

Gemeente Lansingerland
T.a.v. de gemeenteraad
Team Ruimtelijke Economische Strategie
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Gemeente Lansingerland
01 Inkomende Post d.d. 15/05/2025



125.08170

Datum: 14 mei 2025

Inzake: Ontwerp Omgevingsvisie 2.0

Betreft: Zienswijze

Geachte leden van de gemeenteraad,

Van 3 april tot en met 14 mei 2025 ligt het ontwerp van de Omgevingsvisie Lansingerland 2.0 ("ontwerp Omgevingsvisie") ter inzage. Graag maken wij, Stichting BIZ Bedrijvenpark Rodenrijs, verantwoordelijk voor het beheer en het behoud van een aantrekkelijk werk- en vestigingsklimaat van bedrijvenpark Rodenrijs, van de gelegenheid gebruik om hierbij tijdig een zienswijze in te dienen.

1. Relevantie ontwerp Omgevingsvisie voor bedrijvenpark Rodenrijs

De ontwerp Omgevingsvisie beschrijft de strategische koers van de gemeente tot 2050 met betrekking tot de fysieke leefomgeving en is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Lansingerland, waaronder bedrijvenpark Rodenrijs.

De gemeente zet in de ontwerp Omgevingsvisie in op een 'gezond, verbonden en vindingrijk Lansingerland in 2050'. Onder 'vindingrijk' valt ook ondernemerschap. In de ontwerp Omgevingsvisie wordt ingegaan op de bestaande bedrijventerreinen en de positieve effecten daarvan op de gemeente. Zo geeft de gemeente hierover onder meer in algemene zin het volgende aan (p. 18 van de ontwerp Omgevingsvisie):

"We werken aan een florerende economie die waarde voor inwoners creëert hier en nu, elders en later. (...)

- *We bieden ruimte aan bedrijven die lokaal bijdragen aan brede welvaart: welvaart die niet alleen rekening houdt met hier en nu, maar ook met elders en later. (...)*
- *We zetten in op lokaal en regionaal werken en ondernemen.*
- *We gaan innovatief en toekomstbestendig om met onze schaarse ruimte."*

Specifiek voor bedrijvenpark Rodenrijs heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd (p. 75 van de ontwerp Omgevingsvisie; onderstrepingen toegevoegd):

"Bedrijvenpark Rodenrijs ligt aan de gelijknamige kern, tussen de E-lijn van de Rotterdamse metro en de N471. De ondernemers op dit bedrijvenpark zijn verenigd in een BIZ. Vanwege de nabije ligging van metrostation Rodenrijs is dit bedrijventerrein geschikt voor bedrijven met een hoog aantal arbeidsplaatsen. Dit is een locatie waar we als eerste inzetten op beter benutten. Het noordelijke deel is geschikt voor perifere detailhandel, onderwijs en dorp- en regio verzorgende bedrijven."

De definitieve omgevingsvisie geldt als basis voor het nader vaststellen van omgevingsprogramma's waarin de doelen en ambities concreet worden uitgewerkt naar acties en maatregelen. Daarnaast



wordt de omgevingsvisie enerzijds als stimuleringskader gehanteerd voor wenselijke ontwikkelingen en anderzijds als afwegingskader bij de beoordeling van initiatieven die niet rechtstreeks toelaatbaar zijn op grond van het omgevingsplan. De omgevingsvisie is aldus een sturend en daarmee belangrijk instrument voor de gemeente, partijen en burgers om bepaalde initiatieven te ontwikkelen die aansluiten bij de wensen, doelen en ambities van de gemeente.

Specifiek voor bedrijvenpark Rodenrijs is het dan ook van groot belang dat de ambities van de gemeente – zoals geformuleerd in de definitieve omgevingsvisie– aansluiten bij de doelen en ambities van de bedrijven op het bedrijvenpark Rodenrijs zelf. Dit is thans niet volledig het geval bij de ontwerp Omgevingsvisie. Ter waarborging van de belangen van de bedrijven gevestigd op bedrijvenpark Rodenrijs en ter behoud van een aantrekkelijk vestigingsklimaat dienen wij deze zienswijze in.

2. Toelichting op bedrijvenpark Rodenrijs

Binnen het grondgebied van de gemeente liggen meerdere bedrijventerreinen die een belangrijke motor zijn van economische groei, innovatie en werkgelegenheid binnen de gemeente. Het oudste bedrijventerrein is bedrijvenpark Rodenrijs. Er is sprake van een florerend bedrijvenpark met ruim 85 bedrijven en weinig leegstand. Op grond van het omgevingsplan geldt een bedrijfsbestemming voor het gehele bedrijventerrein (enkel de wegen hebben de bestemming 'verkeer'). Er zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorieën 3.1, 3.2 en zelfs 4.1 (op één zuidelijk perceel is enkel tot en met milieucategorie 2 toegestaan in verband met milieuzonering in relatie tot woningen).

Hieronder zijn uitsneden opgenomen van de ligging en de bedrijfsbestemming van bedrijvenpark Rodenrijs.



De bedrijven op bedrijventerrein Rodenrijs werken samen in een bedrijfsinvesteringszone (BIZ), dat wordt bestuurd door de Stichting BIZ Bedrijvenpark Rodenrijs. Als bestuur zijn wij verantwoordelijk voor het beheer van bedrijvenpark Rodenrijs en het behoud van een aantrekkelijk werk- en vestigingsklimaat.

3. Impact Omgevingsvisie op bedrijvenpark Rodenrijs

Als Stichting BIZ Bedrijvenpark Rodenrijs kunnen wij ons vinden in een langetermijnvisie van de gemeente, waarbij het belang van bedrijventerreinen erkend wordt.

Evenwel zijn wij kritisch op de geformuleerde doelen en ambities voor bedrijvenpark Rodenrijs, ter bescherming van de exploitatiemogelijkheden van de bedrijven op het bedrijventerrein en voor behoud van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

In de ontwerp Omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat het noordelijke deel geschikt is voor perifere detailhandel, onderwijs en dorp- en regio verzorgende bedrijven. Wij kunnen ons niet vinden in de toevoeging van perifere detailhandel en onderwijs op bedrijvenpark Rodenrijs. Dit zou een schadelijke ontwikkeling zijn met negatieve impact op het bedrijvenpark.

3.1. Geen toevoeging van perifere detailhandel

Wij verzetten ons tegen de toevoeging van perifere detailhandel op bedrijvenpark Rodenrijs.

De toevoeging van perifere detailhandel vermindert de aantrekkelijkheid van bedrijvenpark Rodenrijs als vestigingslocatie voor bedrijven aanzienlijk. Bedrijvenpark Rodenrijs is ontwikkeld met het oog op de meer grootschalige, logistieke en industriële activiteiten. Er zijn niet voor niets bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Het toevoegen van perifere detailhandel doet afbreuk aan het uniforme en professionele karakter van het bedrijvenpark. Potentiële bedrijven en investeerders zullen daardoor afhaken, omdat zij zich eerder wensen te vestigen in een omgeving die specifiek gericht is op productie, logistiek of zakelijke dienstverlening in plaats van een gemengde omgeving met tevens consumentengerichte functies.

Daarnaast heeft de komst van perifere detailhandel gevolgen voor de mobiliteit en bereikbaarheid van bedrijvenpark Rodenrijs. Het bedrijvenpark is primair ingericht op vrachtverkeer en zakelijke verkeersstromen, terwijl detailhandel een ander soort verkeer aantrekt, waaronder consumentenauto's en mogelijk zelfs toeristen. Dit leidt tot een toename van de verkeersdruk, wat kan resulteren in congestie en een verminderde bereikbaarheid voor de bestaande bedrijven. Dit kan de operationele efficiëntie van de bedrijven verstoren, zeker bij logistieke activiteiten die afhankelijk zijn van een soepele verkeersdoorstroming. De bereikbaarheid van bedrijvenpark Rodenrijs staat reeds onder druk. De Industrieweg wordt thans al als doorgaande weg gebruikt en de maximale capaciteit van deze weg is hier reeds bereikt. Bereikbaarheid wordt een steeds grotere uitdaging voor het borgen van de aantrekkelijkheid van bedrijvenpark Rodenrijs als vestigingslocatie.

Ook kan er parkeerproblematiek ontstaan. Perifere detailhandel trekt doorgaans klanten aan die langer parkeren dan bezoekers van bedrijven of vrachtwagens. Dit leidt tot een hogere parkeerdruk, wat ten koste gaat van de beschikbare ruimte voor bestaande bedrijven. Op dit moment is er al sprake van een hoge parkeerdruk op bedrijvenpark Rodenrijs vanwege een relatief beperkt aantal beschikbare parkeerplaatsen en het parkeren van forensen die van het nabijgelegen metrostation gebruikmaken. Bedrijven kunnen daardoor moeite hebben om voldoende parkeerplaatsen voor hun personeel en klanten te garanderen wat hun concurrentiepositie en de aantrekkelijkheid van bedrijvenpark Rodenrijs als vestigingslocatie verzwakt.

Bovendien kan de aanwezigheid van perifere detailhandel leiden tot versnippering in bedrijvenpark Rodenrijs. Wij proberen synergieën tussen bedrijven in dezelfde sectoren tot stand te brengen, hetgeen de gemeente ook overigens nadrukkelijk stimuleert. De toevoeging van perifere detailhandel belemmert de mogelijkheden voor clustering van bedrijven, waardoor een minder cohesieve omgeving omstaat en de ruimtelijke samenhang van het bedrijvenpark ondermijnd wordt. Ook dit heeft een negatieve impact op de concurrentiepositie en de aantrekkelijkheid van bedrijvenpark Rodenrijs als vestigingslocatie.

Tot slot zal de introductie van perifere detailhandel leiden tot concurrentie met nabijgelegen winkelgebieden, wat kan zorgen voor leegstand en verzwakking van het bestaande detailhandelsaanbod. Dit kan negatieve economische effecten hebben op zowel bedrijvenpark

Rodenrijs als de rest van de gemeente. Om deze reden is het toevoegen van perifere detailhandel overigens ook niet toegestaan op grond van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Volledigheidshalve wijzen wij erop dat voor perifere detailhandel het bedrijventerrein Berkelse Poort een logischere optie is.

3.2. Geen toevoeging van onderwijs op bedrijvenpark Rodenrijs

Wij verzetten ons tevens tegen de toevoeging van onderwijs op bedrijvenpark Rodenrijs. Wij begrijpen het belang van onderwijs voor de samenleving, het belang om werklocaties in de gemeente goed te verbinden met (hoge)scholen en andere onderwijsinstellingen en de mogelijkheden tot innovatie in het bedrijfsleven door een goede aansluiting op het onderwijs, maar dit is geen gewenste functie op bedrijvenpark Rodenrijs.

Het toevoegen van onderwijsinstellingen of onderwijsfuncties op bedrijvenpark Rodenrijs zal de aantrekkelijkheid van het park als vestigingslocatie voor bedrijven aanzienlijk verminderen. Bedrijvenpark Rodenrijs is primair gericht op zakelijke en industriële activiteiten en is niet voorzien van de infrastructuur en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor onderwijsfuncties.

Zo trekt onderwijs grotere aantallen studenten aan, wat zal leiden tot congestie en een hoger aantal verkeersbewegingen op tijden waarbij het thans reeds druk is op de wegen van bedrijvenpark Rodenrijs. Dit heeft niet alleen negatieve invloed op de bereikbaarheid van bestaande bedrijven, maar kan ook zorgen voor conflicten en onveilige situaties tussen vrachtverkeer en voetgangers of fietsers. Daarnaast zal de parkeerdruk toenemen door de komst van onderwijsinstellingen. Studenten en docenten parkeren vaak voor langere tijd, waardoor er minder ruimte overblijft voor medewerkers en bezoekers van de reeds gevestigde bedrijven. Dit kan leiden tot parkeerproblemen en zelfs tot parkeerconflicten, wat het vestigingsklimaat voor bedrijven verder verslechtert.

Daarnaast leidt de aanwezigheid van onderwijs tot een vermenging van functies die niet goed op elkaar aansluiten, wat de ruimtelijke samenhang en uitstraling van het bedrijvenpark Rodenrijs zal verstoren. Dit zal toekomstige bedrijven afschrikken, vooral als zij waarde hechten aan een zakelijk en uniform vestigingsklimaat.

3.3. Algemene overige opmerkingen

In aanvulling op de voorgaande twee belangrijke punten wensen wij graag nog enkele algemene overige opmerkingen te maken:

- Mobiliteit: Het belang van mobiliteit en een goede bereikbaarheid van bedrijven komt te weinig terug in de ontwerp Omgevingsvisie. Voor behoud van een aantrekkelijk werk- en vestigingsklimaat is mobiliteit van groot belang. Verminderde bereikbaarheid heeft een directe negatieve impact op de aantrekkelijkheid van bedrijvenpark Rodenrijs als locatie. De Industrieweg wordt thans reeds als doorgaande weg gebruikt en de maximale capaciteit van deze weg is hier bereikt. Bereikbaarheid wordt een steeds grotere uitdaging. Wij verzoeken de gemeente om hiermee afdoende rekening te blijven houden.
- Warmtenet: De gemeente streeft naar een gebiedsdekkend regionaal warmtenet, naar het gebruik van restwarmte en naar het uitfaseren van het gebruik van aardgas. Het is onduidelijk waar het warmtenet zou komen te liggen en wat de mogelijke consequenties zijn voor de bedrijven op bedrijvenpark Rodenrijs. Daarnaast zijn de mogelijke effecten van het uitfaseren van aardgas niet in kaart gebracht voor bedrijven. Meer in het

algemeen is het van belang dat toelevering van energie altijd gegarandeerd blijft, ook in relatie tot verplichtingen en ketenaansprakelijkheden die bedrijven hebben op grond van overige wet- en regelgeving.

- Begrippen: Veel begrippen zijn nu multi-interpretabel of niet specifiek gedefinieerd. Voorbeelden zijn "perifere detailhandel", "dorp- en regioverzorgende bedrijven" en "onderwijs". Vanwege het belang van deze begrippen moet duidelijk afgebakend worden wat er wel en vooral niet mee bedoeld wordt. Wij verzoeken u voor (deze) belangrijke begrippen een duidelijke afbakening op te nemen in de definitieve omgevingsvisie.
- Beperkingen: De gemeente heeft als doel om niet langer mee te werken aan de uitbreiding van caravanstallingen, opslagboxen en kleine bedrijfsunits. Wij kunnen ons in deze ambitie vinden en verzoeken de gemeente om dit te effectueren in de verdere beleids- en planvorming.

Tot slot wensen wij op te merken dat voor zover wij in deze zienswijze geen opmerkingen hebben gemaakt over overige zaken genoemd in de ontwerp Omgevingsvisie, dit niet automatisch betekent dat wij ons daarin kunnen vinden.

4. Afronding

Specifiek voor bedrijvenpark Rodenrijs is het van belang om de thans toegestane bedrijvigheid te continueren en te waarborgen. Ter bescherming van de exploitatiemogelijkheden van bestaande bedrijven en de aantrekkelijkheid van bedrijventerrein Rodenrijs als vestigingslocatie is het zeer onwenselijk om perifere detailhandel en onderwijs toe te staan. Wij verzoeken u dan ook met klem deze doelen en ambities te laten vervallen in de definitieve omgevingsvisie. Daarnaast verzoeken wij u bij de vaststelling van de omgevingsvisie rekening te houden met de overige in deze zienswijze naar voren gebrachte punten.

Verder wensen wij graag actief betrokken te worden in de verdere beleidsvorming en besluitvorming, ook ten aanzien van de relevante omgevingsprogramma's.

Veel dank alvast.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van Stichting BIZ Bedrijvenpark Rodenrijs,

De heer L. Hofman
Voorzitter

A black rectangular box redacting the signature of the chairman, L. Hofman. A blue ink signature is visible above the box.

Zienswijze
aangevraagd 20

14 MEI 2025
GEMEENTE LANSINGERLAND

Gemeente Lansingerland
i.a.v. de gemeenteraad
Team Ruimtelijke Economische Strategie
Postbus 1
2650 GA Berkel en Rodenrijs