

zaaknummer 1045166

Berichtnummer 1012288

Aan Het Q team van bedrijventerreinen Heron en Boezem oost

Van Lies Rip

Afschrift

Datum December 2023

Onderwerp Leidraad Q team bedrijvenparken Heron en Boezem oost

Status

## Leidraad Overleg Q-team bedrijventerreinen (Heron en Boezem oost) december '23

In het ontwikkeltraject naar een nieuw bedrijfspand op het bedrijvenpark dient de beoogd koper het ontwerp van pand en inrichting kavel voor te leggen aan het gemeentelijke Q team. In het Q team nemen collega's uit verschillende vakgebieden zitting. De teamleden toetsen het ontwerp aan de gesloten overeenkomst, de geldende beleidskader en de eisen, aandachtspunten en aanbevelingen zoals opgenomen in deze leidraad. Gedurende het ontwikkeltraject zijn er meerdere overleggen waar Qteam, eindgebruiker en architect elkaar treffen. Op deze manier wordt in een vroeg stadium van het ontwikkeltraject al sturing gegeven aan een passend of verbeterd ontwerp en wordt de kans op ongewenste verrassingen bij aanvraag omgevingsvergunning kleiner. Het Q team draagt bij aan een betere dienstverlening aan ondernemers en moet resulteren in een beter ontwerp, ontwikkel- en vergunningentraject.

### Aanleveren

In principe kunnen we alle input gebruiken, maar onderstaande gegevens zijn noodzakelijk voor een goede toets van uw ontwikkelplannen.

Hoe en wat aan te leveren:

- Aanleveren van het ontwerp in een rd-coördinaatgericht cad-bestand in dwg-formaat of eventueel dxf-formaat in een apart document;
- Alle tekeningen/bladen bij voorkeur op schaal en zoveel mogelijk gebundeld in één pdf-bestand aanleveren;
- De bestanden dienen minimaal 5 werkdagen voor het Q teamoverleg aangeleverd te worden;
- Het aanleveren van bestanden kan niet via WeTransfer o.d. gedaan worden vanwege beveiligingsrisico's, maar bijvoorbeeld wel via OneDrive;
- Ontwerpschetsen kunnen als pdf aangeleverd worden;
- Directe omgeving dient meegetekend te zijn conform inrichtingsplan;
- Aanzichten van het pand, met hoogtematen en maatvoering, locatie entrees;
- Doorsnedes van het pand op relevante punten als hellingbanen, entresols, luifels etc.;
- Plattegronden van alle verdiepingen met opgave van m<sup>2</sup> BVO en functies;

- Berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de actuele parkeernota 2021 (bron: vigerende parkeernota gemeente Pijnacker-Nootdorp); en, op verzoek, per afzonderlijke gebruiksfunctie;
- Tekening met maatvoering van het perceel met genummerde parkeerplaatsen, inritten, rijbanen, erfafscheidingen, invalidevoorzieningen, hagen- en plantsoenvakken, eventuele locatie en uitstraling fietsenstalling of buitenopslag, reclameobjecten etc;
- Eventueel Artists Impressions.

### Eisen, Aandachtspunten en Aanbevelingen

In het Qteam zijn meerdere disciplines vertegenwoordigd. Per discipline worden onderstaande eisen, aandachtspunten en aanbevelingen gegeven voor de ontwikkeling. Eisen betreffen de afspraken tussen gemeente en beoogd koper die voortvloeien uit de tender en worden vastgelegd in de overeenkomst tussen koper en gemeente. Aandachtspunten vloeien voort uit het vigerende kader dat er voor de betreffende discipline ligt. De ontwikkeling moet daaraan voldoen. Aanbevelingen zijn de wensen die we vanuit het Qteam hebben met het oog op een toekomstbestendige invulling van de kavel en bedrijventerrein. De wensen zijn niet afdwingbaar.

### Verkeer

Verkeerskundige aandachtspunten:

- De wegen op de bedrijventerreinen zijn aangelegd als erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. Het aantal inritten en erfaansluitingen dient beperkt te blijven. In principe worden er geen snelheidsbeperkende maatregelen genomen op de bedrijventerreinen;
- Inritten bedrijfskavel: uitgangspunt is 1 inrit en niet breder dan noodzakelijk. Indien meer en/of een bredere inrit gewenst is, dient aangetoond te worden dat dit bedrijfsmatig noodzakelijk is (zie de voorwaarde in het bestemmingsplan) De inritten dienen afgestemd te worden in het Q teamoverleg;
- De openbare trottoirs lopen verhoogd door bij de inritten met betonstraatstenen, dus met gebruik van inritblokken;
- Rijcurve-controles bij in- en uitritten, parkeerplaatsen, rijbanen, toegangsdeuren, laadkuilen en lichtmasten;
- Qteam kan vragen om nadere onderbouwing van bijvoorbeeld de parkeerbehoefte of een vervoers- en of mobiliteitsplan;
- (Vracht)auto's mogen niet stilstaan of parkeren in de openbare ruimte;
- Manoeuvreren van vrachtauto's vindt plaats op eigen terrein; Vrachtwagens mogen wel achteruit de bedrijfskavel op rijden;
- Fietsparkeergelegenheid voor personeel realiseren.

Verkeerskundige aanbevelingen:

- Fiets parkeren bij voorkeur inpandig;
- Fietsvoorzieningen vragen voldoende stalling maar ook omkleed en doucheruimten en ruimte voor natte regenkleding;
- Rekening houden met extra fietsparkeergelegenheid voor bezoekers bij voorkeur middels fietsnietjes bij de hoofdentree.

## Stedenbouwkundige en landschap

Stedenbouwkundige en landschappelijke eisen:

- Een groene haag waar de bedrijfskavel grenst aan de openbare ruimte. (Minimaal 80 cm breed en 80 cm hoog). Hoogte van de haag kan in overleg met Q team afgestemd te worden. De haag staat volledig op eigen terrein.
- Minimaal 3 bomen per bedrijfskavel.

Stedenbouwkundige en landschappelijke aandachtspunten:

- Check het bestemmingsplan, o.a. op verplichte gevellijnen, bouwvlakken, afstand gebouwen tot perceelsgrens, bebouwingspercentage, wijze van meten;
- Spijlenhekwerk – RAL kleur nummer 7016 (antracietgrijs);
- Ontwerp moet voorzien in een opstelplek voor containers (voor bijvoorbeeld afval en opslag). Deze staan inpandig of in het geval dat ze buiten staan, zijn ze uit het zicht en niet op het terrein tussen voorgevel(s) en openbare ruimte;
- Vrachtwagens en aanhangers mogen niet parkeren op het terrein tussen voorgevel en openbare ruimte;
- Ontwikkelingen op bedrijvenpark Heron dienen voorgelegd te worden aan Welstand. Voor het gebied Boezem-Oost hoeven plannen niet aan Welstand voorgelegd te worden. De esthetische rol wordt door het Qteam vervuld.

Stedenbouwkundige en landschappelijke aanbevelingen:

- Het terrein is klimaatadaptief. Het terrein is uitstekend geschikt om pieken in neerslag te doorstaan en is hittestressbestendig. Bij de ingeleverde stukken dient in beeld en/of tekst toegelicht te worden wat de klimaatadaptieve maatregelen zijn. De gemeente heeft het convenant klimaatadaptief bouwen ondertekend dienen daaraan te voldoen;
- In het ontwerp is aandacht voor natuurinclusief bouwen, door onder andere zoveel mogelijk gebruik te maken van (klim)planten, hagen en bomen. Diversiteit aan groen op het terrein geeft een bijdrage aan vogels, zoogdieren en insecten in het gebied.

## Bouwkundig

Bouwkundige aandachtspunten:

- Voorzieningen en toegang tot het dak voor onderhoud voor zonnepanelen, technische installaties of sedumdak.
- Bij meer dan 10 parkeerplaatsen op eigen terrein dient conform bouwbesluit 1 laadpunt voor elektrische auto's te worden gerealiseerd en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de 5 parkeerplaatsen. Aanbevolen wordt om voorzieningen te treffen voor alle plekken. Vanaf 1 januari 2025 geldt ook een eis voor een oplaadpunt voor bestaande gebouwen bij meer dan 20 parkeerplaatsen
- Milieucategorie en melding activiteitenbesluit via het omgevingsloket;
- Technische installatieruimte aangeven en toelichten;

- Materiaal- en kleurgebruik en locatie reclame aangeven (welstandsnota en beeldkwaliteitsplan) \*;
- Voorzieningen in kader van verwarming toelichten\*;
- Brandwerendheid en compartimenten toelichten\*;
- Uitleg over bedrijfsvoering toelichten\*;

(\*) kan worden toegelicht in het overleg met het Qteam

- Bij de aanvraag omgevingsvergunning verlangt de gemeente bij nieuwbouw voor de functie bedrijven mogelijk een stikstofberekening. De calculator voor stikstofberekeningen vindt u op [calculator.aerius.nl](http://calculator.aerius.nl).
  - Bij de entrees van de bedrijfskavels op Boezem Oost komen bedrijfszuilen met daarop adres en bedrijfsnaam. De bedrijfszuilen staan in de openbare ruimte, zijn ca. 70 cm breed en ca. 1,50 meter hoog. In de reserverings/koopovereenkomst zijn afspraken hierover gemaakt;
  - Reclameuitingen worden aan het Q-team voorgelegd. Reclame is onderdeel van de architectuur van het gebouw. Daar vallen logo's, vlaggenmasten, reclameverlichting en zuilen onder. De [welstandsnota 2013](#) geeft een toetsingskader voor reclame-uitingen. Op Heron neemt Welstand reclameuitingen mee in haar beoordeling.

Bouwkundige aanbevelingen:

- Technische installatie op het dak uit het zicht houden of afschermen;
- Bij een hoge borstwering zijn er geen aanlijnvoorzieningen nodig en dat vereenvoudigd het onderhoud;
- Hergebruik (dak)hemelwater wordt aanbevolen;

## Civieltechnisch

Civieltechnische eisen:

- Parkeerplekken voor eigen personeel en bezoekers zijn gemaakt van grastegels. Het betreft een klimaat adaptieve maatregel om blijvend te voldoen aan de watertoets en is daarnaast esthetisch van belang.

Civieltechnische aandachtspunten:

- De erfgrans met de openbare ruimte gemeente wordt uitgevoerd met opsluitbanden 100/200 mm, waarbij de achterkant op de erfgrans staat. Hier moet de eigen terreininrichting op aansluiten (met een haag);
- De bedrijvenparken zijn voorzien van een driedelig rioelstelsel, (HWA voor hemelwater van de straat, SWA voor schoon hemelwater van de daken en DWA voor afvalwater). Voor elk stelsel is in de basis een aparte uitlegger pvc 160 mm, veelal nog zonder ontstoppingsstuk, beschikbaar op het perceel.
- Glasvezel: op Heron en Boezem Oost wordt glasvezel aangeboden. Aansluitkosten en gebruikskosten zijn daarmee beperkt voor de ondernemer. Aanbieders van het eerste uur zijn: Heron -> aanbieder FTB Nederland contactpersoon Maarten Dirks [m.dirks@ftb-nederland.nl](mailto:m.dirks@ftb-nederland.nl) 015262462 Boezem Oost -> aanbieder Boezemglas contactpersoon Boy Arenas [boy.arenas@go-trex.com](mailto:boy.arenas@go-trex.com) 0682930542;

Civiel-technische aanbevelingen:

- Terreinverharding moet op eigen terrein afwateren. Aanbeveling i.c.m. 5% groeninvulling en groene bestrating en of waterdoorlatende bestrating;
- Voorkom hittestress en onwenselijke hoge temperatuur in het pand door een groendak of witte dakbedekking.

## Proces

De te beoordelen stukken moeten minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan het Q-team overleg zijn ontvangen (via [l.rip@pijnacker-nootdorp](mailto:l.rip@pijnacker-nootdorp) en [h.renders@pijnacker-nootdorp.nl](mailto:h.renders@pijnacker-nootdorp.nl)) en daarnaast in het OmgevingsLoket als vooroverleg worden ingediend (kosten € 420,-). Indien nog niet alle stukken voorhanden zijn kan hier, in overleg met en na toestemming van de projectmanager, van worden afgeweken.

Van het Q teamoverleg wordt een verslag gemaakt. In dat verslag wordt aangegeven of het ontwerp nogmaals in het Q team moet worden besproken cq toegelicht of dat 'slechts' het aangepaste (definitieve) ontwerp ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het Q team. In het Q teamoverleg kunnen vervolgspraken gemaakt worden voor behandeling bij welstand (alleen bij bedrijvenpark Heron).

Bij kleine tegenstrijdigheden van het ontwerp met het omgevingsplan kan het Q team de gemeentelijke planbegeleidingstafel verzoeken om af te wijken.

Na goedkeuring van het Q team op het definitieve ontwerp (t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning) kan het vergunningenproces starten. Het traject start met een voorgesprek omgevingsvergunning met een plantoetsers en voorzitter Q team waarin de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning en het proces worden afgestemd. Bij dit voorgesprek zal de check plaatsvinden of de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning overeenkomen met de door het Q team geaccordeerde stukken.

## Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan Heron dan wel Boezem
- Bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp