten op: • Onderlinge warmte uitwisseling • Onderling elektra uitwisseling en opslag • Mogelijkheid aansluiting open warmtenet toekomst inbouwen

Toelichting duurzaamheidsthema's

Voor de uitwerking van de duurzaamheidsthema zijn concrete maatregelen gekoppeld aan meetbare indicatoren. Deze meetbare indicatoren hebben daarbij een koppeling met relevante wetgeving. De stip op de horizon is een maximaal na te streven en mogelijk zelfs te overtreffen doelstelling, die aan de hand van beleid van de gemeente, ambities vanuit het project maar soms ook nog nader uit te werken is, bijvoorbeeld aan de hand van de uiteindelijke gebruiker.

De omgeving waar de maatregelen betrekking op hebben zijn zowel het gebied (openbaar en semi-openbaar) als het gebouw. Voor het gebied is voor wat betreft het thema duurzaamheid de opdeling van het gebied in de zone van de logistieke kavels en de twee campuszones (Strip en Campus-Zuid) van belang. De logistieke kavels hebben alle een ontsluiting op de openbare weg en organiseren het parkeren op eigen terrein. De campussen worden ontsloten door openbare wegen, maar de interne wegenstructuur blijft in beginsel privaat. Het parkeren ten behoeve van de campusblokken gaat mogelijk via meerdere collectieve parkeergarages. Concreet betekent dat de duurzaamheidsthema's voor de logistiek beperkt blijven tot regels voor energie, gebouw en mobiliteit. De thema's voor de campusblokken kunnen naast bovenstaande ook de inrichting van de buitenruimten en de beheerorganisatie betreffen.

Circulair gebouwde omgeving

In het circulair ontwerp van Green Square Business Campus wordt de milieu-impact van de materialen in zowel de openbare ruimte als de bebouwing geminimaliseerd. We dagen onszelf en de gebruikers uit om een MilieuPrestatie Gebouwen-score van minimaal 5% onder marktgemiddelde te bereiken, en moedigen hen aan om de 'losmaakbaarheid' van materialen en levensduurverlenging mee te nemen in de bouw. Voor de gebouwen aan De Strip en de gebouwen/gevels aan de straatzijde wordt het gebruik gestimuleerd van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact, bij voorkeur bio-based en hergebruikte materialen. Zo dragen zij op een duurzame manier bij aan de kwaliteit en de uitstraling van het gebied.

Circulair bouwen	**Voorstel KPI (meetbare indicator) (en mogelijk relevante wetgeving)**	*STIP op horizon*
Reductie van de milieu-impact van materialen	% reductie MPG tov bouwbesluit *(bouwbesluit 2012)*	>5%
BREEAM (logistiek gebouw)	Aantal sterren	4 sterren[1]
Losmaakbaarheid& levensduurverlenging	Losmaakbaarheidsindex/MJOP gericht op instandhouding	Nader te onderzoeken in VAP
Materiaalpaspoort (gebouw)	Aantal gebouwen met materiaalpaspoort	Alle gebouwen
Circulair openbare ruimte en infrastructuur	% tov referentiesituatie	Conform DIOR
Drinkwaterbesparing	% tov referentiesituatie	Nader te onderzoeken in VAP
Hergebruik (hemel)water	% benut hemelwater	Nader te onderzoeken in VAP
Hemelwateropslag	Maximale hoeveelheid berging 24 uur.	Voldoen aan verwerkingseis 70mm/uur, 90mm/uur voor vitale infra.
Houtbouw stimuleren	Aantal houten gebouwen	Nader te onderzoeken in VAP

[1] "Certificering bij oplevering alleen mogelijk wanneer netcongestie Liander ten aanzien van teruglevering opgelost is, met huidige opgelegd beperking is BREEAM 3 sterren haalbaar"

Een duurzaam energiesysteem

Green Square Business Campus wordt een duurzaam bedrijventerrein, met energiezuinige gebouwen die voorzien worden van duurzame energie. De ambitie is om qua energieopwekking zoveel mogelijk zelfvoorzienend te worden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen middels zonnepanelen op de daken, energie uit de bodem en mogelijk wordt ook kleinschalig windenergie ingezet. Concreet zijn er vanuit het Masterplan daarbij de volgende (nader te onderzoeken) ambities gesteld:

- Reductie van het energieverbruik in de gebouwde omgeving middels ontwerp en smart grids.
- Elektriciteitsopwekking met PV-panelen wordt gemaximaliseerd.
- Er wordt een energiecoöperatie opgericht om het voor bedrijven aantrekkelijker te maken om te investeren in PV op daken.
- Daarnaast worden voor de overige energievoorzieningen de volgende (combinatie van) principes aangehouden:
    - Warmte Koude Opslag (WKO): energie uit een gebouw of de omgeving wordt in de bodem opgeslagen en bewaard voor later gebruik.
    - Alleen een elektriciteitsaansluiting (“all electric”). Binnen de bedrijven wordt warmte en koude geproduceerd met individuele warmtepompen.
    - Laag temperatuur bronnet. In de gebouwen wordt met warmtepompen warmte en koude bereid.

In onderstaande tabel worden de ambities verder benoemd. Bij elke ambitie wordt aangegeven of deze van toepassing is op gebied en/of gebouw. Voor elke ambitie is een KPI benoemd en is relevante wetgeving benoemd. Ten slotte is aangegeven wat de stip op de horizon is.

Reductie energieverbruik	**Voorstel KPI (meetbare indicator) (en mogelijk relevante wetgeving)**	*STIP op horizon*
Gebouw gebonden energieverbruik	% reductie kWh/m²/jaar (bouwbesluit 2012 BENG 1)	Nader te onderzoeken in VAP
Primair fossiel energieverbruik (gebouw)	% reductie kWh/m²/jaar (bouwbesluit 2012 BENG 2)	- 100% (aardgasvrij)
Gebied gebonden energieverbruik	% reductie t.o.v. theoretische berekening	Nader te onderzoeken in VAP
Energieverbruik realisatiefase gebouw	% reductie t.o.v. theoretische berekening	Nader te onderzoeken in VAP
Duurzame energie opwek		Nader te onderzoeken in VAP
Aandeel hernieuwbare energie (gebouw)	% duurzame opwek voor eigen gebruik (gebouw) (bouwbesluit 2012 BENG 3)	100%
Aandeel hernieuwbare energie (gebied)	% duurzame opwek ten gunste van openbaar gebied	Nader te onderzoeken in VAP
Uitwisseling en opslag		Nader te onderzoeken in VAP
Oprichten energiecoöperatie	% deelname ondernemers	100%
Smart Grid	% gelijktijdigheid opwek en verbruik op gebiedsniveau	75%
WKO	% gebouwen aangesloten op WKO	Nader te onderzoeken in VAP
All-electric	% ondernemers	Nader te onderzoeken in VAP
LT bronnet	% warmtepompen in gebouwen	Nader te onderzoeken in VAP

Duurzame mobiliteit

Green Square Business Campus omarmt vernieuwende vormen van mobiliteit en draagt daarmee bij aan minder energieverbruik en CO2-uitstoot, en meer lichamelijke beweging voor werknemers. Het ambitieniveau is hoog, aangezien mobiliteit een belangrijke component is voor de positionering van het gebied. De concrete maatregelen volgen in de verdere uitwerking van de mobiliteitsambitie.

Duurzame mobiliteit	**Voorstel KPI (meetbare indicator) (en mogelijk relevante wetgeving)**	*STIP op horizon*
Openbaar Vervoer	Afstand tot OV halte	Binnen 800 meter van entrée gebouw
Deelconcepten	Aantal deelconcepten en eenheden per FTE	Nader te onderzoeken in VAP
Openbare ruimte "Omgekeerd Ontwerpen"	Verdeling oppervlakte naar vervoerswijze/modaliteit	Rekening houden met ruimte voor actieve modaliteiten (fiets en lopen), ook bij bedrijven
Laadpalen	Aantal laadpalen & voorbereidende infrastructuur *(Bouwbesluit/EPBD)*	10% van parkeerplaatsen voorzien van laadpaal en aanvullend 10% voorbereid
Gedeeld wagenpark lokale bedrijven	Haalbaarheid onderzoeken mobiliteitsaanpak/.mobiliteitsmanagement	Inventarisatie mobiliteit ondernemers
Mobiliteit hub Green Square en haar omgeving	Haalbaarheid onderzoeken	Nader te onderzoeken in VAP

Aantrekkelijk groen en klimaatrobuust landschap

Een belangrijk thema in Green Square Business Campus is een aantrekkelijk groen landschap. Er wordt fors ingezet op een integraal ontwerp van de openbare ruimte op gebieds- en gebouwniveau om het gebied een groen en circulair karakter te geven. Menselijk welzijn en ecologische functies worden zo gestimuleerd. Het vele groen in de wijk heeft een dubbele functie: het verbetert zowel de klimaatbestendigheid als de verblijfskwaliteit. Daken worden multifunctioneel gebruikt.

Aantrekkelijk groen landschap	**Voorstel KPI (meetbare indicator)**	*STIP op horizon*
Groene daken (evt icm zonnepanelen of sport/spel)	% groen dak	Voldoen aan beleidsregel Klimaatdaken
Integraal ontwerp en aanleg natuur en water	% niet verharde openbare ruimte met natuurwaarde en water	Nader te onderzoeken in VAP
Openbare ruimte als proeftuin, experiment en onderdeel werklandschap	% openbare ruimte	Nader te onderzoeken in VAP
Belevering biodiversiteit	Aantal initiatieven voor educatie en experimenten	Bevorderen biodiversiteit, behoud flora en fauna

Een circulaire gebruiksfase

In een circulaire gebruiksfase worden materiaalgebruik, inkoop en logistiek geoptimaliseerd. De resterende afvalstromen worden zoveel mogelijk gescheiden en verwerkt. Dit geldt zowel voor de afvalstromen van werknemers en bezoekers, als voor de bedrijfsprocessen van de hier gevestigde bedrijven. Green Square Business Campus stelt voor om een collectief initiatief op te zetten via een parkmanagement/multi-tenant omgeving. In een latere fase wordt dit voorstel nader uitgewerkt in overleg met de verschillende gebruikers van het gebied.

De duurzaamheidsthema's die dan uitgewerkt kunnen worden zijn:

- Er wordt een programma ontwikkeld en/of partijen worden bijeengebracht om de circulaire gebruiksfase een impuls te geven en in te richten (parkmanagement).
- Het beperken en scheiden van afvalstromen levert een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van werknemers en omwonenden.
- In de ontwikkelfase vindt aanvullend onderzoek plaats naar het circulaire bedrijfsproces, een gezamenlijke inkoop en afvalverwerking, en de ontwikkeling van het gebied als centraal knooppunt in een duurzame logistieke keten.
- De hoogwaardige scheiding en verwerking van afvalstromen in het gebied.
- De inzet van actief parkbeheer, zowel op gezamenlijke, circulaire inkoop van producten en facilitaire diensten als op circulaire afvalverwerking.
- De introductie van een Pay-As-You-Throw-systeem dat (rest)afvalproductie kan minimaliseren.
- De mogelijkheden om circulaire bedrijfsprocessen in Green Square Business Campus te stimuleren.

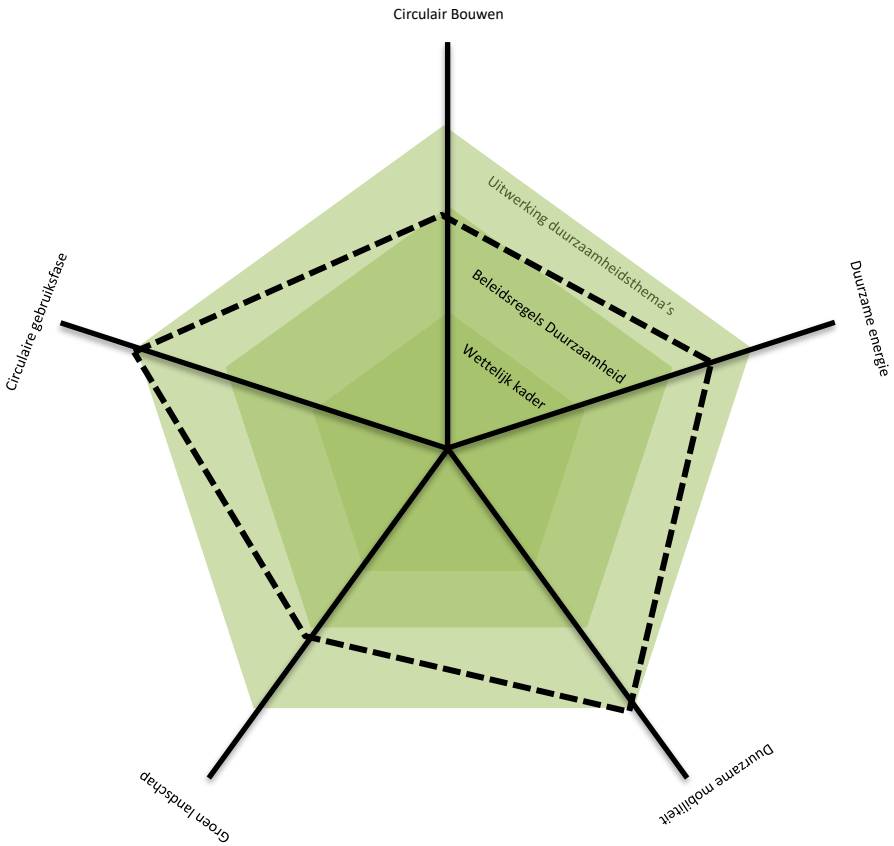
Nadat de beheersaspecten nader zijn uitgewerkt, wordt ook het takenpakket van de beheersorganisatie duidelijk. Het takenpakket waar voor de beheerorganisatie aan gedacht kan worden kan uit verschillende niveaus bestaan, waarbij het basispakket vooral toeziet op een aantal basisdiensten zoals groenbeheer, beveiliging en het sneeuw- en ijsvrijhouden van de locatie. Nader te verkennen is het opzetten van een keuzepakket voor een aantal aanvullende diensten zoals reststromenbeheer (traditioneel afvalinzameling), energiediensten, glasvezel, mobiliteit en collectieve inkoop. Deze aanvullende diensten kunnen bijvoorbeeld ook aangevuld worden indien er vraag ontstaat naar kinderopvang, fitness, horeca, etc.

Proces uitwerking naar Uitgiftevoorwaarden Duurzaamheid bij koopovereenkomst

Voor de concrete uitwerking van planinitiatieven zullen de beleidsregels uit het Addendum en de bijlage duurzaamheid als contractstuk bij de koopovereenkomsten tussen Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en Green Square Business Campus B.V. worden opgenomen en, als zijnde uitgiftevoorwaarden duurzaamheid, per initiatief zoveel mogelijk actiegericht worden uitgewerkt. Op gebouwniveau is er de verplichting de maatregelen voor indiening van de omgevingsvergunning in een Value Added Plan uit te werken. Deze verplichting is er ook op gebiedsniveau, maar dit zal worden verwerkt in het op te stellen inrichtingsplan voor de Green Square.

Dat betekent dat bij de uitgiftevoorwaarden uit te werken criteria, die het niveau van de uit te voeren maatregelen beschrijven, naast inzicht en overzicht van mogelijke opties, ook voldoende concrete maatregelen bevatten die gericht zijn op de daadwerkelijke realisatie van duurzaamheidsmaatregelen. De uitwerking wordt verder specifiek gemaakt aan de product-markt combinaties. Per criteria wordt (indien mogelijk) inzichtelijk gemaakt wat het effect van de te nemen maatregel is en welke gehanteerd wordt als doelstelling na realisatie. M.a.w. hoe nog verdere verbetering behaald kan worden ten opzichte van de wet- en regelgeving en de beleidsregels.

Het VAP bevat zodoende een uitwerking van de beleidsregels en een uitwerking van de 5 thema's zoals benoemd in dit document, waarbij het niveau zoals uitgewerkt als uitgiftevoorwaarden duurzaamheid minimaal behaald wordt en zoveel mogelijk SMART gemaakt wordt. Bovendien wordt in het VAP beschreven welke mogelijke innovaties op het gebied van duurzaamheid worden toegepast. Deze kunnen per ontwikkeling verschillen en zijn afhankelijk van de specifieke aspecten van de ontwikkeling. In onderstaande afbeelding is een weergave gemaakt van bovenstaand principe.



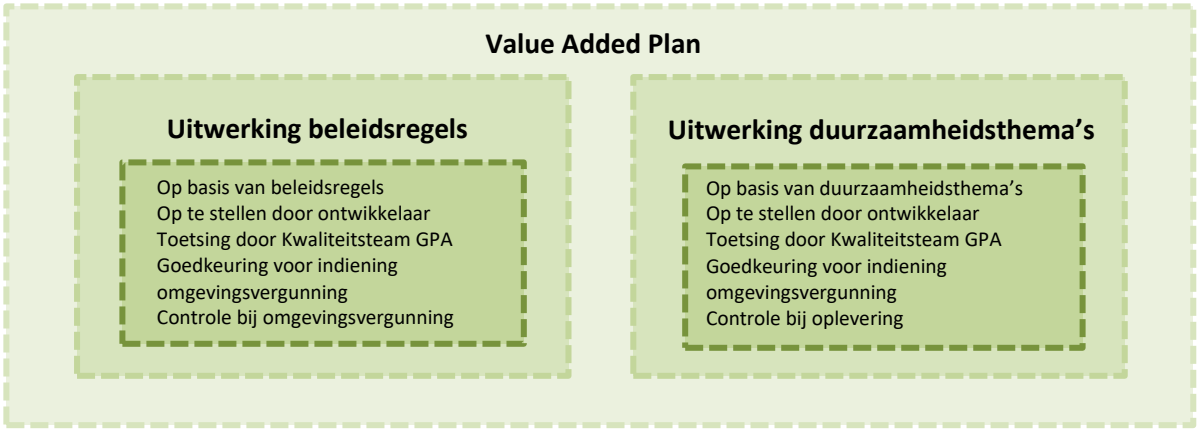
Toepassing en toetsing Uitgiftevoorwaarden Duurzaamheid per gebied/project.

De uitwerking van het VAP wordt gedaan door de ontwikkelaar, indien mogelijk in samenwerking met de gebruiker/exploitant, en met behulp van experts. De uitwerking is vormvrij en mag door de opsteller bepaald worden. Er gelden wel de volgende uitgangspunten:

- Specifiek per product-markt combinatie worden thema's verder uitgewerkt. Voor de logistiek ligt de nadruk op energie, gebouw en duurzame mobiliteit. Voor de campuszones geldt daarnaast ook de inrichting van de buitenruimte en de circulaire gebruiksfase.
- De ambities zoals uitgewerkt in de nog uit te werken uitgiftevoorwaarden duurzaamheid dienen minimaal behaald te worden.
- Indien van toepassing worden innovaties ook uitgewerkt in het VAP.
- De uitwerking van het VAP wordt zoveel mogelijk SMART gemaakt.
- In de uitwerking van het VAP wordt aangegeven welke bewijslast, door wie en wanneer aangeleverd wordt om de toepassing te verifiëren bij oplevering (waarbij het doel is om deze op zo eenvoudig mogelijk wijze te kunnen verifiëren, dus een foto na realisatie zou bijvoorbeeld kunnen volstaan).
- Bij het opstellen van het VAP overlegt de ontwikkelaar regelmatig met het kwaliteitsteam Green Park Aalsmeer voor inspiratie, borging en tussentijdse terugkoppeling.

Voor indiening van de aanvraag omgevingsvergunning dient het VAP goedgekeurd te zijn door het kwaliteitsteam van Green Park Aalsmeer. Het Kwaliteitsteam acteert als voorportaal van de gemeentelijke welstand. In het kwaliteitsteam wordt een onafhankelijk specialist duurzaamheid aangesteld, die namens het kwaliteitsteam het VAP in behandeling neemt, ten aanzien van de beleidsregels zorgt voor afstemming met de afdeling duurzaamheid van de gemeente Aalsmeer en zorgt voor terugkoppeling naar de indiener indien er nog aanvullende vragen/opmerkingen zijn. Het advies tot goedkeuring van het VAP wordt uitgebracht door de voorzitter van het kwaliteitsteam en is gericht aan de indiener en aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. (of diegene die controleert of aan alle privaatrechtelijke voorwaarden voor indiening omgevingsvergunning voldaan zijn). Het advies ziet toe op de uitwerking van zowel de beleidsregels als de duurzaamheidsthema's. Het VAP wordt tot slot bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is geen formeel document in het kader van de wet ruimtelijke ordening, maar zal als bijlage worden bijgevoegd bij het welstandsadvies over het bouwplan.

In onderstaande afbeelding is weergegeven hoe deze onderdelen zich tot elkaar verhouden en wie deze goedkeurt en toetst.



In onderstaande afbeelding zijn het gehele proces, de mijlpalen en de rollen van partijen weergegeven. De verplichting tot het opstellen van een VAP geldt voor eenieder die een gebied of project realiseert binnen het plangebied.

