

Aan
Gemeente Westland

Van
J.J. Bos

Onderwerp
Memo onderbouwing gebouwhoogtes

Projectnummer
20211014

Datum
23-12-2022

1. Inleiding

Harvest House paprika gaat aan de Oudecampsweg 45 in de Lier op het industrieterrein ALC Poortcamp langs de A20 een herontwikkeling realiseren ten behoeve van een nieuw op te richten verpakkings- en distributiecentrum met kantoorfunctie. Hiervoor wordt het woonhuis gesloopt, de watergangen gedempt en kavel bouwrijp gemaakt ten behoeve de nieuwbouw. Het betreft kadastraal perceel 798, 774, 773, 45 en 77.

Harvest House is een telersvereniging van diverse glasgroente in het Westland, en daarbuiten. Momenteel zijn ze gevestigd op Poortcamp 9 met handelsnaam Rainbow voor het verpakken en distribueren van blokpaprika's, puntpaprika's, en pepers. De nieuwbouw is noodzakelijk om de toekomstige groei van Harvest House paprika te borgen. Daarnaast wordt met de nieuwbouw een efficiënt logistiek proces gerealiseerd waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de schaarse grond in het Westland. De nieuwbouw wordt gebouwd onder BREEAM Excellent wat inhoudt dat het voldoet aan de laatste en hoogste eisen op het gebied duurzaamheid.

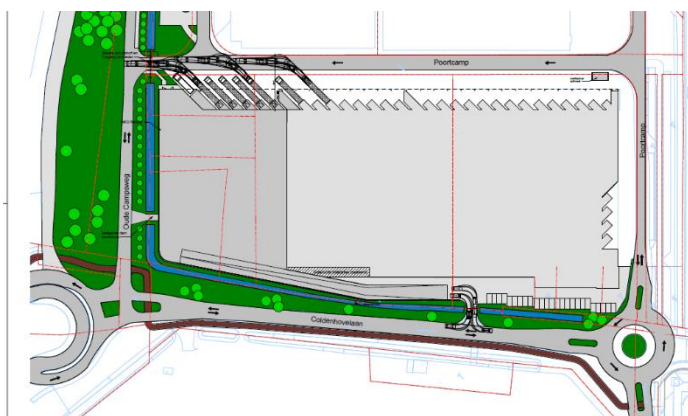
In de afgelopen maanden is er intensief samengewerkt met de Gemeente Westland om tot een aanvaardbaar ontwerp te komen. De gebouwhoogte is integraal onderdeel van het ontwerp en vereist een ruimtelijke en logistieke onderbouwing waarom voor een optimaal logistiek ingericht meerlaagse distributiecentrum deze hoogte noodzakelijk is.

De opbouw van de memo geeft eerst een toelichting op het plan, gevolgd door een aantal referentieprojecten en wordt samengevat in de conclusie.

Huidige situatie



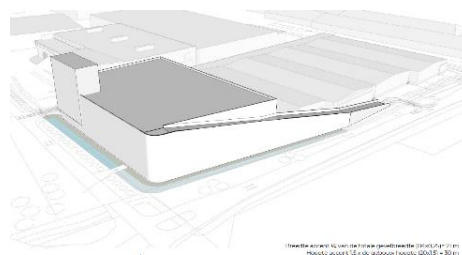
Nieuwe situatie



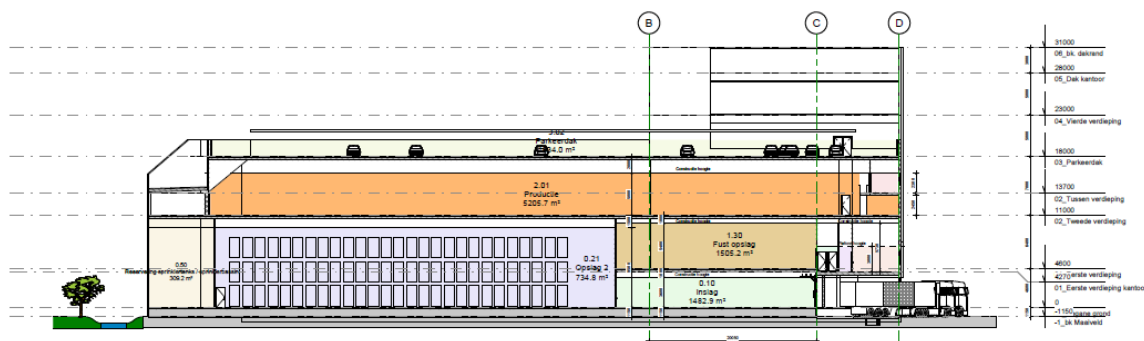
2. Het Plan

Het bouwwerk is opgebouwd uit een hoofdmassa bedrijfshal en een kantooraccent en betreft volgende hoogtes t.o.v. peil:

- Bedrijfshal 20 m1 hoog;
- Kantooraccent 30 m1 hoog;



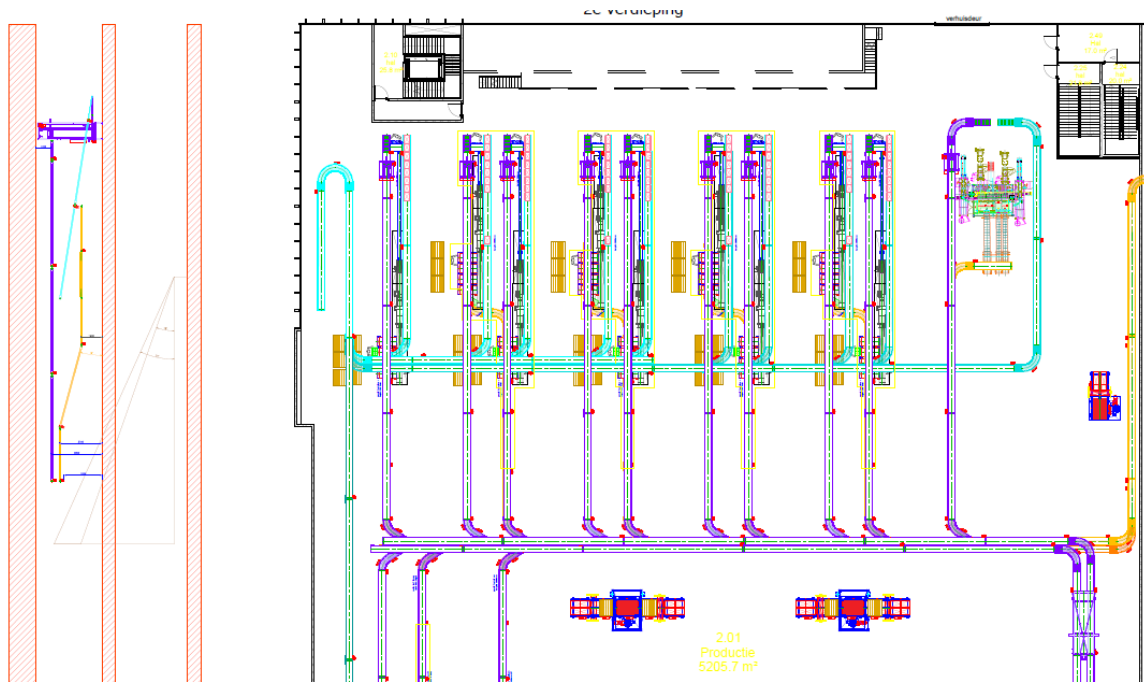
Maatgevend in deze onderbouwing is de hoofdmassa van de bedrijfshal. Het kantooraccent is een afgeleide van het volume van de bedrijfshal zodat deze stedenbouwkundig in verhouding is met de bedrijfshal. Dit is een uitgangspunt vanuit de gemeente, en wordt mede daarom niet verder onderbouwd.



– **Parkeerdak: peil +18.000 t/m peil +20.000**

- Parkeerdak tegelsysteem Zoontjens en dakisolatie vereisen circa 800 mm.
- Borstwering ten behoeve overvalbeveiliging bouwbesluit vereist 1.200 mm boven >13 m1.
- Totaal benodigde minimale hoogte is $800 + 1.200 = 2.000$ mm

Verpakkingslijnen



Impressie verpakingshal



3. Referentieprojecten

In het Westland zijn al een aantal locaties aanwezig waarbij meerlaagse verpakkings- en distributiecentra zijn gerealiseerd in de afgelopen jaren. Hieronder een aantal voorbeelden.

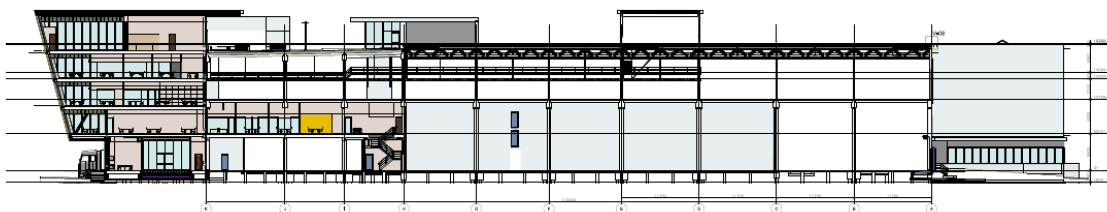
Growers United

Bedrijfshal heeft een hoogte van 20m1 en kantooraccent een hoogte van 25 m1. Maatgevend hierin is de bedrijfshal waarbij volgens eenzelfde programma opslag, verpakking en parkeerdak zijn gestapeld.

Impressie



Doorsnede



Nature's Pride,

Bedrijfshal heeft een hoogte van 19 m1 en hoogt accent van 24 m1. Maatgevend hierin is de bedrijfshal waarbij volgens eenzelfde programma opslag, verpakking en parkeerdak zijn gestapeld.

**4. Conclusie**

Samenvattend is 20 m1 hoog de minimaal noodzakelijke hoogte om een meerlaags logistiek verpakkings- en distributiecentrum te realiseren voor het verwerken van paprika's, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de schaars beschikbare grond. Op de locatie is geen extra grond beschikbaar om het bouwprogramma te ontstapelen. Gestapelde meerlaagse bebouwing biedt op deze locatie voor Westland kansen om grond efficiënt te gebruiken.

De locatie van het pand is uniek gesitueerd langs de A20 bij de entree van het Westland en wordt daarmee een eyecatcher vanuit Rotterdam vanaf de snelweg. Mede door de hoge eisen vanuit BREEAM Excellent wordt dit bouwwerk een van de meest duurzame bedrijfshallen van toegevoegde waarde voor de regio en de Gemeente Westland.

MEMO



J. J. Bos

Triple Group