

Gemeente Lansingerland  
Gemeenteraad Lansingerland  
Afdeling RO  
Postbus 1  
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Gemeente Lansingerland  
01 Inkomende Post d.d. 12/08/2013



113.36368

Uw Kenmerk: **Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Oosteindsepolder Warmoeziersweg**  
Ons kenmerk: OAV188  
Opgemaakt: 20130731, Berkel en Rodenrijs

Geachte heer, mevrouw,

1. Namens de firma's Holland Plant international B.V. (A), Haluco Beheer B.V. (B) en P.N.M. van den Bosch vastgoed B.V. (C), Fa. J.C.M. van den Bosch en Zn (D), hierna te noemen ABCD, breng ik een zienswijze in, betreffende de bestemming van de glastuinbouwbedrijven op de percelen aan de Warmoeziersweg en de Tuinweg in het ontwerpbestemmingsplan "Oosteindsepolder Warmoeziersweg". Hiervoor is tot en met 8 augustus a.s. gelegenheid, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.
2. **Figuur 1** geeft een uitsnede van de bestemmingsplankaart weer waarop de percelen zijn gemarkeerd met de eigenaren. In de bestemmingsplankaart zijn de percelen aangeduid met de bestemming agrarisch- glastuinbouw.
3. De Warmoeziersweg heeft een divers karakter: de entree van het gebied kenmerkt zich door bedrijvigheid in diverse branches. Verder op de slingerende Warmoeziersweg zijn tuinbouwbedrijven gevestigd, al dan niet in gebruik voor de oorspronkelijke functie: het kweken van groente / fruit of siergewassen. Door de schaalvergroting in de tuinbouw zijn bedrijven samengevoegd en zijn een beperkt aantal woonhuizen nog als bedrijfswoning in gebruik. Overige woningen zijn in gebruik als plattelandswoning en burgerwoning. Een aantal percelen van ABCD liggen ingeklemd tussen het hoogwaardige woongebied "de Boomgaard" en de Warmoeziersweg.
4. Bovengenoemde bewoners en ondernemers aan de Warmoeziersweg / Tuinweg hebben bezwaar tegen het feit dat het in principe conserverende bestemmingsplan de mogelijkheden voor ontwikkeling van het gebied, dat in de Structuurvisie Lansingerland naar voren wordt gebracht, onbenut laat. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ook niet de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen als duurzaam glastuinbouwgebied, door de regels niet toekomstgericht en flexibel op te stellen.



*Ontwikkelingen in de toekomst m.b.t. Warmoeziersweg*

5. In de structuurvisie van Lansingerland, vastgesteld op 18-2-2010 is het volgende te vinden over glastuingebieden:

*"3.2.1 Ontwikkeling glastuinbouwgebied*

*Lansingerland maakt deel uit van de Greenport Westland-Oostland. Greenport Westland-Oostland ontwikkelt zich tot een goed bereikbare, innovatieve, duurzame en dynamische greenport met een hoogstaand kennisnetwerk. Het productiegebied in Lansingerland groeit naar een omvang van 1.000 ha. Uitgangspunt is behoud en ontwikkeling van een modern areaal glastuinbouwgebied. Wij stimuleren nieuwvestiging, schaalvergroting, intensivering en meervoudig grondgebruik. De gemeente faciliteert mogelijkheden voor verbreding met nieuwe productgroepen met behoud van de productie als hoofdfunctie."*

6. Door de ontwikkelingen en de schaalvergroting in de glastuinbouw heeft de Warmoeziersweg beperkte toekomstwaarde als duurzaam glastuinbouwgebied, zoals hierboven gewenst:

De zuidkant van de Warmoeziersweg is te smal om te komen tot een duurzame reconstructie van het glasareaal. Indien hiertoe wordt gestuurd, zal de overlast naar de burgerwoningen van de Boomgaard aanzienlijk toenemen.

De noordkant van de Warmoeziersweg biedt meer perspectief voor reconstructie. Het gebied heeft goede verkavelingsmogelijkheden om in aansluiting met de meer noordelijk gelegen percelen rendabele en duurzame glastuinbouw bedrijven te realiseren.

De gehele ontsluiting van het gebied is absoluut niet ingericht om nog hogere frequentie van verkeersbewegingen te verwerken. Ook de aansluiting op de Oosteindseweg als woongebied, met daarna de rotondes als aansluiting naar de Leeuwenakkerweg, bieden geen goede voorwaarden voor een duurzaam glastuinbouwgebied.

7. In de toekomstvisie 'Lansingerland Op weg naar 2040', wordt de zone bij de aansluiting met de Oosteindseweg met de Warmoeziersweg aangeduid als woongebied met een realisatieperiode tot ongeveer 2040, zie **figuur 5**. In deze visie zijn de bedrijven die er nu gevestigd zijn helemaal niet meer ingetekend, zie **figuur 4**. Vanuit de provincie zijn er kaartwijzigingen in de Provinciale Structuurvisie "herziening 2011 10 januari 2012", waarin het bedrijventerrein wordt aangepast naar stads- en dorpsgezicht, zie **figuur 6**. De gemeente daarentegen, heeft in de Structuurvisie Lansingerland 18-2-2010, het gebied als transformatiegebied van glastuinbouw naar bedrijventerrein aangemerkt met een uitvoeringsplanning op korte termijn (**zie figuur 7 en 8**). De verschillen in de diverse visies geeft de indruk dat er nog geen eenduidig beeld is van de toekomst van de Warmoeziersweg en de directe omgeving. Graag zien wij de flexibiliteit (**zie figuur 3**) en de mogelijkheid van burgerparticipatie n in de planvorming veel beter uitgewerkt.





8. Het achterliggende gebied wordt in de diverse visies helemaal niet benoemd. De kans op verrommeling in dit gebied en de groei van oneigenlijk gebruik van de kassen ligt op de loer. Terwijl het gebied zoveel mogelijkheden en potentie heeft om in de nabije toekomst te ontwikkelen:

De toegankelijkheid van het Annie M.G. Schmidtpark vergroten, dat aan de noordzijde uitgebreid is naar het oosten. Op deze manier kan aansluiting worden gevonden met het Hoge en Lage Bergsebos. In de toekomstvisie 'Lansingerland Op weg naar 2040' is deze verbinding gemaakt ter hoogte van de Anthuriumweg. Deze verbinding zorgt voor een versterking van het duurzaam glastuinbouwgebied, dat daar nog wel aanwezig is (zie figuur 2).

Het creëren van een hoogwaardige woonomgeving in een parkachtige omgeving. Hierdoor kan de Boomgaard aansluiten op een hoogwaardige woonomgeving waarin de bestaande bedrijfswoningen en plattelandswoningen worden opgenomen. In deze situatie worden de bestaande woningen ook in de toekomst als hoogwaardig bestempeld en gaan niet mee in de mogelijke verloedering van een verouderd kassenbouwgebied.

9. Graag verwijzen wij naar het plan "gebiedsontwikkeling Warmoeziersweg" van ProOost projectbegeleiding en bedrijfsadvies en Peter Verkade Landschapsarchitect dat 13-11-2012 is gepresenteerd (**bijlage 9**). Het plan houdt rekening met de realisatie van een hoogwaardig glas areaal voor de komende tijd en biedt daarnaast een aantal goede oplossingen als buffer op het bestaande woongebied, de aansluiting met het nabij gelegen recreatiegebied en het creëren van een kwalitatieve woonomgeving op de lange termijn. Graag zouden wij op korte termijn dit traject verder vorm geven en wederom het gesprek constructief willen voortzetten.
10. Het is bekend dat de kosten van deze projectontwikkeling voor rekening komen van de grondeigenaren. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol in dit proces. De gemeente kan in deze situatie alleen maar spreken van een win-win situatie: Een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met op termijn een hogere opbrengst zonder verrommeling van een ouderwets tuinbouwgebied.

*Zienswijze op regels m.b.t. 'Glastuinbouw'.*

11. Voor het creëren van een duurzaam glastuinbouwgebied, zouden de bouwregels meer moeten anticiperen op de mogelijkheden van bouwen die nu gebruikelijk zijn. De regels uit het bestemmingsplan beperken de kwekers / ondernemers in een concurrerende en innovatieve bedrijfsvoering.

#### *Conclusie*

12. Op grond van het voorgaande verzoek ik u:



- a) Een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen in het gebied ten zuiden van de Warmoeziersweg, zodat een herontwikkeling van de Warmoeziersweg, op initiatief van de ondernemers en particulieren, de komende tijd vorm kan krijgen (**zie figuur 3**). Graag zien wij in deze wijzigingsbevoegdheid een stellingname van de gemeente of het gebied op termijn naar bedrijventerrein wordt getransformeerd, of naar een woonomgeving, aansluitend aan de Boomgaard. Op deze locatie is duurzame glastuinbouw niet haalbaar.
- b) Voor de ontwikkeling van een duurzaam areaal aan glastuinbouw, moeten de regels m.b.t. het bouwen van de kassen ruimer worden opgesteld. De mogelijkheden die als wijzigingsbevoegdheid zijn opgesteld moeten worden gebruikt als standaard bepaling:
- a. telen in meerdere teeltlagen in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
  - b. de goothoogte als bepaald in 4.2.3 onder b, mag niet meer bedragen dan 10 m;
  - c. de bouwhoogte als bepaald in 4.2.3 onder c, mag niet meer bedragen dan 12 m;

Graag zouden wij de planvorming nader toelichten en extra bijlagen verzenden om onze zienswijze nogmaals te onderbouwen. Ons voorstel gedaan in de schets van d.d. 13-11-2012 "gebiedsontwikkeling Warmoeziersweg" (**bijlage 8**) kan hiervoor wat ons betreft als uitgangspunt dienen.

Alvast bedankt voor uw reactie, namens:

PNM vd Bosch vastgoed B.V.  
Warmoeziersweg 35  
2661 EH Bergschenhoek

Haluco Beheer B.V.  
p a Tuinweg 2  
2661 DW Bergschenhoek

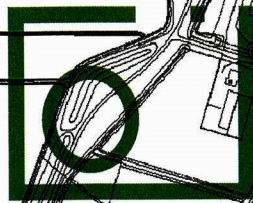
Hollandplant international B.V.  
Warmoeziersweg 50  
2661 EH Bergschenhoek

Fa. J.C.M. van den Bosch en Zn  
Warmoeziersweg 40  
2661 EH Bergschenhoek

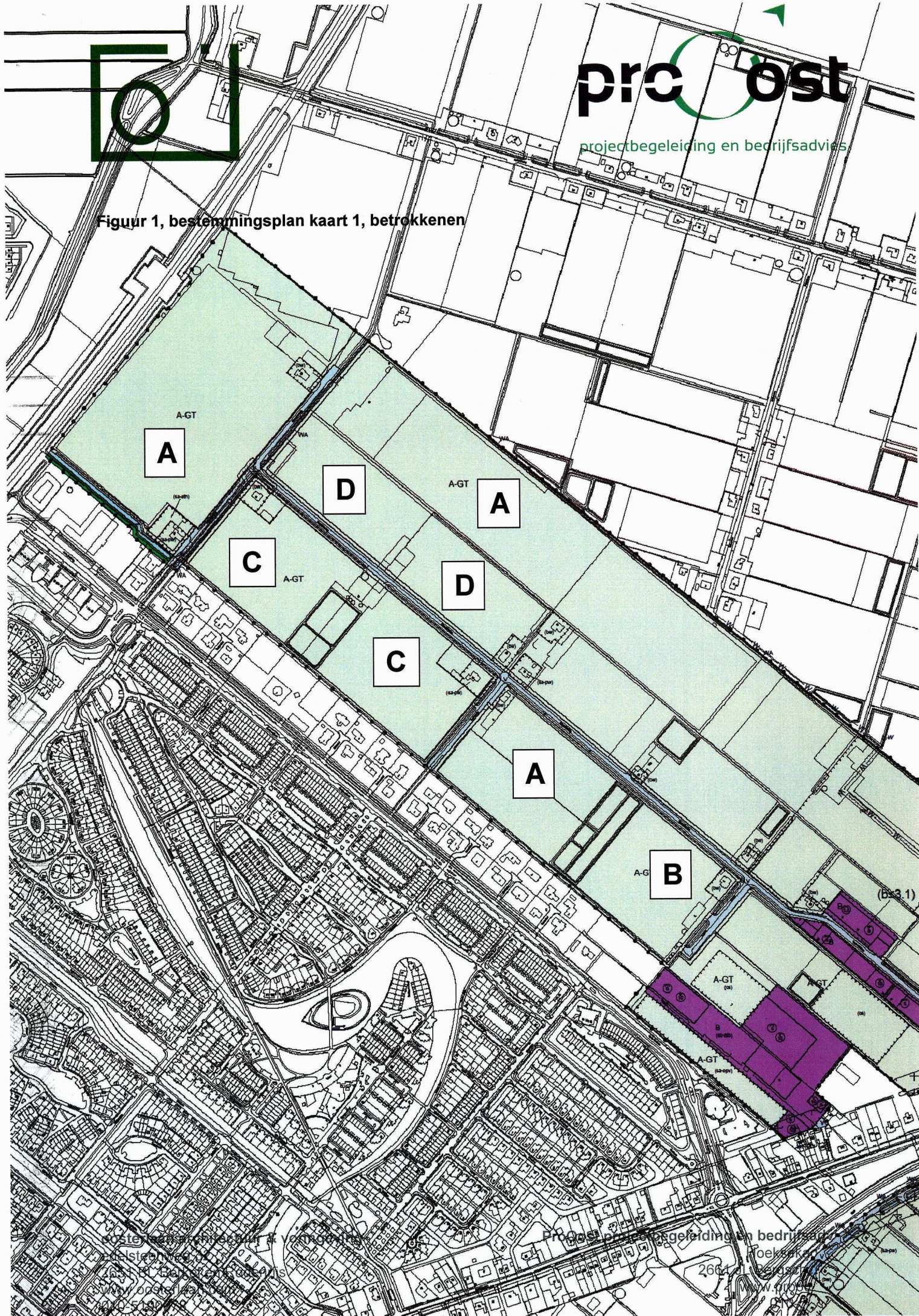
Minke Oosterlaan  
oosterlaan architectuur & vormgeving.

Bijlagen: 9





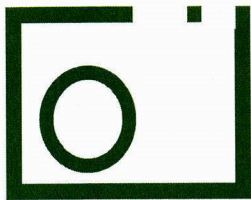
Figuur 1, bestemmingsplan kaart 1, betrokkenen











#### Flexibiliteit inbouwen

"Een stedelijke ruimte wint aan dynamiek wanneer ze wordt gereëlbreed door mensen die niet allemaal dezelfde kant op denken. Hierdoor kan er een eigentijdse mix ontstaan van vormen en functies. Het is goed wanneer de stedelijke structuur ruimte biedt voor een dergelijke flexibiliteit. Het moet mogelijk zijn om te wonen op ongebruikelijke plaatsen, zoals kantoren of kassen. Bedrijven-terreinen worden voor ondernemers en het personeel interessanter als er ook ruimte is voor andere functies, zoals crèches. Om flexibel te kunnen reageren op vragen vanuit nieuwe doelgroepen is het goed om neutraal te bouwen en de bewoners zelf ruimte te bieden om de woning precies naar hun specifieke wensen in te richten."

Luc Wolljke is stedenbouwkundige en heeft 20 jaar ervaring in stedelijke ontwikkeling. Hij is oprichter van Urban Progress Studio (2006) en is onder meer betrokken bij het project Anhem Rijnboog.

Flexibiliteit is meedenken in de wensen van de betrokkenen!!!

#### 'Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats'

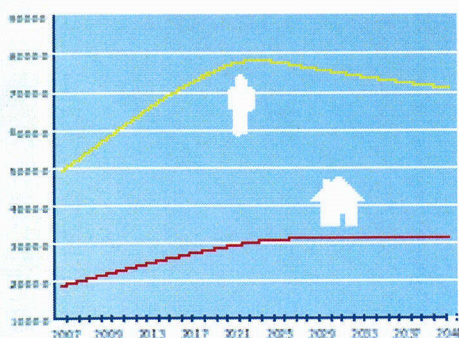
#### Woonwijken uit de tweede helft vorige eeuw opknappen

De woningbouwmarkt staat niet stil na 2020. Wijken of delen daarvan worden herontwikkeld. Woningen die hoge energiekosten hebben, zijn minder in trek. Dit zijn meest woningen uit de tweede helft van de twintigste eeuw waarvan ook de werkdiening in de toekomst niet passend meer is. Deze woningen worden vervangen door woningen voor de groeiende groep vitale ouderen met extra comfort en eigen-

tijdse voorzieningen, zoals domotica (elektrische toepassingen en netwerken die zorgtaken, ontspanning en huishoudelijke taken vergemakkelijken), geïntegreerde ruimten ten behoeve van ontmoetings-, fysio- en/of wellnessactiviteiten en parkeer- en beveiligingsystemen. De gemeente begeleidt collectief opdrachtgeverschap, zodat senioren dit soort woningen gezamenlijk kunnen ontwikkelen.



#### Inwoners en woningen Lansingerland



#### Ontwikkelingen in de omgeving

De Vinex-wijken van Lansingerland hebben de afgelopen jaren voornamelijk mensen getrokken uit Rotterdam en Zoetermeer. Rotterdam gaat in de komende jaren zelf grote hoeveelheden woningen voor draagkrachtige jonge gezinnen bouwen. Zoetermeer gaat zich ook richten op het vasthouden van de middenklasse.

De buurgemeente Pijnacker-Nootdorp bouwt voor dezelfde doelgroep als Lansingerland. Ten oosten van de Rotte worden naar verwachting in de Zuidplaspolder 7.500 tot 15.000 woningen ontwikkeld. Waddinxveen en Boskoop krijgen te maken met bevolkingskrimp.

De verwachting is daarom dat na 2020 de bevolking niet zal verjongen, zelfs niet vanwege verhuizingen van en naar Lansingerland. Wel zal er een toename zijn van tweede of derde generatie immigranten vanuit de omliggende steden.

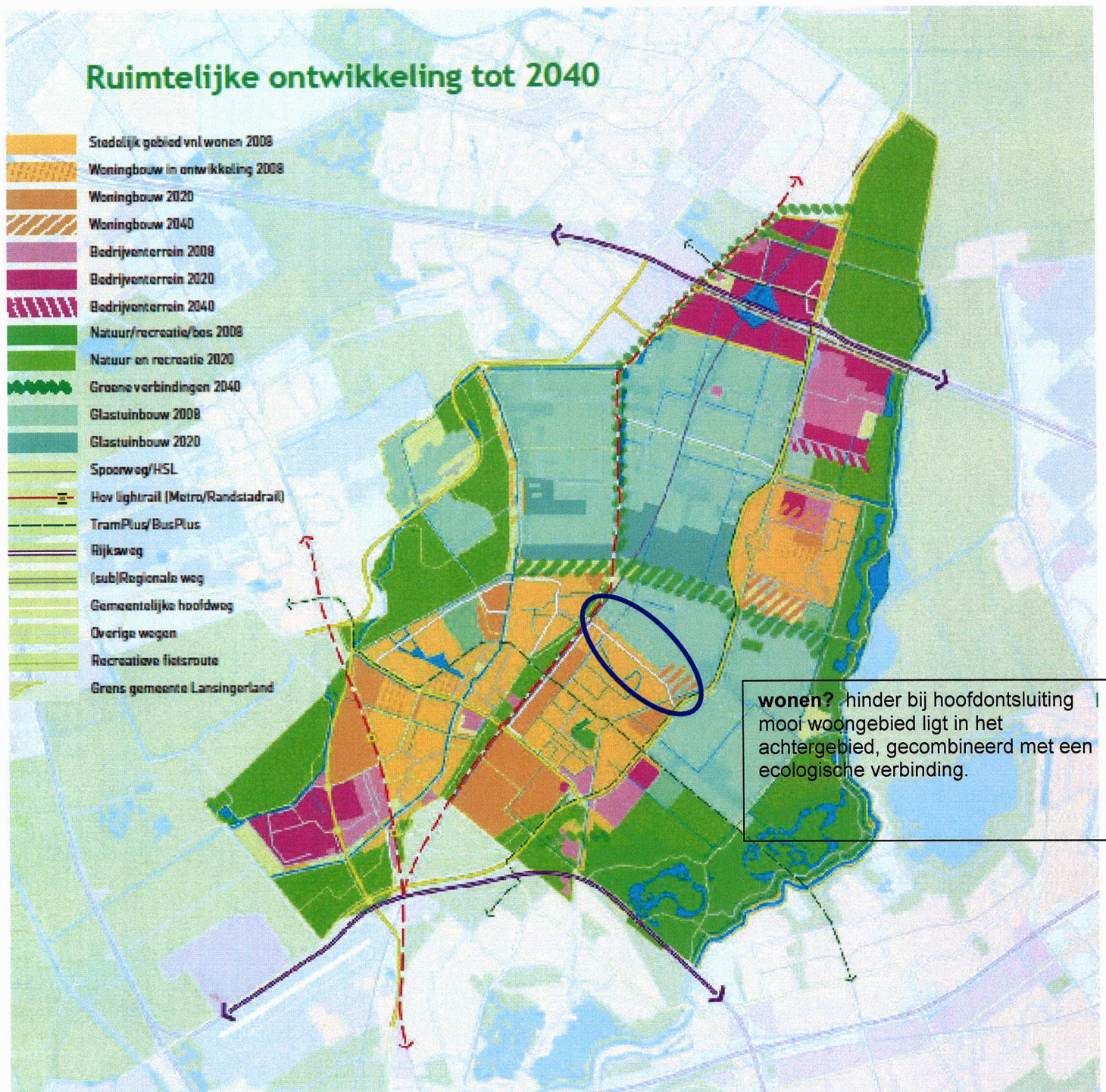
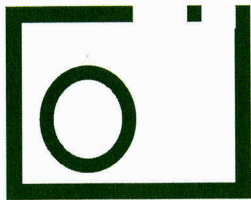
Figuur 3, Lansingerland, op weg naar 2040, blz 64, Flexibel gebruik





Figuur 4, Lansingerland, op weg naar 2040, blz 70



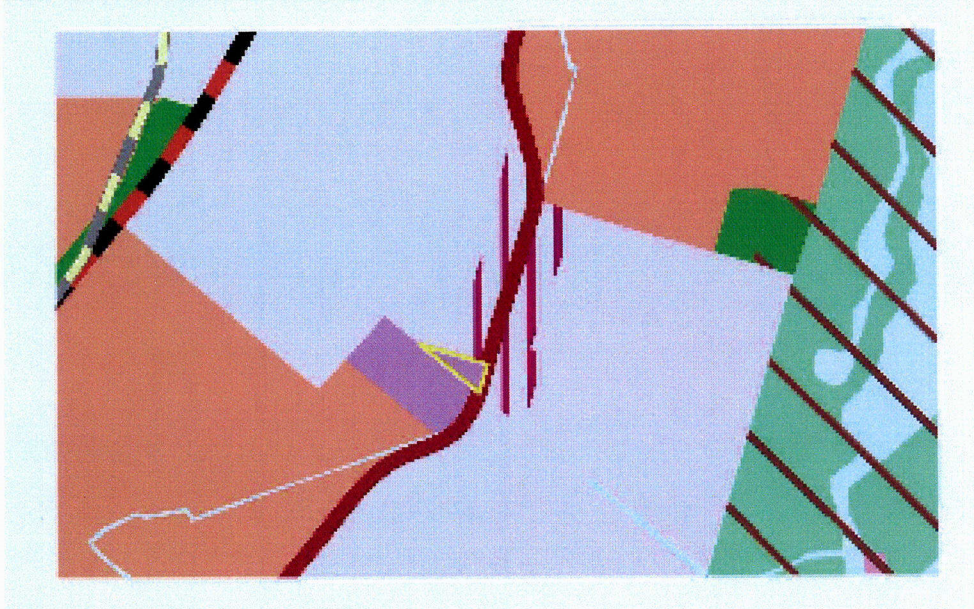


Figuur 5, Lansingerland, op weg naar 2040, blz 111





3303 Lansingerland, Bergschenhoek (glastuinbouwbedrijfsgebied wordt stads- en dorpsgebied)



**Figuur 6, Functiekaart kaartwijzingen Stuctuurvisie herziening 2011 10 januari 2012, Provincie Zuid Holland**





2.8

| Naam                                    | E | Beheer en kwaliteitsverbetering bedrijventerrein De Hoefslag |
|-----------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|
| Beschrijving project/<br>nieuwe functie |   | Facelift bedrijventerrein de Hoefslag I in Bleiswijk.        |
| Fasering/prioriteit                     |   | Lange termijn                                                |
| Status                                  |   | Initiatief                                                   |
| Trekker/betrokken partijen              |   | Gemeente                                                     |
| Relatie met andere pro-<br>jecten       |   | Zie confrontatietabel                                        |
| Gemeentelijke kosten                    |   | Zie confrontatietabel                                        |
| Financiering                            |   | Zie confrontatietabel                                        |

2.9

| Naam                                    | E | Uitbreiding bedrijventerrein Leeuwenhoekweg                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving project/<br>nieuwe functie |   | Doel is om de totale locatie (circa 7 ha) te transformeren naar bedrijfsterrein voor lokaal/regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het gebied heeft thans agrarische bestemming. Circa 2/3 deel van de omvang van de locatie is in bezit van de gemeente. |
| Fasering/prioriteit                     |   | Korte termijn                                                                                                                                                                                                                                             |
| Status                                  |   | Planvorming                                                                                                                                                                                                                                               |
| Trekker/betrokken partijen              |   | Gemeente/ontwikkelaar-particulier                                                                                                                                                                                                                         |
| Relatie met andere pro-<br>jecten       |   | Zie confrontatietabel                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gemeentelijke kosten                    |   | 0                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Financiering                            |   | Ontwikkelaar/Particulier                                                                                                                                                                                                                                  |

2.10

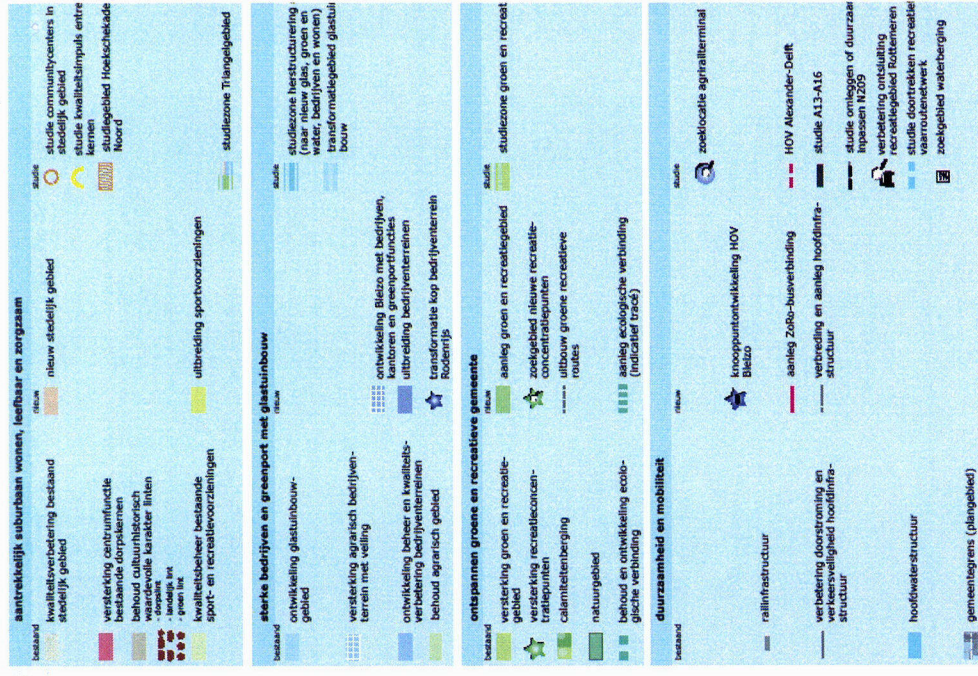
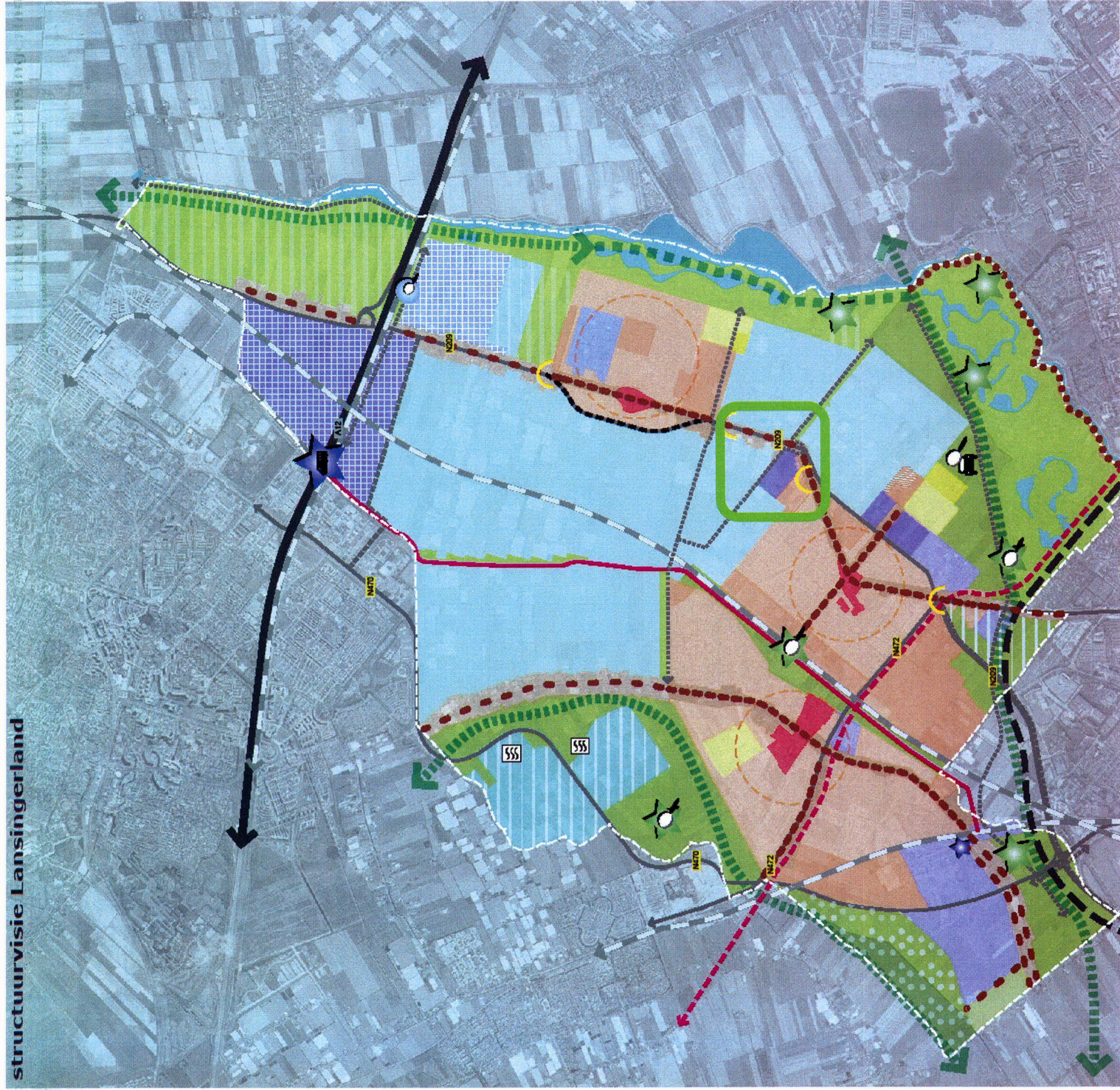
| Naam                                    | E | Uitbreiding bedrijventerrein Leeuwenhoekweg (naast de Ruiter Seeds) |
|-----------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving project/<br>nieuwe functie |   | Transformatie naar bedrijventerrein                                 |
| Fasering/prioriteit                     |   | Korte termijn                                                       |
| Status                                  |   | Planvorming                                                         |
| Trekker/betrokken partijen              |   | Gemeente/ontwikkelaar-particulier                                   |
| Relatie met andere pro-<br>jecten       |   | Zie confrontatietabel                                               |
| Gemeentelijke kosten                    |   | 0                                                                   |
| Financiering                            |   | Ontwikkelaar/Particulier                                            |

2.11

| Naam                                    | E | Uitbreiding bedrijventerrein Warmoeziersweg                                                |
|-----------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschrijving project/<br>nieuwe functie |   | Herstructurering glas en bedrijven naar bedrijventerrein. Onderdeel transformatiezone N209 |
| Fasering/prioriteit                     |   | Korte termijn                                                                              |
| Status                                  |   | Planvorming                                                                                |
| Trekker/betrokken partijen              |   | Gemeente, particulieren                                                                    |

Figuur 7, structuurvisie, beleid over Warmoeziersweg





Figuur 8, Structuurvisie Lansingerland



