

Planologische realisatie 36 hectaren bedrijventerrein

Plan alternatieve Hoge Milieu Categorie-werklocaties

Versie 1.0, 13 mei 2025

Aanleiding

Op 19 februari 2025 hebben de provincie Zuid-Holland en gemeente Lansingerland het bestuursakkoord Ruimtelijke ontwikkelingen Lansingerland ondertekend. Daarin zijn afspraken gemaakt over wind, wonen, werken en wegen. Ten aanzien van 'werken' is de afspraak gemaakt dat de gemeente Lansingerland 36 hectare netto bedrijventerrein ontwikkelt. Bedrijventerreinen waar primair bedrijven zich kunnen vestigen die een hoge milieubelasting nodig hebben (3.1. en hoger).

In de 'Bestuursakkoord Lansingerland' onderkennen partijen dat er momenteel 36ha HMC harde plancapaciteit voor bedrijventerrein is waarvoor compensatie wordt gezocht. Afgesproken is dat provincie en gemeente in gezamenlijk overleg de locaties aanwijzen waar uiteindelijk ruimte gemaakt wordt voor bedrijventerreinen en doorlopen vanuit de eigen publiekrechtelijke bevoegdheden de benodigde procedures. Voor de invulling van het bestuursakkoord wordt het volgende plan voorgelegd. In de bijlage is een onderbouwing toegevoegd.

Status plan alternatieve HMC-werklocaties

Dit plan geeft een weergave van de drie locaties waar potentie is voor de planologische realisatie van de in de Bestuursovereenkomst overeengekomen 36 ha. HMC-bedrijvigheid. Op basis van planologische informatie, informatie van actieve initiatiefnemers, en de beleidsmatige uitgangspunten is een inschatting gemaakt van de haalbare potentie van de locaties Chrysantenweg, Warmoeziersweg, en Molenweg. De ruimtelijke procedures moeten nog worden doorlopen en deze kennen per locatie een eigen complexiteit. Bovendien zijn de gemeente en provincie van veel partijen afhankelijk voor uiteindelijke realisatie, met name de initiatiefnemer. Dit plan kent geen formele status buiten de hierover gemaakte afspraken tussen beide colleges zoals vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Ruimtelijke Ontwikkelingen Lansingerland. Formele besluitvorming over deze locaties vindt plaats via de gebruikelijke besluitvormingsprocedures van zowel gemeente als provincie, ieder binnen de geëigende bevoegdheden.

Voorstel voor minimaal 36ha HMC

Ruimte voor netto 36-45ha hoge milieucategorie bedrijventerrein verspreid over drie gebieden.

Op de drie locaties is potentieel ruimte voor:

locatie	Netto potentieel HMC (bruto)	
	Minimaal	Maximaal
Chrysantenweg	19 ha (27 ha)	23 ha (34 ha)
Warmoeziersweg	12 ha (18 ha)	16 ha (23 ha)
Molenweg	5 ha (8 ha)	6 ha (9 ha)
Totaal	36 ha (53 ha)	45 ha (66 ha)

Kanttekening is dat het gebied Molenweg binnen het Omgevingsbeleid van de provincie gelegen is in de 'groen buffer', met een beschermingscategorie 2 voor ruimtelijke kwaliteit. Het gebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. Uit de verdere planvorming zal moeten

blijken of 5 tot 6 ha bedrijventerrein hier haalbaar is. De gebieden van de Chrysantenweg en Warmoeziersweg maken geen onderdeel uit van beschermingsbieden en maken geen onderdeel uit van beschermd glastuinbouwgebied.

Planologische procedure provincie

Aan Gedeputeerde Staten wordt voorgesteld deze drie locaties mee te nemen in het ontwerp van de herziening 2025 Omgevingsbeleid. Na verwachting stelt Provinciale Staten de herziening 2025 vast in Q2 2026.

Aanpak gemeente Lansingerland

De drie locaties zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 2.0 Gezond, verbonden en vindendriek van Lansingerland. De ontwerp Omgevingsvisie is door de gemeenteraad op 27 maart 2025 vrijgegeven voor zienswijze. De ontwerp omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen van 3 april 2025 tot en met 14 mei 2025. Volgens planning stelt de gemeenteraad naar verwachting de omgevingsvisie 17 juli 2025 vast. Voor alle drie de locaties geldt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de ruimtelijke procedures, de gemeente is in geen van de gebieden de ontwikkelende partij. Er is een sterke mate van afhankelijkheid van planvorming door initiatiefnemers en/of grondeigenaren in het gebied.

Kansrijkheid locaties

Onderstaand een korte schets van de drie locaties.

1: Chrysantenweg

De gesprekken met een aantal grondeigenaren en tevens ontwikkelaars zijn gestart. Verkend wordt of de planologische procedure voor een deel van het gebied mogelijk nog in Q4 2025 kan starten.

2: Warmoeziersweg

De aankomende tijd worden eigenaren geïnformeerd door de gemeente en gepeild welke toekomst (lees: ontwikkel)plannen zij hebben. Daarna is het mogelijk om een inschatting te maken wanneer een wijziging van het omgevingsplan mogelijk is. Voor deze inventarisatie heeft de gemeente 1,5 tot 2 jaar nodig. Afhankelijk van de eigenaren in het gebied kan de ruimtelijke procedure starten.

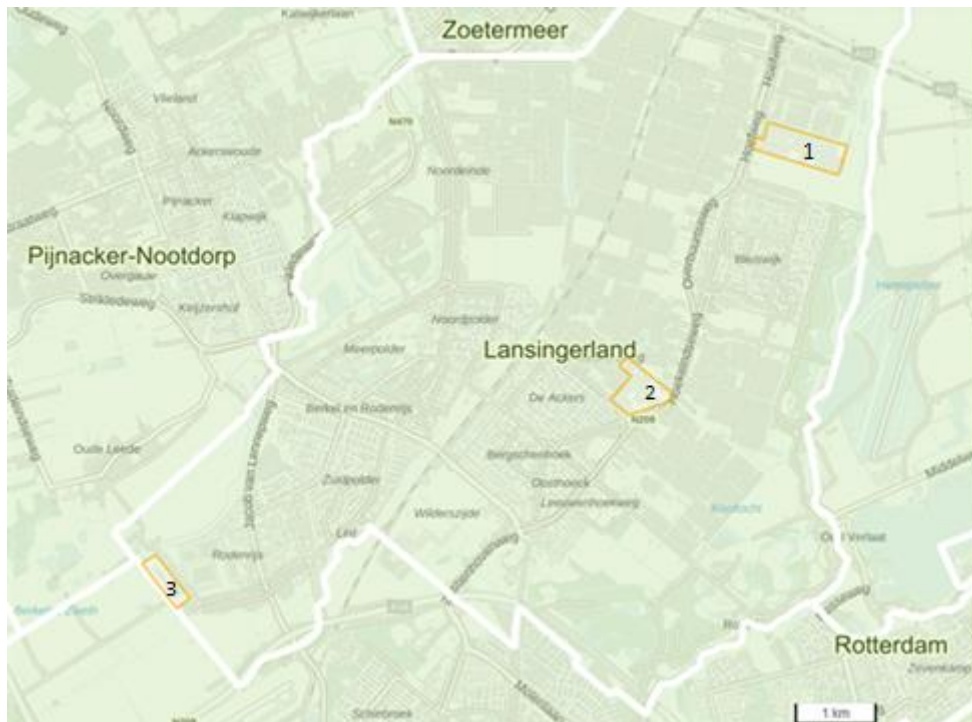
3: Molenweg

Locatie Molenweg wordt reeds grotendeels gebruikt door Koppert voor Research & Development en enige productie. Het bedrijf heeft aangegeven uit te willen breiden op deze locatie ook in de hogere milieucategorie. Afhankelijk van de eigenaar kan de ruimtelijke procedure starten.

Clusteren woningbouw

Op de te ontwikkelen bedrijfslocaties zijn nog diverse (voormalige) agrarische (bedrijfs-)woningen en andere niet bedrijfsfuncties aanwezig. Om tot een hogere milieucategorie te komen, is het wenselijk deze woningen en andere functies die niet bij een bedrijventerrein passen te verplaatsen. De verantwoordelijkheden hiervoor ligt in beginsel bij de initiatiefnemers, de gemeente faciliteert de ruimtelijke procedure. De gemeente onderzoekt of bedrijfs- en plattelandswoningen die uitgeplaatst worden, indien nodig elders geclusterd kunnen worden.

Drie locaties in Lansingerland (oranje contour).



*Gebiedsafbakening indicatief

Aanvullende afspraak over de planning (artikel 15 van de Bestuursovereenkomst)

De Bestuursovereenkomst Ruimtelijke ontwikkelingen Lansingerland geldt voor vijf jaar, of zoveel eerder of later als dat de overeengekomen afspraken zijn nagekomen, en loopt volgens huidige planning op 19 februari 2030 af. Provincie en gemeente Lansingerland overleggen tenminste één keer per jaar bestuurlijk en ieder kwartaal ambtelijk over de voortgang van de taken die partijen op zich hebben genomen en overige afspraken uit de bestuursovereenkomst. Hieronder valt ook de voortgang om tot realisatie te komen van de drie nieuwe bedrijventerreinlocaties.

Streven is dat de compensatie van 36ha HMC planologisch is vastgelegd voor het aflopen van de overeenkomst. Mocht het niet lukken om de benodigde procedures tijdig te doorlopen voor 36 ha HMC, dan gaan provincie en gemeente op nieuw met elkaar in overleg. Zodra er 36ha HMC netto is bestemd, dan is voldaan aan de afspraak en hoeft de gemeente de resterende bedrijventerreinen genoemd in dit plan van aanpak niet meer te ontwikkelen op grond van de Bestuursovereenkomst.

Onderstaande globale planning geeft de streefdata weer waarop procedurele stappen ondernomen worden om de ruimtelijke procedures binnen de huidige looptijd van de overeenkomst te doorlopen. Als deze planning niet meer realistisch is, dan stellen partijen elkaar tijdig en proactief op de hoogte. Gemeente en provincie geven elkaar relevante informatie over de planning en de stappen die worden genomen om het Omgevingsbeleid te wijzigen. Partijen spreken af transparant te zijn over wat er speelt in de drie bovengenoemde gebiedsontwikkelingen.

Streefplanning

	Chrysantenweg	Warmoeziersweg	Molenweg
Opnemen in gemeentelijke omgevingsvisie	Q3 2025	Q3 2025	Q3 2025
Opnemen in provinciaal Omgevingsbeleid	Q2 2026	Q2 2026	Q2 2026
Vaststellen stedenbouwkundige visie / Businesscase rond maken (opgesteld door initiatiefnemer)	Q1 2026	Q4 2027	Q4 2027
Voorleggen concept omgevingsplan aan de provincie	Q2 2026	Q1 2028	Q1 2028
Ter inzage legging ontwerp omgevingsplan	Q3 2026	Q2 2028	Q2 2028
Vaststelling gewijzigde omgevingsplan door gemeenteraad.	Q1 2027	Q4 2028	Q4 2028
Verwachte start uitgifte	Q3 2027	Q2 2029	Q2 2029

Mocht in Q2 2029 blijken dat het niet aannemelijk is dat de gemeenteraad voor Q4 2029 netto 36 HMC bedrijventerrein kan bestemmen (omdat er nog geen ontwerpplan ter inzage kan worden gelegd in Q2 2029) dan gaan provincie en gemeente op nieuw met elkaar in overleg over de bestuursovereenkomst zoals bepaald in artikel 9.