

B U S I N E S S P A R K
NIEUW-VENNEP
ZUID

B U S I N E S S P A R K
NIEUW-VENNEP
ZUID

Welcome!

TOEKOMSTVISIE

2030

OKTOBER 2024



INHOUDSOPGAVE

Achter de rode muur	2
Ons ruime pakket aan assets	4
De facilitaire producten	8
Geografisch en fysieke invulling	9
1. Locatie Analyse	10
2. Gestapelde Bedrijfsgebouwen	18
3. Mogelijkheden op bestaande kavels	21
4. Mogelijkheden voor BPNVZ	23
Aanpak duurzaamheid en energie	26
Samenwerking met College en Raad.	29

TOEKOMSTVISIE

Achter de rode muur.

Op de N 207 op de hoogte van Nieuw-Vennep passeer je die mooie muur. Achter die rode muur gonst het van actieve, innovatieve ondernemers. De unieke architectuur en de hoogwaardige faciliteiten die beschikbaar zijn, maken Businesspark Nieuw-Vennep Zuid een plek waar ondernemerschap alle ruimte krijgt en waar je met trots gasten kunt ontvangen. Het draait om efficiency en werkplezier. Businesspark Nieuw-Vennep Zuid is efficiënt bereikbaar vanuit Amsterdam, Schiphol en Den Haag, met de auto, het vliegtuig of met lokaal OV. Dit lijkt op een stukje reclame en inderdaad dat is het ook. Want we zijn trots op het park. Maar waar komt al die kwaliteit en drive vandaan?

De start van Businesspark Nieuw-Vennep Zuid.

Het was woensdag 28 nov 2001, een koude, zonnige dag, dat in de Gemeenteraad Haarlemmermeer het Businesspark Nieuw-Vennep Zuid werd opgericht. De toenmalige wethouder VVD George Görtemöller (Economische Zaken) en de beoogd voorzitter Thomas Hendriksen tekenden in de Raadzaal de oprichtingsakte onder begeleiding van notaris mr. Leendert van der Niet. Dit alles was het gevolg van het feit dat het Gemeentebestuur parkmanagement wilde omarmen als een nieuw vehikel om de zorg voor bedrijventerreinen hoog te houden en niet door de jaren heen in een neerwaartse spiraal te laten komen.

Parkmanagement

Parkmanagement komt voort uit het facilitymanagement en real estate management. Het is een manier om de kwaliteit van bedrijventerreinen in stand te houden of te verbeteren. In Amerika en Engeland was het een al eerder bestaand fenomeen. Echter, vrij vaak gaat het dan om parken waarvan het vastgoed en de grond van één bedrijf is. Dat maakt besturen erg efficiënt. In Nederland ligt aan de basis van parkmanagement veelal een publiek-private samenwerking. We hebben te maken met een veelheid van eigenaren op één terrein en een gemeente die onderhoud moet plegen. In het Nederlandse geval geschiedt parkmanagement vanuit een Vereniging van Eigenaren zoals bij bijna alle parken die parkmanagement hebben. Die vereniging heeft meestal een overeenkomst met de gemeente inzake onderhoud en andere faciliteiten. En dat werkt ook prima.

Onze parkmanager is Bertram Kroon, een ervaren vakman.



Santos Bikes:

“Onze volgende verhuizing is op dit park. We blijven hier” Precies 25 jaar geleden richtte Robbert Rutgrink mountainbike merk Santos op. Goede, mooie fietsen die voor elke klant op maat worden gebouwd. Met succes. Want Santos-profrenners reden bij de wereldtop tijdens Olympische Spelen en wereldkampioenschappen en recreatieve fietsers ontdekten het merk snel daarna.

TOEKOMSTVISIE

Ons ruime pakket aan assets

Businesspark Nieuw-Vennep Zuid loopt voorop in duurzaamheid en innovatie. De gebouwen zijn energiezuinig en veelal gebouwd met duurzame materialen, wat niet alleen goed is voor het milieu, maar ook voor de operationele kosten. Slimme technologieën en groene initiatieven zoals zonnepanelen en soms regenwateropvangsystemen zijn geïntegreerd in het park, waardoor bedrijven kunnen profiteren van een toekomstgerichte en milieuvriendelijke werkplek. Businesspark Nieuw-Vennep Zuid heeft bij de start belangrijke assets gekregen en heeft er gedurende de jaren middels lobby, onderhandelen en investeren nieuwe verworven.

De belangrijkste zijn:

- Ideale ligging A4, Schiphol, bus/trein, de grote steden
- Architectonisch vol hoogstandjes
- Een groen hart met mooie verblijfsplekken
- Gemak middels winkels en restaurants in Nieuw-Vennep
- Glasvezelnetwerk met meerdere providers
- Geavanceerde camerabeveiliging en zo nodig surveillance
- Lunchbus aan huis voor de middagboodschappen
- Al 25 jaar lang met klimaat en duurzaamheid bezig
- Actief bestuur dat het park ziet en behandelt als een product

Onze rol in de regio

Businesspark Nieuw-Vennep Zuid acteert in en communiceert met de maatschappij en de regio. Ze doet dat via de volgende middelen:

- Lidmaatschap H.O.P. en O.V.H.Z.
- Participant ZEC (Zero Emission Corridor.) programma van MRA, mobiliteitsproject.
- Lid Stichting Platform Bedrijvenparken Haarlemmermeer.(veiligheid organisatie)
- Connectie met en gebruik van centrum van Nieuw-Vennep, de winkels, horeca en dienstverlening.
- Grote aandacht voor klimaat, energietransitie en duurzaamheid. Denk aan onze zonne-energie op de daken waarbij we al actief zijn vanaf 2015.
- Uiteraard certificaathouder KVO (Samenwerking tussen alle betrokken partijen, waaronder ondernemers, bewoners, gemeente, politie en brandweer.)
- Regelmatige publicitaire aanwezigheid in de regio

Het actieve bestuur, bestaande uit ervaren ondernemers, is constant bezig met de doorontwikkeling van het park. Het bestuur heeft daarvoor doelen gesteld.

De doelen van ons park

In grote lijnen zijn de doelen van onze organisatie als volgt:

- Ons eerste principe: Schoon, heel, en veilig
- Ons tweede principe: Het park beheren als product, met alle daarbij behorende elementen
- Duurzaamheid boven al, state of the art techniek en een aangename werkomgeving
- Het behartigen van de collectieve belangen van onze leden
- Focus op de doelgroepen t.w. de eigenaren, gebruikers en bezoekers
- Monitoren nieuwe ontwikkelingen, businessparken en zo nodig implementeren.
- Verbinding met de regio: Think global, act local.

Wat zijn de grote voordelen van bedrijventerreinen anno 2024?

Ongeveer vanaf 1960 zijn bedrijventerreinen in opkomst geraakt als geplande vestigingsplaats voor bedrijven. Inmiddels zijn op bedrijvenparken 45% van alle banen gevestigd, 35% van alle bedrijven en op de parken en terreinen wordt totaal 42% van het Bruto Nationaal Product gerealiseerd.

De terreinen zijn zeer efficiënt, want ze zijn de plek waar productie, logistiek, en andere commerciële activiteiten plaatsvinden. Ze creëren de juiste werkgelegenheid, kunnen beter dan elders zorgen voor ruimte voor bedrijfsuitbreiding. Hun infrastructuur en logistiek is overwegend uitstekend en ze verminderen daardoor de verkeersdruk in de stedelijke gebieden. De beheersing van de milieu-impact is vanwege de concentratie substantieel efficiënter, het landgebruik is dat ook. Stimulering van innovatie kan op de terreinen sneller effect hebben en nieuwe parken hebben de potentie om vanaf begin duurzaam te zijn.

Wel zijn ze soms wat eentonig opgezet omdat het groen, als het er al is, zeer versnipperd is. Dat is bij ons park niet het geval, want onze gebouwen zijn architectonische wondertjes en wij hebben een prachtig groen middenpark. (Vliegerpark)

Het ministerie van EZ heeft de volgende topics:

Voor bedrijventerreinen ziet het Ministerie van EZ de volgende issues als leading: men stimuleert duurzaamheid, selectieve toelating i.v.m. toegevoegde waarde van een bedrijf of juist toelating op basis van brede welvaart (afhankelijk van regio), men stuurt op circulaire economie, méér aandacht voor landschap & leefomgeving, hetgeen tegenwoordig vestigingsvoorwaarde is. Ook is er grote aandacht voor de woon-werkafstand.

TOEKOMSTVISIE

Gemeente Haarlemmermeer Economische Koers:

Het beleid van de gemeente op gebied van bedrijventerreinen komt veelal overeen met onze toekomstvisie. De gemeente heeft 3 pijlers:

- *Diversificatie*
 - Andere sectoren dan de luchtvaart of logistiek.
- *Selectiviteit*
 - Keuzes maken. Niet alles kan, en niet alles hoeft.
- *Kwaliteit*
 - Kwaliteit boven kwantiteit.
 - Kwaliteit van de groei
 - Maatschappelijke waarde
 - Kwaliteit van de banen
 - Duurzaamheid, circulariteit en vergroening, innovatie, aantrekkelijk werkgeverschap en sociaal-maatschappelijke verbondenheid.

Deze toekomstvisie als globaal plan

Wij nemen in ons beleid de 3 pijlers van de gemeente Haarlemmermeer als basis. U ontvangt hier geen wetenschappelijk uitgewerkt plan maar een globaal plan waarin de grote lijnen van onze toekomst visie staan. Het document wil u snel en efficiënt informeren over de plannen van ons businesspark. Noem het een discussiestuk.

Waarom geven wij deze toekomstvisie?

Na bijna 25 jaar bestaan van ons park gecombineerd met een doorgaande economische drive in onze regio, en rekening houdend met de grote uitdagingen in de wereld op klimaat- en economisch gebied hebben we als parkbestuur onze verantwoordelijkheid genomen en een toekomstvisie gecreëerd.

Wij komen met deze visie omdat het tijd is voor een nieuwe periode waarin we ons toch al behoorlijk volwassen park verder gaan ontwikkelen qua faciliteiten en ruimtelijke invulling. Naast het vele werk om ruimte vrij te maken voor wonen ijveren wij voor méér en intensievere ruimte voor werken. Zo houden wij de woon-werkafstand redelijk. Want er is grote vraag naar hoogwaardige bedrijfsruimte, vooral voor het mkb. Er verdwijnt bedrijfsruimte uit de regio. De aangenomen motie "Maak Ruimte voor werk" geeft het precies goed weer.



Daarnaast is het zo dat ons businesspark goed georganiseerd en voorbereid is. NVZ wil excelleren in binnen- en buitenland als vooruitstrevend businesspark met innovatief ondernemerschap. Nieuw-Vennep Zuid wil een Airport waardig business park zijn waar gemeente en Regio trots op kunnen zijn.

Ons park is de gemeente verplicht, gezien de historie, een verdere ontwikkeling van het oorspronkelijke concept aan te bieden, mede omdat er grote vraag is. Maar ook omgekeerd is de gemeente verplicht naar ons te luisteren en mee te werken aan een verdere ontwikkeling.

De bouw van woningen in Nieuw-Vennep en de regio staat voor ongeveer 19.600 banen. Ruwweg is het volgende in planning. 2040: Nieuw-Vennep 5500 woningen, 2040: Lisserbroek 3500 woningen, 2040: Hoofddorp 5000 woningen. Dit staat voor een geschat aantal van (woningen X1,4) 19.600 banen. Er is dus werkruimte nodig als we tenminste willen trachten het woon-werkverkeer te temperen.

TOEKOMSTVISIE

Onze toekomstvisie bestaat uit 3 onderdelen:

1. De facilitaire producten
2. Geografisch en fysieke invulling
3. Aanpak duurzaamheid en energie

1

De facilitaire producten in onze toekomstvisie – We gaan op meerdere gebieden zaken aanpakken en initiatieven tonen. Het gaat dan om de volgende issues:

Energie-efficiëntie

- **Zonne-energie, daken en velden.** Met zonne-energie is ons park al vanaf 2010 bezig en dit heeft inmiddels geresulteerd in een veelvoud van daken met panelen.
- **Groene daken en gevels.** Deze technologieën helpen niet alleen bij de isolatie, maar dragen ook bij aan de biodiversiteit en waterbeheer.
- **Energieopslag.** Batterijopslag en andere technologieën om overtollige energie op te slaan voor later gebruik. Wij zetten hiermee grote stappen om de netcongestie te omzeilen.
- **Energie coöperatie.** De deze organisatie zal een wending geven aan het denken over en het gebruiken van energie op ons park en zal ons grotendeels onafhankelijk maken van het netwerk.

Grondgebruik.

- Expansie van ons park is nodig om de vraag naar bedrijfsruimte op te vangen en om méér volume te creëren, zodat nieuwe faciliteiten voor onze gebruikers kunnen worden ontwikkeld.
- Op het bestaande park zal intensiever gebruik middels herontwikkeling gestimuleerd worden. Denk aan verdichting, optoppen, gestapelde bouw.
- Bij een mogelijke expansie van het terrein zal in het design een dichtere bebouwing kunnen worden opgenomen. Streven 2x zoveel BVO per mtr2 grond op nieuwe deel in vergelijking met het bestaande deel van het park.
- De maximaal haalbare hoogte zal moeten worden benut. (L.I.B.)

Infrastructuur voor Elektrische Voertuigen (EV)

- Laadpalen voor elektrische voertuigen. Denk daarbij aan het programma Zero Emissie Corridors (ZEC) van Metropool Regio Amsterdam
- Slimme laadnetwerken en/of een laadplein: Ondersteuning van het groeiende aantal elektrische voertuigen.

Flexibele Werkruimtes

- Starters zoeken betaalbare ruimtes waarin ze kunnen groeien. Starters geven een extra dynamiek aan ons park want ze zijn onze toekomst.

Digitale Infrastructuur

- Snelle internetverbindingen: Glasvezel en 5G-netwerken zorgen voor snellere en betrouwbaardere connectiviteit.
- Cybersecurity. Verhoogde focus op beveiliging om gevoelige bedrijfsinformatie te beschermen.

Gezondheid, Welzijn en gemak

- Fitness, groene ruimtes en omgeving. Integratie van fitnesscentra, groene ruimtes en andere faciliteiten die de gezondheid en het welzijn van werknemers bevorderen.
- Horeca en gemakswinkel: Een horeca ruimte is nodig om als “clubhuis” te fungeren. Op ons park zijn op dit moment geen in pandige, publieke ontmoetingsmogelijkheden. Eventueel kan dit goed samen met een arbeidsmigranten huisvesting of eventueel gevestigd worden in een in een multiple use gebouw vlak bij de N207.



2

Geografisch en fysieke invulling

De mainlines van de fysieke invulling zijn als volgt:

- Veel ruimte voor MKB doorgroei
- Hoogte gebruiken, gebouwen optoppen
- Intensiever grond gebruik
- Herontwikkelen bestaande transport locaties
- Streven 2x zoveel BVO per mtr2 grond op nieuwe deel.
- 50% van aantal ha van nvz op nieuw terrein, zelfde bouwvolume als oude nvz
- Gestapelde bebouwing, dus bijv meerlaagse bedrijfsverzamelgebouwen.

1. LOCATIE ANALYSE

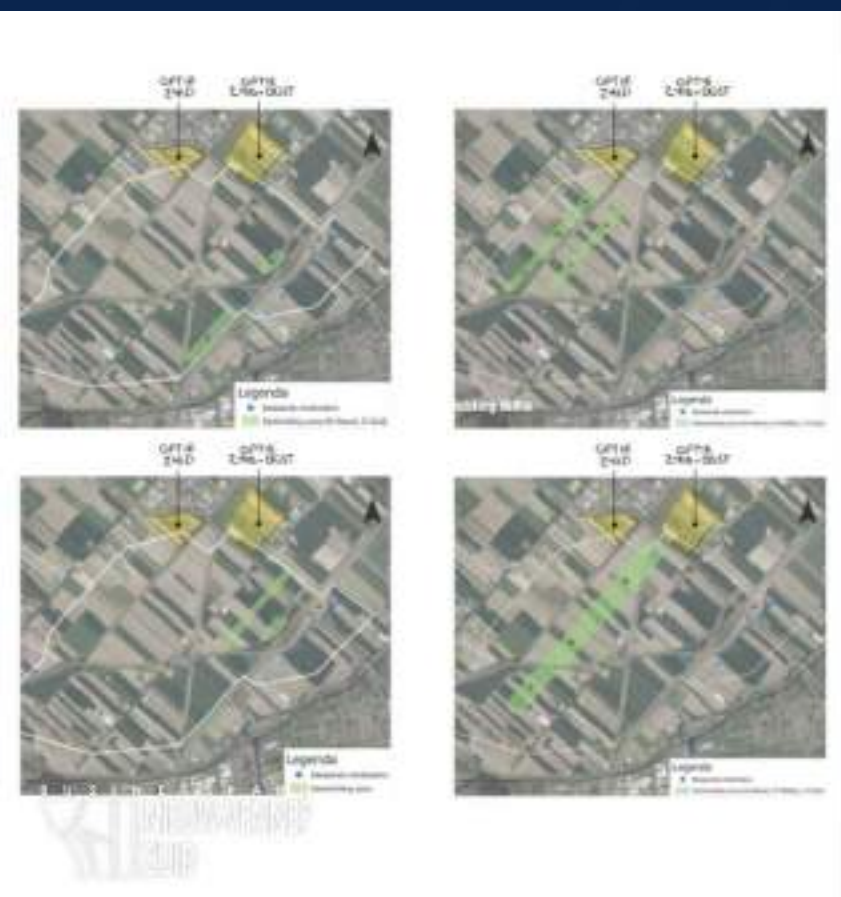


LOCATIE ANALYSE OVERZICHT

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn twee opties verkend:

- Een optie direct aan de andere zijde van de N207 ten zuiden van het huidige bedrijventerrein. Deze locatie wordt begrensd door de N207, de spoorlijn en het hoogspanningstracé. De ontsluiting vindt plaats door de huidige aansluiting om te vormen tot een kruising en eventueel voor langzaam verkeer via een pad vanaf de Hoofdweg oostzijde.
- Een optie ten zuid-oosten van het huidige bedrijventerrein. Deze locatie wordt begrensd door de N207, de HSL-lijn, de Vennepweg en de Rijnlanderweg (beide met een bufferzone). De ontsluiting vindt plaats via een nieuwe aansluiting op de N207 of een verbinding over het spoor heen vanaf de Spoorlaan.

Vanwege de ontsluitingsmogelijkheden en de ligging ten opzichte van bestaande bebouwing, zien wij de zuidelijke optie als meest kansrijk. Deze locatie meet ongeveer 25 ha.



LOCATIE ANALYSE ZOEKGEBIED WINDMOLENS

In 2021 heeft de gemeenteraad het zoekgebied voor wind in het zuiden van de Haarlemmermeer vastgesteld. Op basis van een ruimtelijk- en natuuronderzoek zijn vier mogelijke locaties voor windturbines binnen het zoekgebied duidelijk geworden.

De vier kaartbeelden daarvoor zijn hiernaast weergegeven met daarin geprojecteerd de twee beoogde locaties voor de uitbreiding van bedrijventerrein Nieuw Vennep-Zuid.

Hierbij is te zien dat beide opties deels binnen het zoekgebied voor toekomstige windmolens vallen, maar ook dat de vier mogelijke locaties voor windturbines geen invloed hebben op onze twee opties.



LOCATIE ANALYSE optie zuid

SCHETS- VERKAVELING

Het nieuwe bedrijvenpark krijgt een ruime landschappelijke opzet die de huidige verkaveling benut als aanleiding voor een robuuste groen- en water casco waarbinnen ruimte is voor ruime kavels en een efficiënte ontsluiting. Het beeld vanaf de N207 wordt gevormd door 'specials' in een landschappelijke en/of campus setting.



LOCATIE ANALYSE optie zuid

WATER EN GROEN

Het landschappelijke casco bestaat uit water (verbrede kavelsloten), natuurvriendelijke oevers, moeraszones en losse en spontane beplantings-singels met inheemse heesters en bomen. Dit casco biedt ruimte aan natuur, waterberging en informele verblijfsplekken.

De ontsluitingsstructuur wordt begeleid met bomenrijen voor oriëntatie en schaduw. Groen op eigen terrein in de vorm van natuurdaken en groene terreininrichting is hier niet ingetekend, maar wel nodig om water te bergen en hittestress voorkomen op de kavels zelf.



LOCATIE ANALYSE optie zuid **MAATVOERING**

De hoofdmaatvoering is afgeleid van het maat-systeem van de polderverkeveling: 200m. Daarvan wordt 35m gereserveerd voor natuur en water-berging en 15m voor ontsluiting en ondergrondse infrastructuur. De eenheden uitgeefbaar hebben een diepte van 150m, 100m of 70m en kunnen verder onder invloed van de gewenste oppervlakte van de individuele bedrijfs-kavels verder ingedeeld worden.



LOCATIE ANALYSE optie zuid **OPPERVLAKTES**

Het totale bedrijvenpark meet 25 ha, daarvan is 10 ha (40%) gebruikt voor ontsluiting, groen en water-berging. 15 ha (60%) is beschikbaar voor uitgeefbare kavels in kavelblokken variërend van 11 tot 4,4 ha. Deze kavelblokken kunnen verder ingedeeld worden in individuele kavels.



LOCATIE ANALYSE optie zuid UIT TE PLAATSEN BEDRIJVEN

Van 3 bedrijven is bekend dat ze op zoek zijn naar een nieuwe locatie. Deze kunnen een plek krijgen in de kavelsblokken in het nieuwe bedrijvenpark.



LOCATIE ANALYSE optie zuid KLIMAATADAPTIE

Voor een klimaatrobuust bedrijvenpark is het nodig om voldoende waterberging te realiseren om:

- Zo veel mogelijk water in het gebied vast te houden (sponswerking voor beplanting en natuur en voorkomen hittestress) en
- Extreme regenval op te vangen en vertraagd af te voeren.

Beleid gemeente Haarlemmermeer:

Maatgevende bui van 70mm zo veel mogelijk opvangen en vertraagd afvoeren. We gaan hierbij uit van de volgende oppervlaktes:

Ligtgeelbaar terrein ► 15 ha

75% hard oppervlak, dit telt 100% mee = 112.500m²

25% groen, dit telt 15% mee = 37.500 m² x 0,15 = 5.625 m²

Openbaar terrein ► 10 ha

10% hard oppervlak, dit telt 100% mee = 10.000 m²

90% groen, dit telt 15% mee = 90.000 m² x 0,15 = 13.500 m²

Totaal terrein hard oppervlak:

112.500 + 5.625 + 10.000 + 13.500 m² = 151.625 m²

Een bui van 70mm vereist een bergingscapaciteit van 151.625 x 0,07 = 10.614 m³. Dit kan worden opgevangen met tijdelijke waterpeilsteiging in de landschapstrakken en maatregelen op eigen terrein zoals wateropvang op daken en in wegfunderingen.



LOCATIE ANALYSE optie zuid-oost **SCHETS- VERKAVELING**

Het nieuwe bedrijvenpark krijgt een ruime landschappelijke opzet die de huidige verkaveling benut als aanleiding voor een robuuste groen- en watercasco waarbinnen ruimte is voor ruime kavels en een efficiënte ontsluiting.

Het beeld vanaf de N207 en HSL wordt gevormd door 'specials' in een landschappelijke en/of campus setting. Het bedrijvenpark komt op ruime afstand van de huidige bebouwingen kavels langs de Rijnlanderweg en Venneperweg. Deze zijdes van het bedrijvenpark worden omgegevend door brede bossingels.



LOCATIE ANALYSE optie zuid-oost **WATER EN GROEN**

Het landschappelijke casco bestaat uit water (verbrede kavelsloten), natuurvriendelijke oevers, moeraszones en losse en spontane beplantingssingels met inheemse heesters en bomen.

Dit casco biedt ruimte aan natuur, waterberging en informele verblijfsplekken. De ontsluitingsstructuur wordt begeleid met bomenrijen voor oriëntatie en schaduw. Groen op eigen terrein in de vorm van natuurdaken en groene terreininrichting is hier niet ingetekend, maar wel nodig om water te bergen en hittestress voorkomen op de kavels zelf.



LOCATIE ANALYSE optie zuid-oost

ONTSLUITINGS- STRUCTUUR

Het nieuwe bedrijvenpark wordt voor auto's en vrachtverkeer ontsloten dooreen nieuwe aansluiting op de N207. Het verkeer verdeelt zich verder over een rationeel orthogonaal straten patroon dat afhankelijk van de uiteindelijke kaveldiepte kan worden verfijnd (rode streep lijnen). Voor langzaam verkeer komt een aparte toegang via een nieuwe fiets-/voetgangersbrug over de Spoorlaan en beide spoorlijnen en kan doorgetrokken worden tot de Rijnlanderweg.

De vrijliggende fietspaden lopen door tot aan de laatste dwarsstraten. Daar wordt het verkeer verder gemengd. Vanaf de nieuwe fiets-/voetgangersbrug kan een recreatief wandelpad door het bestaande bos tussen de twee spoorlijn en aangesloten worden. Dat kan gebruikt worden voor lunch-ommetjes vanuit de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.



LOCATIE ANALYSE optie zuid-oost

MAATVOERING

De hoofdmaatvoering is afgeleid van het maat-systeem van de polderverkeveling: 200m. Daarvan wordt 35m gereserveerd voor natuur en water-berging en 15m voor ontsluiting en ondergrondse infrastructuur. De eenheden uitgeefbaar hebben een diepte van 150m, 100m of 70m en kunnen verder onder invloed van de gewenste oppervlakte van de individuele bedrijfs-kavels verder ingedeeld worden.



LOCATIE ANALYSE optie zuid-oost **OPPERVLAKTES**

Het totale bedrijvenpark meet 50 ha, daarvan is 20 ha (40%) gebruikt voor ontsluiting, groen en waterberging. 30ha (60%) is beschikbaar voor uitgeefbare kavels in kavel blokken variërend van 1,0 tot 4,4 ha. Deze kavelblokken kunnen verder ingedeeld worden in individuele kavels.

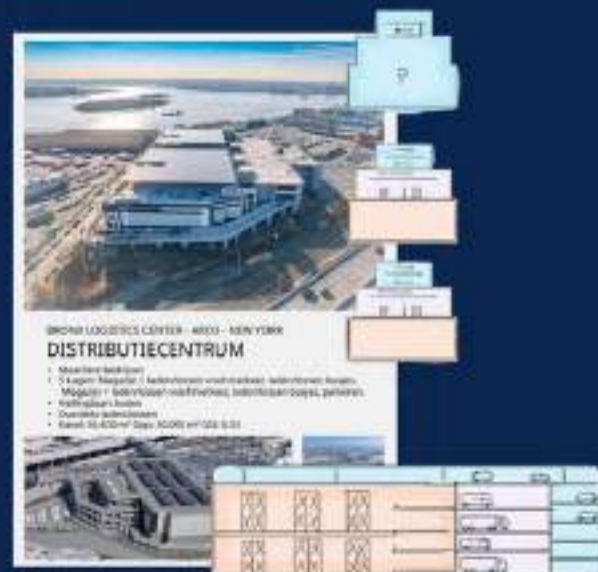
LOCATIE ANALYSE **REFERENTIES**





“Moog is ontstaan uit Fokker Aircraft en is gespecialiseerd in de ontwikkeling en bouw van uiterst innovatieve bewegingssimulatoren en simulatoren. Het architectonische gehalte van het businesspark sprak het bedrijf zeer aan. Ook wij wilden een uniek en opvallend pand laten bouwen. Wanneer je bij ons voor de hoofdingang van het pand staat, dan zie je dat het kantoorgedeelte rust op stalen ronde buizen. Dat lijkt erg op een onderstel van een vluchtsimulator zoals wij die bouwen.”

2. ANALYSE GESTAPELDE BEDRIJFSGEBOUWEN





RED ARCHITECTS - 2015 BRUNNEN - NVA VORP

DISTRIBUTIECENTRUM

- + Moderne constructie
- + 4 lagen (Magazijn + expeditie + administratieve functies)
- + Magazijn is gescheiden van de expeditie functies
- + Binnengedekte parkeer
- + Overdekte laadruimte
- + Ca. 35.000 m² opp. (3000-4000 m² k.v.)

GESTAPELDE BEDRIJVEN



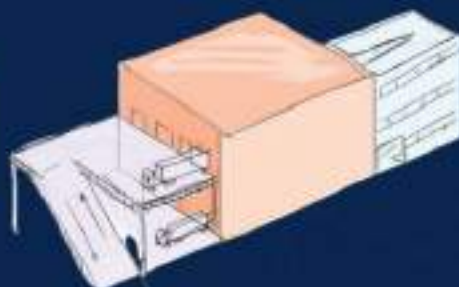
Enkel bedrijf

- + Past op elk kavel
- + Hoge dichtheid
- Geschikt voor één bedrijf per kavel
- Weinig flexibiliteit



Bedrijfsverzamelgebouw

- + Past op kavels vanaf ~7.000 m²
- + Geschikt voor groot aantal bedrijven
- + Verschillende unit types voor verschillende doelgroepen
- + Veel flexibiliteit in vorm en functie



Distributie - functies naastgelegen

- + Geschikt voor één of meerdere bedrijven
- + Eenvoudige constructie door het apart houden van de verschillende functies: magazijn, expeditie en parkeren.
- Minder efficiënt op een kavel door het apart houden van het magazijn, expeditie en parkeren.



Distributie - functies gestapeld

- + Geschikt voor één of meerdere bedrijven
- + Efficiëntie door het afwisselen van expeditie met parkeren
- + Meest efficiënte manier van distributiecentra plaatsen.
- Ingewikkeldere constructie



RED ARCHITECTS - 2015 BRUNNEN - NVA VORP

DISTRIBUTIECENTRUM

- + Moderne constructie
- + Eigen magazijn + kantoorruimte (verminderde kantoorruimte)
- + Magazijn is gescheiden van kantoorruimte
- + Binnengedekte parkeerplaats
- + Overdekte laadruimte
- + Ca. 35.000 m² opp. 10.000 m² kantoor

GESTAPELDE BEDRIJVEN



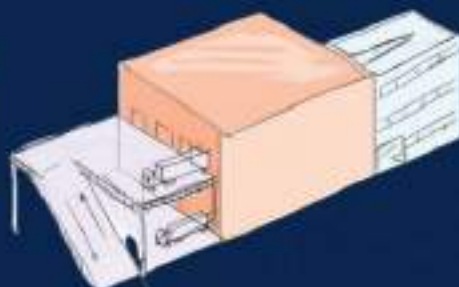
Enkel bedrijf

- + Past op elk kavel
- + Hoge dichtheid
- Geschikt voor één bedrijf per kavel
- Weinig flexibiliteit



Bedrijfsverzamelgebouw

- + Past op kavels vanaf ~7.000 m²
- + Geschikt voor groot aantal bedrijven
- + Verschillende unit types voor verschillende doelgroepen
- + Veel flexibiliteit in vorm en functie



Distributie - functies naastgelegen

- + Geschikt voor één of meerdere bedrijven
- + Eenvoudige constructie door het apart houden van de verschillende functies: magazijn, expeditie en parkeren.
- Minder efficiënt op een kavel door het apart houden van het magazijn, expeditie en parkeren.



Distributie - functies gestapeld

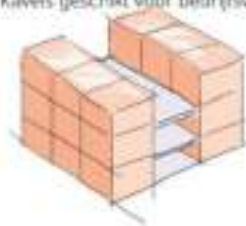
- + Geschikt voor één of meerdere bedrijven
- + Efficiëntie door het afwisselen van expeditie met parkeren
- + Meest efficiënte manier van distributiecentra plaatsen.
- Ingewikkeldere constructie

MOGELIJKHEDEN OP BESTAANDE KAVELS
OPTIES OP KAVELS

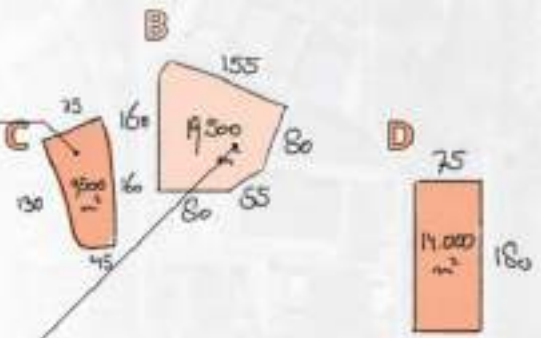
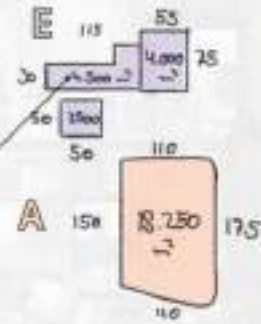
Kleine kavels t.b.v. losse bedrijven



Kavels geschikt voor bedrijfsverzamelgebouwen



Grote kavels, eventueel geschikt voor distributie

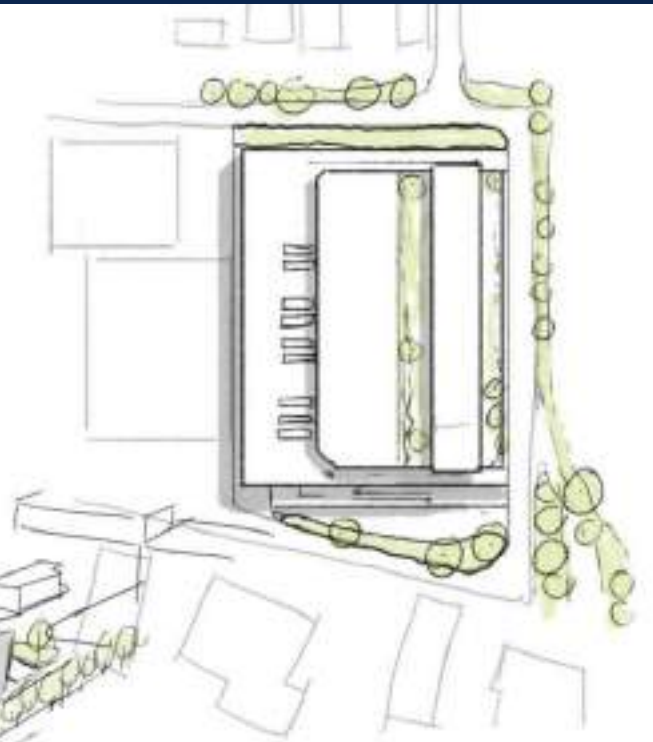


Mogelijkheden op bestaande kavels - 0 plies op kavels

MOGELIJKHEDEN OP BESTAANDE KAVELS
VOORBEELD KAVEL A

Kavel A biedt de mogelijkheid voor een distributie functie. Bijvoorbeeld twee lagen magazijn met 2 lagen kantoor daarboven. Dit biedt de mogelijkheid het bvo te verdubbelen t.o.v. bestaand.

Parkeren Expeditie Kantoor Dakterras



3. MOGELIJKHEDEN VOOR BPNVZ

MOGELIJKHEDEN OP BESTAANDE KAVELS
NIEUWE KAVELS



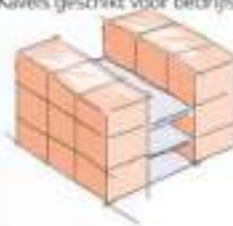
Mogelijke realisatie bestaande kavels - Nieuwe kavels

MOGELIJKHEDEN OP BESTAANDE KAVELS
OPTIES OP KAVELS

Door kavels verder te splitsen zouden er ook kavels ontstaan voor aparte bedrijven.



Kavels geschikt voor bedrijfsverzamelgebouwen



Grote kavels, eventueel geschikt voor distributie



Mogelijke realisatie op bestaande kavels - Opties op kavels

MOGELIJKHEDEN OP NIEUWE KAVELS
ZICHT VANAF N207 T.H.V. VALUTAWEG



MOGELIJKHEDEN OP NIEUWE KAVELS
VOGELVLUCHT T.H.V. SPOORBRUG



VERDICHTING BESTAAND TERREIN



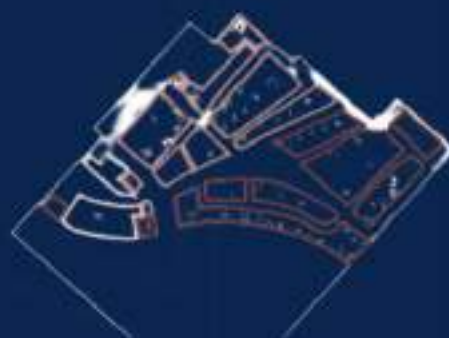
Bestemmingsplan kaart

Bij de ontwikkeling van een nieuw high-density bedrijfsterrein zou het verbeteren van het bestaande terrein centraal moeten staan. Dit betekent dat er hoger gebouwd moet worden, met parkeerfaciliteiten en andere slecht benutte ruimtes onder of boven de bebouwing.



Toegestane bouwhoogtes volgens B.P.

De bouwhoogte is echter niet het grootste obstakel op het terrein, aangezien de meeste bedrijven de toegestane hoogtes niet benutten. Het echte probleem ligt bij de parkeernormen, die een te groot aantal parkeerplaatsen vereisen.



De hoogte van de bebouwing in meters

Bedrijven die willen uitbreiden, worden gedwongen meer parkeerterruimte te creëren, wat vaak niet mogelijk is op de bestaande kavels. Hierdoor wordt verdere verticale ontwikkeling beperkt. Het veranderen van de parkeernorm zou hier uitkomst kunnen bieden.

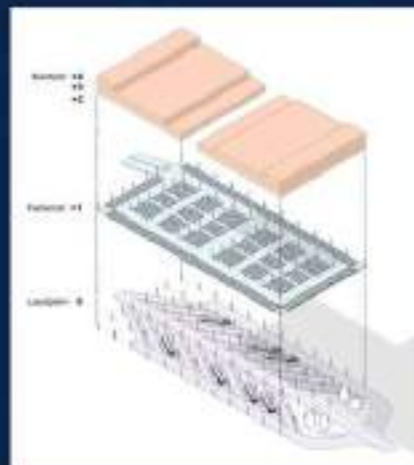


Het realiseren van een laadplein voor elektrische vrachtwagens is een cruciale stap in de duurzame ontwikkeling van een nieuw bedrijfsterrein. In de huidige tijd, waarin bedrijven steeds meer verantwoordelijkheid nemen voor hun ecologische voetafdruk, biedt een laadplein niet alleen een noodzakelijke faciliteit voor de groeiende vloot van elektrische vrachtwagens, maar ook een strategische aanvulling op onze stedenbouwkundige visie.



LAADPLEIN

In lijn met onze doelstelling om het terrein efficiënt te verdichten, is het logisch om ook voor het laadplein dubbel grondgebruik toe te passen. Een slimme oplossing is het positioneren van het laadplein onder een kantoor, waardoor de ruimte optimaal benut wordt. Ook het plaatsen van het laadplein boven een distributiecentrum behoort tot de mogelijkheden. Echter, gezien de draaicirkels en hellingbanen die vrachtwagens vereisen, is het efficiënter om het laadplein op maaiveldniveau te houden.



TOEKOMSTVISIE

3

Aanpak Duurzaamheid en Energie

Afvalmanagement

- Circulaire economie praktijken: Hergebruik van materialen en grondstoffen binnen het businesspark.
- Afvalstromen efficiënter beheren. Gebruik van sensoren en data-analyse om afvalstromen efficiënter te beheren.

Mobiliteit en Toegankelijkheid

- Slimme mobiliteitsoplossingen. Integratie van gedeelde mobiliteitsdiensten zoals fietsen, scooters en autodelen.
- Scherp oog op behoud en verbetering van het Openbaar Vervoer langs het park.
- Laadplein of laadstation voor alle soorten vervoer.

Waterbeheer

- Denk o.a. aan Afvalwaterbeheer: Het verzamelen, behandelen en lozen van afvalwater op een manier die schadelijke effecten op het milieu minimaliseert.

Milieubewustzijn

- Het blijven attenderen op alle facetten betreffende de klimaatmaatregelen, de duurzaamheidsmaatregelen en de energie transitie.

Klimaat-adaptie en fossiel vrij denken uitdragen

- Ook hier het blijven attenderen op alle facetten betreffende klimaat-adaptie en fossiel vrij denken
- Stimuleren van onze bedrijven om circulaire processen te integreren, zoals het hergebruiken van materialen en producten.

State-of-the-art huisvesting voor arbeidsmigranten

Het zijn noodzakelijke arbeidskrachten waar goede huisvesting bijdraagt aan gezondheid en welzijn. Ze presteren daardoor beter en integreren ook beter in onze Nederlandse samenleving.

De Energie Coöperatie Nieuw-Vennep Zuid

- In de energie transitie die wij als businesspark doormaken is de Energie coöperatie Nieuw-Vennep Zuid een belangrijk initiatief en vehicle. Het is een coöperatief bedrijf dat ons gaat helpen als Businesspark zoveel mogelijk energie onafhankelijk te worden van het net.

Zoals bekend gaat het met alle nieuwe initiatieven op energie gebied in Nederland niet gemakkelijk. Maar we zijn de uitdaging aangegaan omdat het gaat om een regio die energie technisch zwaar onder druk staat. Het is een uitdagend avontuur maar het einddoel zal zijn dat Nieuw-Vennep Zuid grotendeels energieonafhankelijk zal zijn.

Het bestuur van Energie Coöperatie NVZ bestaat uit

- Voorzitter: P. Bokhorst – Meerland Vastgoed B.V.
- Vicevoorzitter: R. Middelkoop – DJ Middelkoop B.V.
- Secretaris: M. Mackenzie – Mackenzie Real Estate B.V.
- Penningmeester: R. Dreijer – Groenveldvlees B.V.
- Bestuurslid: Edwin Beentjes – CTS Group

Energie coöperatie Nieuw-Vennep Zuid richt zich naast het opwekken van groene energie en het verdelen daarvan o.a. naar de gebouwen op ons park, ook op verduurzaming van het bedrijventerrein op verschillende niveaus:

- Ondersteunen van individuele bedrijven (wat kan elk bedrijf zelf doen).
- Ontwikkelen van collectieve oplossingen (wat kan alleen op het niveau van de groep).
- Stapsgewijs toewerken naar een energie hub, waarbij capaciteit kan worden gedeeld, maar ook onderling elektriciteit kan worden uitgewisseld.

Doel: Verdere verduurzaming van het bedrijventerrein op de weg naar Paris Proof!

Cartridges recyclen:

"Secondlife Inkjets is specialist in het recyclen, produceren en distribueren van Inkjet – toner cartridges. Cartridges worden hergebruikt en dit bedrijf beheert als enige in Nederland de volledige cyclus van het hergebruiken, waarbij de klant 40% méér inkt terugkrijgt. Het bedrijf zit vanaf 2006 op het park en is vanwege groei al 14 keer verhuisd op ons park! Ook het renoveren van printers is een activiteit."



TOEKOMSTVISIE

Samenwerking met College en Raad.

Onze toekomstvisie is ambitieus, we weten het. En we weten ook dat we dit plan niet kunnen uitvoeren zonder dat College en Raad dit plan goedkeuren en supporten. Er is ons daarom veel aan gelegen de samenwerking met ons gemeentebestuur te intensiveren. Want we zijn destijds aangemerkt als een pilot in de Haarlemmermeer, een vooroploper, en we willen dat blijven. Zoals we al zeiden: Dit document wil u snel en efficiënt informeren over de plannen van ons businesspark. We gaan ervan uit dat we met ons Gemeentebestuur in de toekomst zaken kunnen blijven doen. Wij zullen daar alles aan doen.

Onze eerste to do's zijn:

Dit is ons prioriteitenlijstje waarover we graag met het College en de Raad spreken.

1. De vestiging van een horeca gelegenheid als "clubhuis" (15 jr! mee bezig)
2. State of art biodynamische invulling van het Vliegerpark en de groene stukken.
3. Actief inzetten op samenwerking met Vennepark
4. Expansie en intensivering bouw
5. 2 x per jaar overleg met College en eventueel Raad

Het bestuur van Businesspark Nieuw-Vennep Zuid bestaat uit:

Thomas Hendriksen	Voorzitter
Rob Middelkoop	Vice-voorzitter & beveiliging
Martijn Mackenzie	Secretaris
Ronald Dreijer	Penningmeester
Edwin Beentjes	Groen/grijs
Peter Bokhorst	Duurzaamheid & energie
Bertram Kroon	<i>Parkmanager</i>

 **NIEUW-VENNEP
ZUID**

TOT ZIENS!

 www.nieuwvennepzuid.nl

 **POLITIE**   

