

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Bedrijventerrein Klappolder (inclusief gebied Chrysantenweg)
Datum	6 december 2022
Ons kenmerk	U22.05647

Geachte raadsleden,

Inleiding

Op bedrijventerrein Klappolder vinden momenteel veel ontwikkelingen plaats (o.a. Herontwikkeling van voormalige The Greenery-terrein). Deze ontwikkelingen zijn voor de gemeente aanleiding om ook de infrastructuur op de Klappolder integraal aan te pakken, opdat het bedrijventerrein weer toekomstigbestendig is (zie de raadsinformatiebrief U21.07369 van eind 2021). Gebleken is dat de verschillende ontwikkelingen en vooral de samenhang ertussen veel vragen oproepen en daarom om een toelichting vragen.

Met deze brief willen wij daarom eerst u als gemeenteraad informeren over de inhoud, status en samenhang van deze ontwikkelingen. Daarna wordt de omgeving van de Klappolder geïnformeerd over de ontwikkelingen. Het beoogde resultaat is dat een ieder een goed beeld heeft van de verschillende ontwikkelingen op de Klappolder, van de wijze waarop de ontwikkelingen op elkaar ingrijpen en van de verschillende snelheden waarin de ontwikkelingen plaatsvinden. De infrastructuur is het verbindende element.

De ontwikkelingen en samenhang

De verschillende ontwikkelingen op het bedrijventerrein Klappolder zijn in de bijlage op kaart aangegeven. Hieronder worden de ontwikkelingen toegelicht en de samenhang ertussen beschreven.

N209:

Begin dit jaar hebben de provincie Zuid-Holland en de gemeente Lansingerland afgesproken gezamenlijk een studie te doen naar de knelpunten op de N209 (o.a. doorstroming en verkeersveiligheid) en het oplossen daarvan om de op stapel staande gebiedsontwikkelingen (met name de geplande woningbouwprojecten) mogelijk te maken.

In de afgelopen tijd is een projectorganisatie opgezet en een gezamenlijk plan van aanpak voor de eerste processtappen opgesteld. Ter uitvoering daarvan is op basis van bekende informatie ook een kwalitatieve knelpunteninventarisatie uitgevoerd. Als vervolg daarop wordt momenteel een aanbesteding voorbereid om de knelpunteninventarisatie door een verkeerskundig bureau kwantitatief te laten onderbouwen en voor de meest prioritaire knelpunten oplossingen te onderzoeken. Ter financiering van deze aanbesteding ontvangt u in de komende weken een kredietaanvraag. In de daaropvolgende fasen komen de oplossingskeuzes aan de orde en is het streven een uitvoeringsprogramma op te stellen. De daarin opgenomen oplossingen (maatregelen) worden als project uitgevoerd.

Om de verschillende stakeholders invloed te geven en draagvlak te ontwikkelen voor de knelpunteninventarisatie en de uiteindelijk te kiezen oplossingen (maatregelen), wordt een participatieplan opgesteld voor de participatie gedurende de komende onderzoeksfase en de daaropvolgende fasen (kort gezegd dus voor het verdere proces). Het participatieplan ontvangt u ter informatie, zodra het gereed is.

De doorlooptijd van de integrale aanpak van de N209 en de uitvoering van de maatregelen wordt afgestemd op de gebiedsontwikkelingen, zodanig dat de gebiedsontwikkelingen zo veel mogelijk conform planning kunnen verlopen. De planning van de gebiedsontwikkelingen (zoals woningbouw Lange Vaart en Merenweg) is dus in principe bepalend voor het treffen van de maatregelen aan de N209. Indien nodig, zal getracht worden de aanpak van een specifiek knelpunt versneld aan te pakken ten opzichte van de planning van de integrale aanpak van de N209.

Over de voortgang van de aanpak van de knelpunten van de N209 wordt teruggekoppeld naar de gebiedsontwikkelingsprojecten die het betreft.

Infrastructuur Klappolder

De verschillende ontwikkelingen op de Klappolder hebben als verbindend element de infrastructuur. De infrastructuur is verouderd en moet aangepast worden om weer te voldoen aan de eisen van de tijd en zodoende weer toekomstbestendig te zijn. Hierover bent u eind 2021 geïnformeerd (U21.07369).

De aangestelde projectleider, die ook de integrale aanpak N209 trekt, heeft een plan van aanpak geschreven dat min of meer overeenkomt met de aanpak van de N209. Ter uitvoering van dat plan is een kwalitatieve knelpunteninventarisatie gemaakt. In de komende fase vindt ook voor de aanpak Infrastructuur Klappolder een aanbesteding plaats om de knelpunten kwantitatief te onderbouwen en voor de meest prioritaire knelpunten oplossingen te zoeken. Ook voor deze aanbesteding ontvangt u in de komende weken een kredietaanvraag ter financiering.

Daarnaast wordt momenteel een participatieplan opgesteld voor het verdere proces tot en met de keuze van de te treffen maatregelen. Ook dit participatieplan ontvangt u ter informatie, zodra het gereed is.

Vanwege contractuele afspraken wordt vooruitlopend op de planning van de aanpak Infrastructuur Klappolder een calamiteitenweg gerealiseerd (zie hierna voor meer informatie). Deze zogenaamde calamiteitenweg heeft tot doel om in geval van calamiteiten een extra ontsluiting te bieden aan de bedrijven op de Klappolder.

Daarnaast is vanuit de Herontwikkeling van de voormalige The Greenery een eerste verkennend onderzoek gedaan naar een verbeterde centrale ontsluitingsstructuur (bijvoorbeeld een ovale

rotonde (=ovonde) o.i.d.) vanuit de Klappolder naar de N209. Dit is gedaan om te anticiperen op de mogelijke noodzaak dat vanwege de herontwikkeling een dergelijke verbetering vereist is. Dat bleek echter niet zo te zijn, omdat het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling (ten opzichte van het aantal bewegingen dat het nog geldende bestemmingsplan toestaat) beperkt is en niet tot (extra) problemen leidt. Aangezien een verbeterde centrale ontsluitingsstructuur vanuit de Klappolder naar de N209 beschouwd wordt als een knelpunt en dus wenselijk is (onder andere vanuit een goede bedrijfslogistiek en het voorkomen van ongewenst verkeer over de Hoefweg in zuidwaartse richting), wordt dit verder opgepakt in de aanpak Infrastructuur Klappolder.

Kafra arbeidsmigrantenhuisvesting

Binnen de gemeente is behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiervoor is beleid opgesteld. Conform dit beleid heeft de firma Kafra op eigen initiatief eerst een dialoog met de omgeving gevoerd. Daarna is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten op de in haar eigendom zijnde grond tussen de Hoefweg en de N209, direct ten noorden van de aansluiting van de Klappolder op de N209. Als voldaan wordt aan alle eisen van wet- en regelgeving (o.a. het gemeentelijke beleid), wordt de vergunning afgegeven en gaat Kafra over tot de bouw.

Calamiteitenweg

Het voormalige terrein van Royal Flora Holland is enige jaren geleden aangekocht door een ontwikkelcombinatie. Deze ontwikkelcombinatie heeft het gebied ontwikkeld tot een logistiek centrum, waarvan Zalando de grootste huurder is. Eind 2018 hebben de ontwikkelcombinatie en de gemeente afgesproken dat de gemeente op haar kosten tijdig een extra ontsluitingsweg realiseert, opdat in geval van calamiteiten altijd een ontsluiting beschikbaar is voor de bedrijven op de Klappolder.

Voor de calamiteitenweg wordt ingezet op een tracé, waarbij de Hoefweg ongeveer ter hoogte van Zalando direct aansluit op de N209. De gemeente heeft hier geen grondpositie. Met Kafra zijn afspraken gemaakt over de aankoop van een stuk grond ten noorden van de locatie waar Kafra huisvesting voor arbeidsmigranten beoogd. Zodra Kafra de vergunning voor de realisatie van de arbeidsmigrantenhuisvesting ontvangt op basis van een zorgvuldig publiekrechtelijk vergunningen-traject, is Kafra bereid over te gaan tot verkoop van de grond. Na aankoop van de benodigde grond kan de aanleg van de calamiteitenweg verder voorbereid en aangelegd gaan worden.

Gebied van Chrysantenweg

Dit gebied is verouderd. Een aantal lokale ondernemers heeft de wens het gebied te herontwikkelen. Door de beschikbare kavelgroottes is het gebied niet toekomstbestendig voor grootschalige moderne glastuinbouw. Ook grootschalige logistieke bedrijvigheid is hier niet gewenst (elders in de Klappolder is daar al ruimte voor). De gemeente heeft aangegeven te denken aan lokale bedrijvigheid die past in het concept van 'Home of horti-science' als toekomstige functie. Vooralsnog is geen sprake van een concrete herontwikkeling. Het initiatief ligt bij de ondernemers.

Het gebied is voor autoverkeer slechts ontsloten door een doodlopende weg. Nu het bovenliggende gebied van de voormalige The Greenery herontwikkeld wordt, wil de gemeente van de gelegenheid gebruik maken om met de eigenaar van het voormalige The Greenery-terrein afspraken te maken over het in de toekomst (kunnen) realiseren van een autoverbinding tussen de Chrysantenweg en

het voormalige The Greenery-terrein op een tweetal plaatsen. Dit in anticipatie op een eventuele herontwikkeling van het gebied van de Chrysantenweg in de toekomst.

Herontwikkeling voormalige The Greenery-terrein (ULC-A12)

Bleiswijk Development B.V., vertegenwoordigd door ontwikkelaar Next Level, heeft grotendeels het voormalige The Greenery-terrein gekocht. Het is de bedoeling het terrein en de panden te vernieuwen, opdat weer voldaan wordt aan de moderne eisen van zowel de logistieke bedrijven als de overheid (bv. duurzaamheidseisen) en het terrein weer toekomstbestendig is. Het huidige bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om aan die eisen te voldoen (bv. qua hoogte en te bebouwen oppervlak). Daarom moet het bestemmingsplan aangepast worden.

Het proces dat daarvoor doorlopen wordt bestaat uit een aantal stappen: eerst het opstellen van een nota van uitgangspunten (=een document met de uitgangspunten voor de herontwikkeling/ vernieuwing), dan nadere uitwerking van de uitgangspunten in een masterplan (=een ruimtelijk plan op hoofdlijnen), en tenslotte de vertaling van het masterplan in een nieuw bestemmingsplan. Het masterplan met daarin in samengevatte vorm de nota van uitgangspunten is in september door de gemeenteraad vastgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan het bestemmingsplan. In dat verband blijft participatie plaatsvinden conform het daarvoor opgestelde participatieplan.

Min of meer parallel aan het bestemmingsplan-proces bereidt Next Level vervangende/renoverende nieuwbouwplannen voor, waarvoor na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan vergunningen kunnen worden aangevraagd. Vooruitlopend daarop heeft Next Level voor de tot circa een jaar geleden nog onbebouwde locatie aan de oostzijde (het zogeheten spruitenveld) op basis van het huidige bestemmingsplan een vergunning tot bouwen aangevraagd en daar inmiddels moderne panden gerealiseerd die verhuurd worden aan bedrijven die al in de gemeente en op het voormalige The Greenery-terrein actief waren.

Zowel het reeds gerealiseerde pand op het spruitenveld als de toekomstige vervangende/renoverende nieuwbouw wordt landschappelijk groen ingepast, zodanig dat de zichtbaarheid vanuit de omgeving beperkt wordt en geluid- en lichthinder zo veel mogelijk wordt vermeden.

Realisatie van andere functies, zoals extra arbeidsmigrantenhuisvesting e.d.

In het gebied tussen de voormalige The Greenery (ULC-A12) en de N209 is sprake van mogelijk nog een marktinitiatief om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Daarnaast kunnen er mogelijk initiatieven komen voor andere aan logistieke bedrijvigheid gerelateerde dan wel ondersteunende functies, zoals bijvoorbeeld een pakket-ophaalservice o.i.d.

Verder denkt de gemeente in dit gebied aan het verbeteren van de centrale ontsluitingsstructuur van de Klappolder op de N209.

Hoe dit gebied, dat op de gemeentelijke wegen na in eigendom is bij Bleiswijk Development B.V., vormgegeven gaat worden is nog niet duidelijk en concreet. Dit zal in het kader van de aanpak Infrastructuur Klappolder (voor wat betreft de centrale ontsluitingsstructuur van de Klappolder op de N209) en in de verdere toekomst helder moeten gaan worden.

Tot slot

Uit het bovenstaande blijkt dat de ontwikkelingen op de Klappolder verschillende snelheden hebben (de ene ontwikkeling loopt, terwijl de andere nog niet concreet is). Ook grijpen ze in zekere mate op elkaar in. Ze 'bijten' elkaar echter niet. De ontwikkelingen worden zodanig op elkaar afgestemd en gemonitord dat de samenhang geborgd is en een masterplan niet nodig is. Door de infrastructuur als verbindend element vanuit een integraal perspectief op de meest prioritaire punten aan te pakken in het kader van de aanpak Infrastructuur Klappolder ontstaat weer een modern bedrijventerrein dat klaar is voor toekomst.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage:

- Geografische kaart met de verschillende ontwikkelingen op het bedrijventerrein Klappolder (T22.06821)