

Q&A Omgevingsvisie 2.0 transformatiegebieden Chrysantenweg, Warmoeziersweg en Molenweg

1. **Waarom biedt de Omgevingsvisie de mogelijkheid voor transformatie van glastuinbouwgebieden naar bedrijvigheid met een hogere milieubelasting?**

De Nederlandse economie, dus ook in Lansingerland moet in 2050 volledig circulair zijn. Dat betekent dat producten en grondstoffen opnieuw gebruikt worden en er bijna geen afval meer is. Daarbij zijn onze (lokale) ondernemers nodig. Bijvoorbeeld Horti Science bedrijven (innovatieve bedrijven) die materialen recycleren met een hogere milieubelasting.

Daar is nu in Lansingerland weinig ruimte voor. Door transformatie op verouderde glastuinbouwgebieden naar bedrijventerreinen met een hogere milieubelasting ontwikkelt Lansingerland naar een circulaire economie.

2. **Waarom zijn de gebieden rondom de Chrysantenweg, Warmoeziersweg en Molenweg aangewezen als transformatielocatie?**

Voor zowel de Chrysantenweg en de Warmoeziersweg geldt dat er sprake is van veel kleine kassen of bedrijfskavels die moeilijk toekomstbestendig en duurzaam te maken zijn. Voor de Chrysantenweg geldt bovendien dat er in de directe omgeving al innovatieve Horti Science bedrijven zijn gevestigd, waardoor er een sterk cluster kan ontstaan.

De Warmoeziersweg loopt ten noorden van Bergschenhoek parallel aan de kern. De transformatie naar bedrijventerrein betreft alleen het oostelijke gedeelte. In dit deel van de Warmoeziersweg geldt dat er geen actieve glastuinbouwondernemers meer aanwezig zijn. Ook zijn hier al bedrijven gevestigd met een hogere milieubelasting. Daarnaast is een verouderd kassengebied gevoelig voor ondermijning (risico op criminele activiteiten).

Daarnaast creëren we in het gehele gebied Warmoeziersweg kansen om de groenblauwe verbinding tussen de Landscheiding en het Landschapspark De Rotte, als ecologische schakel en als recreatieve fietsroute, te versterken. Het opwaarderen van het warmtenet en het robuuster inrichten van het gezamenlijke wateropslagsysteem speelt hierbij een belangrijke rol. Hiermee maken we de rest van de polder ook toekomstbestendig.

Het gebied Molenweg ligt tegen bedrijvenpark Oudeland aan en kent planologisch weinig ontwikkelmogelijkheden voor bedrijvigheid. Door het gebied aan te wijzen als

transformatielocatie wordt mogelijk meer ontwikkelruimte geboden. Daarmee beoogt de gemeente de toekomstbestendigheid te vergroten van het Horti Science District van Lansingerland.

3. Is de beoogde transformatie van deze gebieden een nieuw idee?

Nee, in verschillende beleidsdocumenten wordt de noodzaak hiervan al genoemd. Voor de Chrysantenweg en de Warmoeziersweg wordt in de Structuurvisie 2010-2025 (de voorloper op de Omgevingsvisie) al gesproken over transformatie. Dit staat ook in de Horti Science Visie (2022) en de Omgevingsvisie 1.0 (2022). Voor de Molenweg geldt dat vanaf de Omgevingsvisie 1.0 een andere bestemming, bedrijventerrein, wordt aangegeven.

4. In de Omgevingsvisie 1.0 (2022) stond het gebied Warmoeziersweg nog aangeduid als woningbouwlocatie. Waarom is dat nu verdwenen?

In de Omgevingsvisie 1.0 stond het westelijk deel van de Warmoeziersweg aangeduid als woningbouwlocatie Jacob Marislaan/Oosteindsepad. Vanwege provinciaal beleid is dat onhaalbaar, vanwege de volgende reden.

Als een gemeente een woningbouwlocatie aanwijst buiten de bebouwde kom, dan eist de provincie dat de woningen binnen 10 jaar zijn gerealiseerd. Als dat niet lukt, dan mag de aanwijzing woningbouwlocatie er niet op blijven. Deze woningbouwlocatie maakt geen onderdeel uit van de woningbouwplannen van de gemeente die binnen tien jaar gerealiseerd worden. Daarmee valt deze locatie bij de provincie af en wordt woningbouw onmogelijk.

5. Komt er zware industrie in een of meerdere van de drie gebieden?

Nee, er zal geen zware industrie komen. De huidige manier van beoordelen van milieubelastende activiteiten kent zes verschillende categorieën:

Categorie	Voorbeeld	Richtingsafstand
1	Fietsenmaker, tandarts	0-10 meter
2	Supermarkt, fruitteler	10-30 meter
3	Glastuinbouw, tankstation	30-100 meter
4	Recycling, dakpannenfabriek	100-300 meter

5	Koffiebranderij, verffabriek	300-700 meter
6	Olieraffinaderij, staalfabriek	700-1500 meter

Categorie 1 en 2 beschouwen we als lagere milieucategorie, 3 en 4 als hogere milieucategorie, 5 en 6 als zware industrie.

Bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 5 en 6 zijn niet mogelijk in de drie transformatiegebieden. De richtafstand van transformatiegebied tot aan de dichtstbijzijnde gevoelige functies, zoals woningen en scholen, is niet voldoende voor milieucategorie 5 en 6. Overigens is dit nergens in de gemeente mogelijk.

NB. Met de invoering van de Omgevingswet zitten we in een overgangperiode van werken met milieucategorieën naar een nieuwe systematiek. De essentie blijft dan nog steeds dat een gezonde leefomgeving wordt gewaarborgd. Nog steeds geldt: hoe hoger de milieubelasting, hoe groter de afstand tot woningen en scholen. Dat betekent dat in deze systematiek ook geen ruimte is voor zware industrie.

6. Waarom is er in Bestuursovereenkomst met de provincie Zuid-Holland sprake van een minimale milieucategorie?

De reden dat er een minimale milieucategorie is opgenomen in de bestuursovereenkomst is omdat er een schaarste is aan vestigingslocaties voor bedrijven in de hogere milieucategorieën zoals 3 en 4. Dit betekent niet dat het volledige transformatiegebied een hogere milieucategorie zal krijgen (zie voor uitleg vraag 12).

7. Waarom wordt er geen maximale milieucategorie of milieubelasting genoemd?

Voor het bepalen van de maximale milieubelasting is de aanwezigheid van bijvoorbeeld huizen of scholen in de omgeving leidend. Er gelden strenge wetten op het gebied van bijvoorbeeld geluid, geur, trillingen en veiligheid. Om een gezonde leefomgeving te behouden moet een bedrijf met een hogere milieubelasting namelijk voldoende afstand houden tot gevoelige functies zoals woningen. Hoe hoger de milieubelasting hoe groter de afstand. Dit maakt dat de maximale milieucategorie per gebied verschillend is, afhankelijk hoe de omgeving is ingericht. Op basis van de huidige ruimtelijke ordening van de gemeente Lansingerland is zware industrie, milieucategorieën 5 en 6, per definitie niet mogelijk.

8. Wat voor soort bedrijven komen er dan wel in deze transformatiegebieden?

De Omgevingsvisie beschrijft de richting waarbinnen ondernemers mogelijk nieuwe bedrijven kunnen ontwikkelen. Welke specifieke bedrijven er uiteindelijk mogelijk in de gebieden een plek krijgen is op dit moment niet te zeggen. Dat is afhankelijk van de initiatiefnemer.

Wel kunnen we de volgende voorbeelden geven ter illustratie van die koers, met de expliciete kanttekening dat deze lijst niet volledig is en/of de grenzen aangeeft van wat mogelijk is.

- Chrysantenweg: Horti Science (glastuinbouw) gerelateerde bedrijvigheid met een hoge milieubelasting. Dit kunnen bijvoorbeeld recyclingbedrijven die reststromen uit de glastuinbouw verwerken.
- Warmoeziersweg: We geven de voorkeur aan bedrijven met een hoge milieubelasting die oplossingen hebben voor verduurzaming en de energietransitie, die de kwaliteit van de leefomgeving verhogen, passen in een circulaire economie of vele (lokale) doelgroepen als werknemer betrekken bij hun werkproces.
- Molenweg: de Molenweg is aangeduid als transformatielocatie naar bedrijvigheid. De richting van deze bedrijvigheid moet nog worden verkend.

9. Als de ontwerp Omgevingsvisie 2.0 wordt vastgesteld, kunnen er dan direct bedrijven gevestigd worden met een hogere milieubelasting?

Nee, de Omgevingsvisie is een document waarin de visie tot 2050 voor de gemeente Lansingerland wordt beschreven. De visie is geen verplichting om de bestaande situatie te wijzigen. Wat het wel doet is perspectief bieden aan de tuinbouwketen van het Horti Science District en andere bedrijven om de duurzaamheids- en circulaire doelstellingen te behalen. Er verandert pas iets in de praktijk als een ondernemer zich meldt en een plan volledig goedgekeurd krijgt.

10. Hoe ziet de procedure eruit voor een bedrijf dat een initiatief heeft?

Als ondernemers een initiatief hebben om daadwerkelijk een nieuw bedrijf te vestigen op een van de transformatielocaties, dan zal hiervoor een uitgebreid plan moeten worden opgesteld. Dit plan toetsen wij aan geldende wet- en regelgeving op het gebied van verkeer, milieu en gezondheid, maar ook aan de ambities van de Omgevingsvisie. Als gemeente geven wij dus, bovenop wettelijke randvoorwaarden, aanvullende voorwaarden mee aan een initiatiefnemer. Ook dient de initiatiefnemer in gesprek te gaan met omwonenden voordat er goedkeuring mogelijk is.

Het plan wordt ook getoetst door onder anderen de DCMR (milieudienst) en GGD, onafhankelijke advies en toetsingsorganisaties op het gebied van milieu en gezondheid.

Dit zijn de globale stappen. Als u de specifiekere stappen wilt weten en/of u wilt betrokken zijn bij deze procedure dan raden wij u aan om zitting te nemen in een klankbordgroep.

Wanneer het plan definitief is ingediend en de gemeente een positief besluit heeft genomen, hebben belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar te maken.

11. Worden transformatiegebieden volledig gevuld met bedrijven met een hoge milieubelasting?

Nee, de gemeente werkt met het principe van ‘inwaarts zoneren’. Dit betekent dat bedrijvigheid met de grootste milieubelasting op ruime afstand wordt geplaatst van gevoelige bestemmingen zoals huizen of scholen. Daaromheen komen bedrijven met een lagere milieubelasting. Aan de randen plaatst je bedrijven die geen milieubelasting hebben of een buffer van bijvoorbeeld bomen om de gevoelige bestemmingen voldoende te kunnen beschermen. Op deze manier wordt eventuele hinder van bedrijvigheid die na strenge beoordeling is goedgekeurd, nog verder verminderd.

12. Gaat de gemeente inwoners onteigenen of verplaatsen?

Initiatieven voor nieuwe bedrijven in de verschillende gebieden worden door de gemeente getoetst aan onze ambities. Het is daarna aan de initiatiefnemers om tot overeenstemming te komen met grondeigenaren en omwonenden. De gemeente heeft in dit proces een zogenaamde faciliterende rol en dit college voert geen actief grondbeleid om deze gebieden te transformeren. Dat wil zeggen dat wij enkel meewerken aan het mogelijk maken van een initiatief als het aan de voorwaarden voldoet, inclusief burgerparticipatie. Het gemeentebestuur zal grondeigenaren of omwonenden niet tot medewerking dwingen door bijvoorbeeld gedwongen uitkoop of onteigening.

Het kan zo zijn dat zowel de initiatiefnemer als een omwonende of grondeigenaar overeenstemming bereiken maar dat het verplaatsen van een of meerdere woningen daarbij noodzakelijk is. In dat geval hebben wij als gemeente de mogelijkheid om planologische ruimte te bieden voor het verplaatsen van deze woningen. Dit is nadrukkelijk op vrijwillige basis en op verzoek van de woningeigenaar.

13. Waarom is de buurt niet actief geïnformeerd en/of uitgenodigd voor participatie over deze wijziging naar ‘hogere milieucategorie’?

Bij het opstellen van de Horti Science Visie, Omgevingsvisie 1.0 en de voorliggende Omgevingsvisie 2.0 hebben we verschillende gesprekken gevoerd met onze inwoners. Hiervoor hebben we dialoogavonden georganiseerd en er is een enquête uitgezet. Tijdens de informatiebijeenkomst op 22 april hebben we met inwoners het gesprek

gevoerd over de keuzes die we maken in de ontwerp Omgevingsvisie. De keuzes voor de transformatielocaties en de hogere milieubelasting stonden vermeld in deze ontwerp Omgevingsvisie en konden tijdens deze avonden ook besproken worden. De participatiemomenten en zienswijzeprocedure zijn gecommuniceerd via onze website en in de krant en waren toegankelijk voor al onze inwoners.

Voor de ontwerp Omgevingsvisie 2.0 is onderstaand participatietraject doorlopen:
10 juni 2024, dialoogbijeenkomst; gemeente in gesprek over ideeën en meningen van inwoners voor de Omgevingsvisie 2.0.

Augustus 2024, online enquête, ingevuld door ca. 1200 mensen; inwoners reageren op stellingen over de ruimtelijke keuzes en opgaven van de gemeenten.

22 april 2025, informatiebijeenkomst over de ontwerp Omgevingsvisie 2.0; de gemeente in gesprek over de teksten en gemaakte keuzes in ontwerp Omgevingsvisie 2.0.

3 april 2025 tot en met 14 mei 2025, ter inzage legging ontwerp Omgevingsvisie 2.0; formele zienswijzeperiode waarop inwoners reageren op de ontwerp Omgevingsvisie 2.0.

14. Hoe worden inwoners vanaf nu meegenomen en op de hoogte gehouden over het vervolgtraject? Komt er aanvullende participatie?

Na vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 kunnen we voor elke locatie een klankbordgroep oprichten. Doel van de klankbordgroep is om bewoners te informeren over het verdere transformatieproces, de aanvraagprocedure die de initiatiefnemers moeten volgen en het mede-vormgeven van de participatie. Indien u belangstelling heeft om zitting te nemen in een klankbordgroep, kunt u dat tijdens de bewonersavond aangeven.

Achtergrondinformatie

Over de drie transformatiegebieden

Chrysantenweg

Redenen om de Chrysantenweg op korte of middellange termijn aan te merken voor functieverandering van glastuinbouw naar circulaire Horti Science gerelateerde bedrijvigheid:

- In deze gebieden staat veel kleine kassen of bedrijfskavels die moeilijk toekomstbestendig te maken zijn.
- Moeilijk (energetisch) te verduurzamen.
- Goede kansen in het gebied voor een andere functie.

We kijken al geruime tijd naar de mogelijkheden om de toekomstbestendigheid van het gebied van de Chrysantenweg te vergroten. Hierover zijn in het verleden de volgende beleidsstukken vastgesteld:

- In de Structuurvisie 2010-2025, de voorloper op de Omgevingsvisie, werd het gebied van de Chrysantenweg aangewezen als studiegebied voor een mogelijke transformatie van glastuinbouwgebied naar een andere functie zoals bedrijven, leisure, of leisure gerelateerde bedrijven.
- In de Horti Science Visie (2022) van de gemeente Lansingerland werd het gebied van de Chrysantenweg aangeduid als op termijn niet-toekomstbestendige locatie die in aanmerking komt voor transformatie.
- In de Omgevingsvisie 1.0 (2022) is opgenomen dat de Chrysantenweg niet langer doelmatig is voor glastuinbouw en dat er planologisch ruimte gemaakt wordt voor functieverandering.
- In de Ontwerp Omgevingsvisie 2.0 is de richting waarin de beoogde transformatie kan plaatsvinden verder aangescherpt. Om ervoor te zorgen dat de functiewijziging zoveel mogelijk ten dienst staat van de lokale economie en lokale ondernemers wordt het gebied getransformeerd naar circulaire Horti Science gerelateerde bedrijvigheid met een hoge milieubelasting.

Warmoeziersweg:

Redenen om de Warmoeziersweg op kort of middellange termijn voor functieverandering van glastuinbouw naar bedrijvigheid met een hoge milieubelasting aan te merken:

- In deze gebieden staan veel kleine kassen of bedrijfskavels die moeilijk toekomstbestendig te maken zijn.
- Moeilijk (energetisch) te verduurzamen.
- In het gebied zijn geen actieve glastuinbouwondernemers meer aanwezig.

- Een deel van het gebied is reeds bedrijventerrein. Het is dan logisch om deze functie hier uit te breiden.
- Het gebied is gevoelig voor ondermijnende (criminele) activiteiten.

We kijken al langer naar de mogelijkheden om de toekomstbestendigheid van het gebied van de Warmoeziersweg te vergroten.

- In de Structuurvisie 2010-2025, de voorloper op de Omgevingsvisie, bestond het gebied van de Warmoeziersweg, dat nu als transformatiegebied in de ontwerp Omgevingsvisie 2.0 staat, uit twee delen.
 - Een deel was aangewezen als uitbreidingslocatie voor bedrijventerreinen en herstructurering.
 - Een deel werd aangewezen als potentiële woningbouwlocatie Oosteindsepad/Jacob Marislaan.
- In de Horti Science Visie van de gemeente Lansingerland (2022) werden zowel het oostelijk als westelijk gedeelte van de Warmoeziersweg aangeduid als op termijn niet-toekomstbestendige locatie die in aanmerking komt voor transformatie.
- In de Omgevingsvisie 1.0 (2022) is het westelijk deel van de Warmoeziersweg aangeduid als woningbouwlocatie Jacob Marislaan/Oosteindsepad.
- Omdat woningbouwlocatie Jacob Marislaan/Oosteindsepad niet binnen tien jaar ontwikkeld wordt. Zal de provincie Zuid Holland de locatie schrappen van de zogenaamde 3ha-lijst (hierop staan locaties buiten de bebouwde kom waar gebouwd mag worden). Hierdoor zal woningbouw op deze locatie niet langer mogelijk zijn.
- Vanwege het wegvallen van de woningbouwlocatie is het volledige gebied in de ontwerp Omgevingsvisie 2.0 aangewezen als transformatielocatie naar bedrijvigheid met een hoge milieubelasting.

Molenweg:

Redenen om de Molenweg op korte of middellange termijn voor functieverandering van glastuinbouw naar bedrijvigheid aan te merken:

- Het gebied van de Molenweg kent planologisch weinig uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijvigheid in het gebied.
- Door meer planologische ruimte te bieden aan bedrijvigheid in het gebied beoogt de gemeente de toekomstbestendigheid te vergroten van het Horti Science District van Lansingerland.

Het gebied van de Molenweg kent een andere beleidsmatige voorgeschiedenis dan de Chrysantenweg en de Warmoeziersweg:

- In de Structuurvisie (2010) heeft het gebied de status van behoud agrarische functie;
- Het gebied van de Molenweg maakt geen onderdeel uit van de Horti Science Visie (2022)
- In de Omgevingsvisie 1.0 (2022) is het gebied niet langer aangewezen als agrarisch gebied maar als toekomstbestendig bedrijventerrein.
- In de ontwerp Omgevingsvisie 2.0 is het gebied niet langer aangewezen als toekomstbestendig bedrijventerrein maar als transformatielocatie. Met deze wijziging naar transformatiegebied doen we meer recht aan de huidige planologische situatie en kunnen we weer beter sturen op toekomstige inrichting van het gebied.