

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

Van College van B&W

Onderwerp **Toekomstbestendig maken bedrijventerrein Klappolder en omgeving**

Datum 30 december 2021

Ons kenmerk U21.07369

Geachte leden,

Zoals u weet heeft Zalando zich gevestigd op het bedrijventerrein Klappolder. Ook op het voormalige terrein van de Greenery komt nieuwe huisvesting voor moderne logistieke bedrijven. Daarnaast wordt over de herontwikkeling van de Chrysantenweg nagedacht door marktpartijen. Door in aanvulling op deze ontwikkelingen ook de verouderde infrastructuur op Klappolder en omgeving te vernieuwen en aan te passen op de eisen van de tijd en de bedrijven ontstaat de mogelijkheid een bedrijventerrein te realiseren dat in alle opzichten (infra, economie/bedrijvigheid en duurzaamheid) weer toekomstbestendig is. Wij willen deze kans optimaal benutten en daarom vanuit een integrale visie de komende jaren de infrastructuur op het bedrijventerrein (inclusief de aanhaking daarvan op het regionale en nationale wegennet) aanpassen, zodat de infrastructuur voldoet aan de eisen van de tijd en de nieuwe bedrijven op het terrein goed ondersteunt in hun economische activiteiten.

Met deze brief willen wij u graag nader informeren over de integrale aanpak die wij willen volgen. Daartoe geven we in het onderstaande eerst nog een overzicht van de infrastructuuropgaven en van de ontwikkelingen die op het bedrijventerrein plaatsvinden. Vervolgens lichten we de integrale aanpak toe alsmede de wijze waarop wij de daarvoor benodigde investeringen denken te financieren.

Infrastructuuropgaven en ontwikkelingen

Infrastructuuropgaven

De wegen-ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein Klappolder en omgeving is enigszins verouderd, leidt tot doorstromingsproblemen en leidt tot verkeersonveilige situaties. Ook de aanhaking op de N209 leidt af en toe tot problematische situaties, ofschoon dit recent is verbeterd met de zogenaamde vrije rechtsafer vanuit de Klappolder over de N209 richting de A12. De aanhaking op de A12 blijft ook een aandachtspunt. Verder moet de fietsverkeersveiligheid op een aantal punten in de Klappolder verbeterd worden. Kortom de infrastructuuropgaven zijn groot en

divers en bij de aanpak daarvan moet integraal gekeken worden en rekening worden gehouden met de ontwikkelingen die op het bedrijventerrein gaande zijn.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen die momenteel plaatsvinden zijn:

1. Vestiging van Zalando:
Recent heeft het bedrijf zijn activiteiten opgestart en de intensiteit daarvan zal de komende tijd toenemen. Hierdoor zal dagelijks sprake zijn van een groot aantal vrachtwagenbewegingen*.
2. Realisatie van een extra weg in geval van calamiteiten als alternatief voor de reguliere ontsluitingsroute van Klappolder via de N209:
Naar aanleiding van de vestiging van Zalando wordt gewerkt aan een extra calamiteitenweg, die bij (nog nader te definiëren) calamiteiten door meerdere bedrijven gebruikt kan worden. Onderstaand wordt een nadere toelichting gegeven op de stand van zaken.
3. Herontwikkeling van het voormalige Greenery-terrein tot een modern regionaal logistiek centrum:
Het terrein omvat ca. 40 ha en gaat plaats bieden aan meerdere logistieke bedrijven. Dit zal ook leiden tot een grote dagelijkse stroom van vrachtwagenbewegingen*. Onderstaand wordt een nadere toelichting gegeven op de stand van zaken.
4. Herontwikkeling van het gebied rond de Chrysantenweg:
Dit gebied is ook verouderd en kent een slechte ontsluiting*. Een aantal lokale ondernemers heeft het initiatief genomen om in overleg met de gemeente plannen te maken voor de herontwikkeling van het gebied. Door de beschikbare kavelgroottes is het gebied niet toekomstbestendig voor grootschalige moderne glastuinbouw. Ook grootschalige logistieke bedrijvigheid is hier minder gewenst (in Klappolder zelf is daar al ruimte voor). De gedachten gaan momenteel uit naar bedrijvigheid en functies die passen in het concept van 'Home of horti-science'.
5. Verbeteringsaanpak van de N209 en verbeteringsaanpak A12-corridor:
In overleg met de provincie en het rijk lopen ook gesprekken en studies naar de verbetering van de doorstroming en veiligheid van de N209 en de A12.

*Om de ontsluiting/bereikbaarheid en daarmee ook de verkeersveiligheid te bevorderen moet wellicht de aansluiting van deze bedrijven op de Hoefweg en de N209 structureel verbeterd en toekomstbestendig worden gemaakt (bv. in de vorm van een grote rechthoekige rotonde).

Nadere toelichting calamiteitenweg

Het voormalige terrein van Royal Flora Holland is enige jaren geleden aangekocht door de ontwikkelcombinatie ULP (een samenwerking van Somerset en Usaa Realco). ULP heeft het gebied ontwikkeld tot een logistiek centrum, waarvan Zalando de grootste huurder is. Eind 2018 hebben ULP 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. Daarbij is overeengekomen dat het tracé loopt vanaf de Hoefweg, noordwaarts naar het spoor en dan onder de N209 door om via het grondgebied van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo aan te takken op de Laan van Mathenesse.

Het uitgewerkte ontwerp voor dit tracé voorziet in een wegprofiel bestaande uit 1 rijbaan met passeerstroken voor vrachtwagencombinaties. Het fietspad parallel aan de A12 blijft vrijliggend.

Om de kabels en leidingen te beschermen die door dit tracé gekruist worden zijn robuuste en daardoor dure overkluizingen nodig. Daarom is met de zomerrapportage van 2021 het eerder verstrekte krediet fors opgehoogd. Sinds een aantal maanden blijkt het ook noodzakelijk te zijn om nog aanpassingen aan de Hoefweg zelf (onder andere een overkluizing van leidingen en een verbetering van de wegfundering) uit te voeren. Hier is nog geen rekening mee gehouden, waardoor nog extra financiering nodig is en het tracé duurder wordt.

Om de extra calamiteitenweg een meer logische en directer tracé te laten volgen (vanuit een meer integrale benadering van de Klappolder) is ook een ontwerpproces gaande, waarbij ter hoogte van de Laan van Mathenesse vanaf de Hoefweg een vrij rechte aansluiting komt op de N209. Dit kan een alternatief vormen voor het eerder afgesproken tracé, omdat ULP in overleg heeft aangegeven voor een dergelijk alternatief open te staan. De voorlopige kostenraming van dit alternatief komt ongeveer uit op het reeds verstrekte krediet.

Momenteel worden beide tracé-opties nader onderzocht en afgestemd met de diverse betrokken stakeholders. Over enige tijd wordt verwacht dat een definitieve tracé-keuze kan worden gemaakt. Aangezien de realisatie van de extra calamiteitenweg nog de nodige voorbereidings- en uitvoeringstijd vraagt, wordt ondertussen onderzocht of de Hoefweg in zuidwaartse richting met aanhaking op de N209 direct ten noorden van de Lange Vaart (met inzet van verkeersregelaars) als tussentijdse/tijdelijke oplossing voor de calamiteitenweg kan dienen.

Nadere toelichting herontwikkeling Greenery-terrein

Het voormalige Greenery-terrein beslaat 40 ha. Hiervan bezit de firma Houweling ca. 4 ha en de firma Loony Propco ca. 3 ha. De resterende 33 ha heeft Bleiswijk Development B.V. (50% aandelen Next Level B.V. en 50% aandelen Wijnen Bouwgroep B.V.) gekocht in 2019. Next Level is namens beide aandeelhouders de ontwikkelaar. Doel van Bleiswijk Development/Next Level (BD/NL) is de grond en opstallen te herontwikkelen tot een modern regionaal opslagcentrum. De hiervoor benodigde wijziging van het bestemmingsplan is ook voor de gemeente aanleiding om het gebied te (laten) herontwikkelen. We willen daarmee inhaken op de nieuwste ontwikkelingen in de logistieke opslag en naar een plan dat past in de omgeving en de eisen van deze tijd.

Om een nieuw bestemmingsplan op te kunnen stellen dat de herontwikkeling faciliteert, moet in afstemming met BD/NL en overige stakeholders een Nota van Uitgangspunten en een Masterplan worden opgesteld, die aan u worden voorgelegd ter vaststelling. Ook moeten met BD/NL overeenkomsten worden gesloten om afspraken te maken over het te doorlopen proces en de bijbehorende financiën.

Eerder dit jaar zat er weinig vaart in het project. Inmiddels is er een nieuwe projectleider vanuit de gemeente en zijn er goede afspraken gemaakt tussen BD/NL en de gemeente. Dit heeft tot op heden geleid tot een door beide partijen ondertekende intentieovereenkomst, een geactualiseerde planning en een concept-Nota van Uitgangspunten, die (in navolging van de informatieavond van 14 juli jl.) medio januari 2022 wordt voorgelegd aan de verschillende stakeholders. Vervolgens wordt ook u, als leden van de raad, betrokken bij de concept-Nota van Uitgangspunten. Op welke wijze wordt nog nader bepaald. Het streven is de concept-Nota van Uitgangspunten door u te laten behandelen in de commissie Ruimte van 8 februari en te laten vaststellen in uw vergadering van 24 februari 2022.

Parallel aan de herontwikkeling van het terrein en het opstellen van een herzien bestemmingsplan heeft BD/NL op basis van het huidige bestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van een logistiek gebouw op het zogenaamde 'spruitenveld', aan de zijde van de Rotte. De gemeente heeft op 8 oktober 2021 de omgevingsververgunning verleend, nadat (na een eerdere afwijzing) het bouwplan op verzoek van de gemeente door BD/NL was aangepast. Die aanpassingen zijn onder andere een geschikte dakconstructie voor zonnepanelen en een groenbuffer richting de Rotte). Naar aanleiding van de vier ingediende zienswijzen op de omgevingsvergunning is BD/NL in gesprek met de betreffende groep inwoners om hun bezwaren weg te kunnen nemen.

Integrale aanpak

Om het bedrijventerrein weer helemaal gereed te maken voor de toekomst willen wij, in aanvulling op en rekening houdend met de eisen van de (bedrijfs)ontwikkelingen die op het terrein plaatsvinden, de infrastructuuropgaven (verbetering ontsluiting, doorstroming en (fiets)verkeersveiligheid) vanuit een integrale visie aanpakken. Vanuit die integrale visie kunnen oplossingen bedacht worden die de individuele bedrijven optimaal ondersteunen en tegelijkertijd leiden tot een ontsluitingsstructuur die de doorstroming bevordert, veilig is (ook voor fietsers en voetgangers), goed aanhaakt op het regionale en nationale wegennet en ook rekening houdt met het leefmilieu. Voor de integrale aanpak wordt een programma-/projectmanager aangesteld. Deze manager krijgt (in samenwerking met zijn nog nader te definiëren team) als opdracht de infrastructurele vraagstukken eerst nader te inventariseren en vervolgens vanuit het integrale beeld en rekening houdend met de wensen en eisen van de bedrijven met toekomstbestendige verkeersoplossingen te komen. Om de inbreng van en afstemming met de verschillende stakeholders in het gebied (=participatie) goed te borgen en ook voldoende draagvlak te creëren voor de uiteindelijke oplossingen, wordt gedurende langere tijd een overlegplatform ingesteld met de stakeholders. Het overlegplatform zal met een nader te bepalen frequentie bijeenkomen. De manager krijgt ook de opdracht om de mogelijkheden van externe (co-)financiering te onderzoeken en zo veel mogelijk te realiseren. Hierbij kan naast subsidies en dergelijke ook gedacht worden aan publiek-private samenwerkingsconstructies.

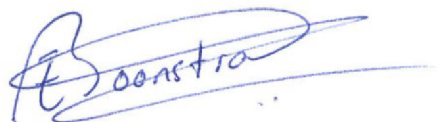
Kosten

De integrale aanpak van de verbetering van de infrastructuuropgaven (in het belang van het toekomstbestendig maken van het bedrijventerrein), vraagt de komende jaren forse investeringen. Getracht zal worden de kosten zo veel mogelijk vanuit externe bronnen te financieren. Voor de gemeentelijke bijdragen in de kosten zullen wij op de daarvoor geschikte momenten verzoeken bij u in dienen voor het verlenen van krediet. Dergelijke verzoeken zullen wij aan u voorleggen met goed onderbouwde voorstellen.

Tot slot

De nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein Klappolder en omgeving bieden de mogelijkheid om het gehele bedrijventerrein weer toekomstbestendig te maken. Deze kans willen wij niet voorbij laten gaan. Daarom gaan wij vanuit een integrale visie en aanpak ook de infrastructuur de komende jaren verbeteren en weer laten aansluiten bij de eisen van deze tijd. Dat gaat gepaard met investeringen die wij zo veel mogelijk trachten extern te financieren. Indien investeringen vanuit de gemeente onvermijdelijk zijn, zullen wij u onderbouwde kredietverzoeken doen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Esther Boonstra
plv. Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester