

GEBIEDSVISIE

BOSLAND

25 JULI 2023

GEMEENTE



Lansingerland

Stijlgroep

landscape and urban design

AANLEIDING	5
HET GEMEENTELIJK BELEID	7
DE AUTONOME ONTWIKKELING	11
HET RESULTAAT VAN HET PARTICIPATIEPROCES	12
HET GROENBLAUWE NETWERK	14
EEN VERBETERDE BEREIKBAARHEID	15
DE VISIE OP HET GROTERE SCHAALNIVEAU	16
DE SAMENVATTING GEBIEDSVISIE BOSLAND	18
HET VERVOLG	19



Langs de Leeuwenhoekweg, ten zuidoosten van de kern Bergschenhoek ligt het bedrijventerrein Leeuwenakker. Midden in dit bedrijventerrein ligt een verouderde zone met bedrijvigheid en andere functies, die nadrukkelijk afwijken van de hier aanwezige glastuinbouw.

Dit bedrijventerrein, Bosland, is ontsloten vanaf de Leeuwenhoekweg en de Bosland,. Het bestaat uit een zone met “tijdelijke” bedrijfjes, een woonwagencentrum, een afvalbrengstation en helemaal achteraan een composteringsbedrijf.

Het verouderde bedrijventerrein Bosland voldoet niet meer aan de ambities uit de Omgevingsvisie Lansingerland en heeft dringend onderhoud nodig. En een toekomstvisie voor de functies, die daar nu zijn gehuisvest. Voor het woonwagencentrum is in 2022 besloten dat dit gerenoveerd wordt en uitgebreid met een aantal extra plaatsen. Het afvalbrengstation verhuist naar een nieuwe locatie aan de Leeuwenhoekweg en het composteringsbedrijf verdwijnt uit deze locatie vanwege de hinder op de omgeving.

DE OMGEVINGSVISIE

Lansingerland is een dynamische gemeente midden in de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag. Het is een gemeente waar het goed mogelijk wonen is, met een gezonde samenleving, sterke ondernemers, een internationaal belangrijke glastuinbouwsector en een afwisselend landschap aan de Rotte. In de Omgevingsvisie Lansingerland 2040 (verbonden, vindingrijk en gezond) uit 2022 zijn de ambities van de gemeente bepaald voor de toekomst.

DUURZAAM DENKEN

De gemeente zet in op een ‘verbonden, vindingrijk en gezond Lansingerland in 2040’. Een plek waar inwoners prettig wonen, werken, recreëren en bewegen in een groene, gezonde en (sociaal) duurzame leefomgeving. Waar gewerkt wordt aan impactvolle oplossingen voor complexe, mondiale voedselvraagstukken en ondernemers en inwoners samen werk maken van leefbare kernen.

Om dat te realiseren werkt de omgevingsvisie vanuit drie pijlers. Met die pijlers zijn de leefomgeving, de samenleving en het ondernemerschap verbonden. Iedere pijler kent een heldere set ambities.

‘Verbonden in de metropool’

- Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
- Toekomstbestendige omgeving: komen tot een omgeving die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht.
- Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen van groengebieden, water en historische en landschappelijke structuren.

‘Vindingrijk en ondernemend’

- Home of Horti Science: mogelijk maken van kennisontwikkeling/innovatie en plek voor nieuwe mogelijkheden in de glastuinbouwsector.
- Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen
- Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.

‘Gezond samen leven’

- Sterke samenleving met oog voor mensen: realiseren van een gelukkige en samenleving waar iedereen mee doet.
- Ontwikkelen met karakter: ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften.
- Gezonde levensstijl in een passende omgeving: stimuleren van sociale en maatschappelijke veiligheid, positieve gezondheid en het beperken van gezondheidsrisico's.

HOOGWAARDIGE BEDRIJVIGHEID

In Lansingerland heeft zich een krachtig bedrijfsleven ontpopt dankzij (onder andere) de aanwezigheid van verschillende regionale bedrijventerreinen, een logistiek cluster en meerdere kleine en grote terreinen met een lokale en regionale functie zoals Leeuwenhoekweg, Hoefslag en Klappolder. Bovenal heeft zich hier een unieke Greenport ontwikkeld die is gericht op wereldwijde kennis en innovatie op het gebied van voeding en gezondheid.

Ambities

De nadruk ligt op het faciliteren van lokale en regionale ondernemers, het aanjagen van innovatie en het ontwikkelen van Lansingerland tot ‘Home of Horti Science’. Hier spelen ook belangrijke vraagstukken rondom klimaatadaptatie en energietransitie.

In de glastuinbouwgebieden van Lansingerland wordt daarom naast de ambities op het gebied van economie tegelijkertijd ingezet op:

- het verbeteren en versterken van ruimtelijke structuren en groengebieden
- een toekomstbestendige omgeving, duurzaam, natuurinclusief en klimaatbestendig
- het verbeteren van de bereikbaarheid en verbindingen met de omgeving middels “modern bereikbaar en verbonden”

DE OPGAVE (BINNEN EEN OPGAVE)

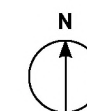
De gemeente heeft behoefte aan een toekomstgerichte gebiedsvisie voor Bosland, op het gebied van bedrijvigheid, ontsluiting, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De gemeentelijke keuze om het woonwagencentrum op locatie in Bosland te vernieuwen, is mede bepalend voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein.

Naast het woonwagencentrum is ook de omgeving betrokken bij de visievorming. Samen met de ondernemers van de omliggende bedrijven en de gemeente is toegewerkt naar een gezamenlijke en gedragen visie voor het bedrijventerrein.

De participatie heeft samen met de unieke ligging van Bosland, omringt door kassen en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, er toe geleid dat er eerst is gekeken naar een globale visie op de schaal van het gebied tussen de Limiettocht en de Hoeksekade, de Van Leeuwenhoekweg en het recreatielandschap van de Rotte, om vervolgens de gewenste en noodzakelijke conclusies te implementeren in het plangebied van Bosland.



de gemeente Lansingerland met rechtsonder het plangebied Bosland, als onderdeel van bedrijventerrein Leeuwenakker



UITGANGSPUNTEN ECONOMIE

De MRDH (Bedrijventerreinenstrategie 2023-2030), Provincie (omgevingsverordening 2023) en het Rijk zijn inmiddels zeer gefocust op behouden van bedrijfsbestemmingen. Ook onze buurgemeente Rotterdam heeft als collegetarget opgenomen dat het aantal vierkante meters werklocatie deze collegeperiode niet minder mag worden. Het tekort aan geschikte bedrijfshuisvesting is hoog. In de eerste helft van 2022 stond het leegstandspercentage op een diepterecord van 1,7%, terwijl een gezond frictieniveau rond de 5% bedraagt. Hier zijn voornamelijk lokale ondernemers en werknemers de dupe van.

In 2020 verhuisde 61% van de banen binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland. Er is een grote behoefte aan werklocaties. De opgave is dus het bestendigen van beschikbare werklocaties binnen de gemeente. Hiervoor willen we dus het gebied conform bestemmingsplan behouden voor bedrijven. En optimaal benutten met betrekking tot bouwmogelijkheden en activiteiten.

Kansen en bedreigingen vanuit de locatie en omgeving

Voor bedrijfsactiviteiten moeten de juiste richtafstanden tot het woongebied worden aangehouden. In het gebied Bosland wordt de woonfunctie van de woonwagengewoners opnieuw ingepast en uitgebreid. Het woonklimaat van het woonwagencentrum en de beperkingen die dit oplegt zijn leidend voor de milieuzonering. Richtafstanden vanaf het woonwagencentrum op basis van milieuzonering geven aan wat mogelijk blijft voor bedrijfsactiviteiten. De bedrijf bestemde grond in het omliggende glastuinbouw gebied is toegestaan voor gebruik ten behoeve van glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid.

De balans moet komen tussen het (ruimtelijk) optimaliseren van de bestaande ruimte voor werken en het leefbaar houden van de woonfunctie. Het is noodzakelijk dat hier een werkmilieu komt dat goed combineert met deze woonfunctie. Door de krapte op de markt zijn we in de positie om complexere eisen te stellen aan de te vestigen bedrijvigheid. Zoals gezegd is daar de beperking vanuit de woonfunctie. Dat heeft een effect op de gewenste milieucategorie

en de verkeersintensiteit. Daarnaast zijn er nog andere redenen om te kiezen voor een passievere vorm van bedrijvigheid: de beperkte ontsluiting, de beperkte maat en vorm van de resterende bedrijfskavels en de aanwezige bodemverontreiniging.

Behouden van werklocatie waar mogelijk

Vanwege de eerder genoemde krapte is het erg belangrijk om bestaande bedrijfsbestemmingen waar mogelijk te behouden. Zo ook in de gebiedsvisie Bosland. Er is zeer grote vraag naar alle typen werkmilieus. Wel kan overwogen worden om dit gebied op te geven voor glastuinbouw wanneer er elders bedrijfsbestemming kan worden gecompenseerd. Bij voorkeur aan de kant van de Leeuwenhoekweg. Die al langere tijd een trend laat zien dat hier glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid ruimte vraagt ten koste van de oude productieglastopstand.

Deze trend willen we graag onderschrijven en faciliteren in een toekomstige visie voor het gehele gebied tussen de Leeuwenhoekweg, Hoeksekade en Anthony Lionweg. Omdat het afgebakende visiegebied te beperkt is om tegemoet te komen aan optimalisatie en effectief gebruik van ruimte wordt aanbevolen om een visie voor het gehele bedrijventerrein Leeuwenakker (het gebied van de Leeuwenhoekweg, Hoeksekade en Anthony Lionweg). Waarbij met name de kavels direct aan de Leeuwenhoekweg voor een groot deel al bedrijfshuisvesting verzorgen voor met name glastuinbouwgerelateerde bedrijven.

Glastuinbouw van wereldformaat

De omgevingsvisie voorziet in dit gebied een kwalitatieve stap naar glastuinbouw van wereldformaat. De glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Het aanbieden van glastuinbouwgerelateerde activiteiten ondersteunen namelijk het ecosysteem van de innovatieve glastuinbouw sector. Hieronder vallen onder andere maar niet uitputtend; circulaire kassenbouw, loonwerkbedrijven, grondverzet, productie en distributie van bestrijdingsmiddelen, huisvesten van flexibel personeel en zaadveredeling. Een algemene voorkeur gaat ook uit naar bedrijven die lokaal, digitaal, circulair en duurzaam zijn.

In lijn met de economische transitie en ambities van Lansingerland, richt het beleid zich dan ook op het faciliteren van juist die koplopers in de Zuid-Hollandse topsectoren die een plek zoeken om te ontwikkelen en belangrijke raakvlakken hebben met de glastuinbouw keten/"horti science".

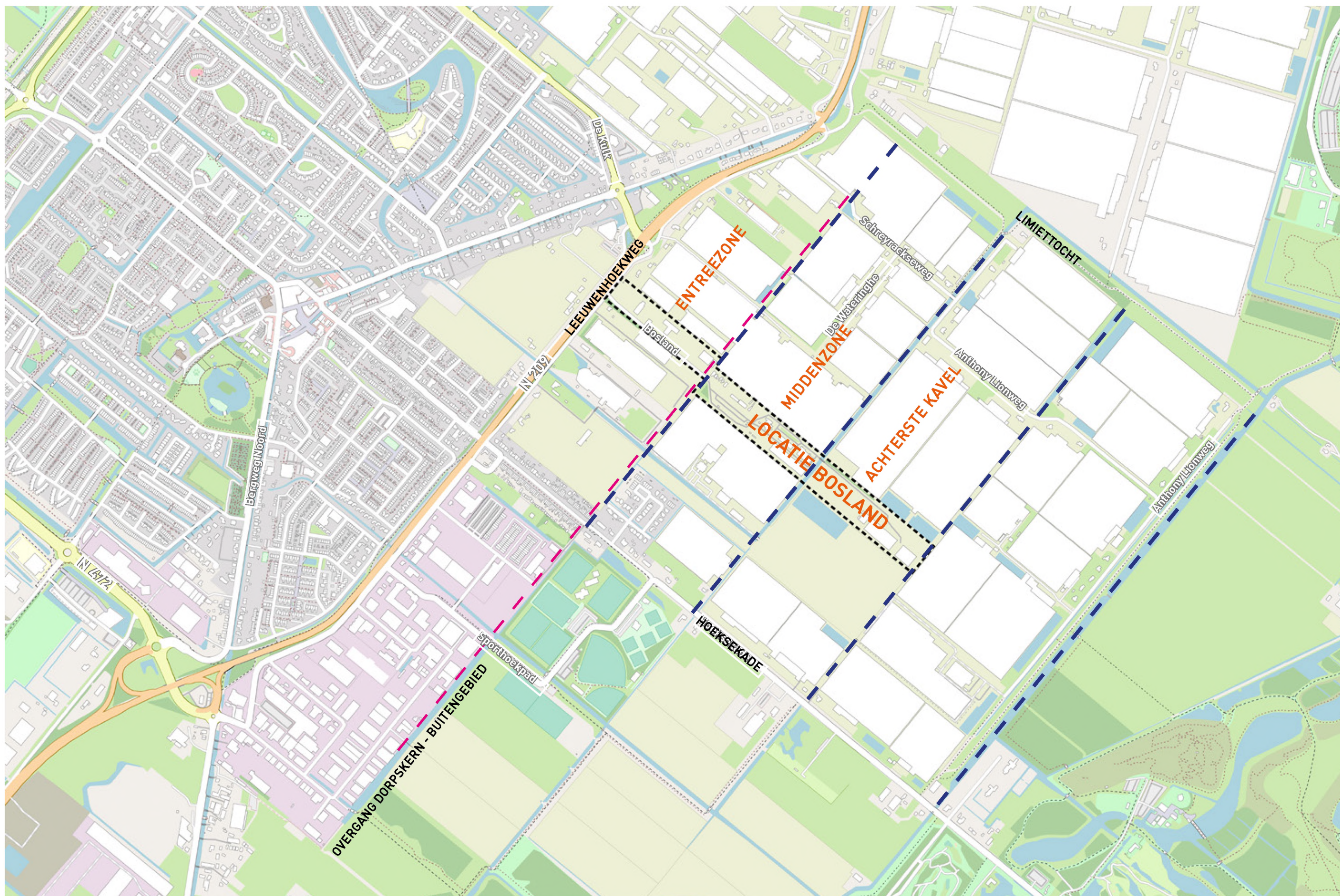
Horti science

Met "Horti science" wordt bedoeld:

Research en development t.a.v. optimalisatie plant (teelt, plantgezondheid, opleiden, digitalisering en kunstmatige intelligentie) en verdeling (ontwikkelen van nieuwe soorten en rassen), weerbaarheid planten vergroten, biologische gewasbescherming), verbeteren groei en opbrengst, fossielvrij telen, vertical farming, automatisering, waardevermeerdering reststromen.

Een nieuwe economie

De weg naar een nieuwe economie gaat gepaard met transitie en innovaties. Innovaties op het gebied van digitalisering, duurzaamheid en circulariteit kunnen de stap naar die nieuwe economie versnellen.



de ruimtelijke structuur van de ondergrond op de overgang van dorpskern naar buitengebied

UITGANGSPUNTEN STEDENBOUW

Het plangebied Bosland maakt onderdeel uit van de voormalige Oosteindse Polder, tussen de Limiettocht en de Hoeksekade. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door het stedelijk woongebied van de kern Bergschenhoek, aan de oostzijde door het recreatielandschap van de Rotte. Het slagenlandschap* is tot op de dag van vandaag duidelijk herkenbaar in het verloop van de (oorspronkelijk smalle) kavels en opstellen richting de Rotte en de doorgaande sloten haaks daarop richting Hoekse kade / Limiettocht. Juist deze watergangen in noord-zuidrichting hebben het gebied Bosland verdeeld in drie duidelijk herkenbare zones:

- het entreegebied met de ontsluitingsweg
- de middenzone met het woonwagencentrum en een hoger gelegen deel van het afvalbrengstation
- de achterste kavel – eveneens hoger gelegen – en nu in gebruik door een composteringsbedrijf

ENTREEZONE BOSLAND

Het entreegebied langs de Leeuwenhoekseweg bestond oorspronkelijk uit agrarische bedrijven. Veel van deze voormalige tuinbouwpercelen zijn in de loop van de tijd getransformeerd naar bedrijventerrein. Aan de zuidzijde van de Hoeksekade gebeurde dit planmatig (het bedrijventerrein Weg en Land). Ten noorden van de Hoeksekade veranderden de percelen geleidelijk en autonoom naar een zone met kleinschalig wonen en glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid. Met name in het entreegebied is de bedrijvigheid in de loop der jaren veranderd naar kleinschalige autobedrijfjes en opslagloodsen met een lage kwaliteit en rommelige uitstraling.

Gewenste situatie

- Het rommelige profiel van de entreeweg Bosland wordt verbeterd en krijgt een kwalitatieve upgrade
- Eenvormigheid in de vormgeving van de erfafscheidingen langs de entreeweg
- Percelen direct grenzend aan de Leeuwenhoekweg zijn in potentie geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten
- Bebouwing bestaat uit eenvoudige volumes passend bij de maat en schaal van de bedrijvenzone van de Leeuwenhoekweg
- Eventuele woonbebouwing voor arbeidsmigranten heeft een ruimtelijke kwaliteit passend bij de woonfunctie

MIDDENZONE: HET WOONWAGENCENTRUM EN AFVALBRENGSTATION

Het woonwagencentrum

Het huidige woonwagencentrum voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is er geen veilige situatie: de woonwagens staan te dicht bij elkaar en de ondergrond blijkt zodanig vervuild dat sanering noodzakelijk is. Er is behoefte aan extra plaatsen op het terrein. Al deze redenen hebben de gemeente doen beslissen tot een grondige herinrichting van het gehele gebied van het woonwagencentrum.

Gewenste situatie

Voor de herinrichting van het woonwagencentrum zijn de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Een overzichtelijke en veilige herinrichting van het gebied met toevoeging van een aantal extra standplaatsen
- Eenvormigheid in de vormgeving van erfafscheidingen
- Erfafscheidingen hebben een aantrekkelijke uitstraling en passen bij een woonfunctie
- De openbare ruimte past bij de woonfunctie
- De paddock en de autohandel zijn zodanig geplaatst dat ze geen belemmering vormen voor de woonfunctie

Het afvalbrengstation

Dit gedeelte van het plangebied ligt midden in het glastuinbouwgebied en ligt hoger dan de omgeving op de gronden van een voormalige vuilstort.

Gewenste situatie

Bij een herontwikkeling is het belangrijk dat deze gebieden vanuit ruimtelijk perspectief een inrichting en functionele indeling krijgen die complementair is aan het omliggende glastuinbouwgebied.

HET ACHTERSTE KAVEL: HET COMPOSTERINGSBEDRIJF

Op het achterste deel van het gebied (eveneens voormalige vuilstort) is nu een composteringsbedrijf gehuisvest.

Gewenste situatie

Na het vertrek van het bedrijf, is ook op dit gebied van de Bosland een ruimtelijke en functionele inpassing gewenst, die complementair is aan het glastuingebied rond Bosland.

UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

Het oorspronkelijk slagenlandschap is in de ondergrond en de wijze van bebouwen deels terug te vinden. Door de schaalvergroting in bedrijfsvoering zijn smalle kavels samengevoegd tot grotere kavels, maar juist bij het gebied Bosland is de driedeling door de watergangen en de smalle maat van de oorspronkelijke kavels nog goed zichtbaar. Helaas zijn in het verleden watergangen gedempt of is tot op de slootkant gebouwd.

De Omgevingsvisie Lansingerland benadrukt het belang van een goede groen- en waterstructuur. Voor een gezond werk- en leefmilieu, voor klimaat en natuurinclusiviteit, sterke ruimtelijke structuren en groengebieden en een duurzame toekomst. Vanuit de opgave voor het versterken van het groenblauwe netwerk (ribben/ Hoeksekade) en Kooitocht (Anthony Lionweg) is de doelstelling geformuleerd in dit gebied een groenblauwe verweving te realiseren.

Voor het plangebied Bosland en omgeving betekent dit de volgende ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten:

- herstel, behoud en versterking van de doorgaande watergangen met natuurvriendelijke oevers
- herstel, behoud en versterking van verbindende groenstructuren en natuurontwikkeling
- toegankelijkheid van water- en groenstructuren ten behoeve van beleving, zicht en een gezonde werk- en leefomgeving
- versterking van gebiedseigen biodiversiteit

UITGANGSPUNTEN WONEN

In het gebied Bosland ligt een woonfunctie: het woonwagencentrum. De kwaliteit van dit woonwagencentrum moet ruimtelijk en functioneel verbeterd worden: intern en extern. Daarnaast is er behoefte aan een uitbreiding met extra plaatsen voor woonwagens.

De kwaliteit van wonen in een omgeving met bedrijvigheid rondom moet duurzaam in stand worden gehouden. Dat betekent concessies vanuit de omgeving, qua geluid, hinder, milieu en verkeer.

Vanuit de gemeente en de bedrijven is er een grote behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting. De entreezone van het gebied Bosland leent zich uitstekend voor de inpassing van een dergelijk programma.

* een slagenlandschap is een landschap waarbij verkaveling heeft plaatsgevonden in smalle banen die slagen of stroken worden genoemd

De inpassing van arbeidsmigrantenhuisvesting langs de Leeuwenhoekweg zou een ruimtelijke verbetering van de entreezone betekenen. De gemeente laat het aan de markt over om initiatieven in te dienen voor huisvesting arbeidsmigranten (permanent of tijdelijk). Initiatieven worden getoetst aan het geldende toetsingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten. Hierin staan nadere eisen over de inrichting van het gebied, het beheer, woonplattegronden, etc. De gemeente wil sturing houden op spreiding van de initiatieven in de woon-werkzone met het centrum van Bergschenhoek op goed bereikbare afstand.

UITGANGSPUNTEN VERKEER

De Bosland is de enige en doodlopende toegangsweg voor al het verkeer tot het gelijknamige gebied. De Bosland is een zogenaamde erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De Bosland sluit aan op de Leeuwenhoekweg. Het gebied heeft een beperkte OV-voorziening. De dichtstbijzijnde halte is Halte De Kulck op 650 meter lopen (8 min). Het gebied achter Bosland, gezien vanaf de Leeuwenhoekweg en de N209 is bereikbaar via de Schreyrackseweg en de Anthony Lionweg die aan het eind doodloopt voor gemotoriseerd verkeer en overgaat in een fietspad die de verbinding met de Hoeksekade maakt.

Erftoegangswegen zijn binnen het netwerk de wegen van de laagste orde en zorgen voor de ontsluiting van erven (woningen en bedrijven), landbouwpercelen, (recreatie) gebieden en specifieke bestemmingen. Op de erftoegangsweg prevaleert de verblijfsfunctie en vindt zowel op wegvakken (erfaansluitingen) als op kruispunten uitwisseling van verkeer plaats. Buiten de bebouwde kom vormt de erftoegangsweg een onderdeel van het landschap. Erftoegangswegen hebben een kleinschalig en lokaal karakter, waarbij de belevingswaarde en de ecologische waarde van het landschap een belangrijke rol kunnen spelen. Inpassing in het landschap is een belangrijk aandachtspunt.

De huidige erftoegangsweg Bosland oogt rommelig door de uitstraling van de aanliggende bedrijven, de stalen rijplaten ter hoogte van enkele inritten en de her en der aan beide zijden van de weg geparkeerde voertuigen. Bij de herinrichting van het gebied verdient de Bosland als weg een nieuw profiel. Ruimte genoeg voor tweerichtingsverkeer, met plaats voor de fiets en de voetganger en een goede landschappelijke inpassing.

Met name in de entreezone is onvoldoende ruimte voor parkeren in het openbaar gebied. Voor de toekomst geldt dan ook dat al het parkeren voor de bedrijven op eigen terrein wordt opgevangen. Voor wat betreft het woonwagencentrum dient al het benodigde parkeren binnen het gebied van de woonfunctie te worden opgelost.

Naar de toekomst toe is het wenselijk om het gebied Bosland verkeersextensief te maken. Dit heeft vooral te maken met een goede ruimtelijke inpassing van de woonfunctie van het woonwagencentrum.

UITGANGSPUNTEN MILIEU

Bekend is dat op het terrein in het verleden stortactiviteiten hebben plaatsgevonden. De stortactiviteiten hebben plaatsgevonden vanaf 1962 tot 1981. Dit vond in eerste instantie plaats op het achterste deel van de locatie en is goed zichtbaar door de verhoogde ligging ten opzichte van het omliggende maaiveld. In de loop van de jaren is uiteindelijk op de gehele locatie stortmateriaal aangebracht met uitzondering van het meest achterste perceel.

De gehele stort is afgedekt met grond, repac en zand. Uit de voorgaande bodemonderzoeken is bekend dat in de ondergrond plaatselijk op een diepte van ca. 1,2 tot 1,4 een massieve puinlaag voorkomt. Door vermenging met stortmateriaal en door aangebrachte verhardingen met puin is de locatie plaatselijk verontreinigd geraakt. In het verleden zijn plaatselijk sterke verontreinigingen aangetoond met zware metalen. In het grondwater waren sterke verhogingen gemeten aan minerale olie en xylenen.

In 1993 is de locatie heringericht. Het middendeel van het gebied (achter de entreezone) is in gebruik genomen als woonwagencentrum en afvalbrengstation, het achterste deel als compostering. Ter plaatse van de verharde wegen en verharde terreindelen is een dunne repac laag (30 cm) en een zandbed (20 cm) aangebracht met hierin een drainage met kolken. Hieronder is een folielaag aangebracht zodat regenwater de stort niet zou kunnen indringen.

Voor het terrein dat in gebruik is als afvalbrengstation, is in 2015 een verkennend bodemonderzoek gedaan. In het gebied is plaatselijk verontreiniging aangetroffen, zowel in de bovengrond als in de ondergrond. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

In het gebied van het woonwagencentrum heeft nader onderzoek uitgewezen dat de ondergrond oa. asbest bevat. Dit geldt voor de paardenbak, de garage en andere opstallen, die in gebruik zijn bij de woonwagenbewoners. Voor het gehele gebied van het woonwagencentrum is een saneringsplan opgesteld.

UITGANGSPUNTEN DUURZAAMHEID

De gebiedsvisie dient vanuit duurzaamheid aan te sluiten bij de duurzaamheidsvisie Lansingerland en het convenant klimaatadaptief bouwen.

Een aantal uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid, zoals duurzame energie, duurzaam transport en verkeer, water, klimaat en circulariteit zijn in de andere beleidsvelden al onder de aandacht gebracht. Dat geldt ook voor een duurzame inrichting van het gebied met groenblauwe verbindingen voor flora en faune en verdere natuurontwikkeling.

Klimaatneutraal en circulair

Volgens het Energie akkoord Greenport 2021-2025 en Klimaatakkoord glastuinbouw opereert in 2040 klimaatneutraal. In 2050 is Lansingerland een circulaire economie.

Klimaatveranderingen

Om aangepast te zijn aan de veranderingen in het klimaat zijn oplossingen nodig voor wateroverlast, hittestress, droogte, overstromingsgevolgen, biodiversiteit en bodemdaling. Het is daarbij van belang water te hergebruiken, vasthouden/infiltreren, bergen en vertraagd af te voeren. Niet alleen de hoeveelheid water is belangrijk; ook de waterkwaliteit. De gemeente kan hierbij met de bedrijven een grote stap voorwaarts zetten door de groenblauwe verbindingen te realiseren.

Meervoudig ruimtegebruik

Het stimuleren van meervoudig grondgebruik kan verder bijdragen aan een beperking van de verstedelijking en het maximaal benutten van de beschikbare ruimte in de gemeente. Met name de ruimte onder en boven de bedrijvigheid kan beter worden benut dan nu. Voor water, energieopwekking, stapeling van functies, etc.

TRANSFORMATIE VAN DE ENTREEZONE

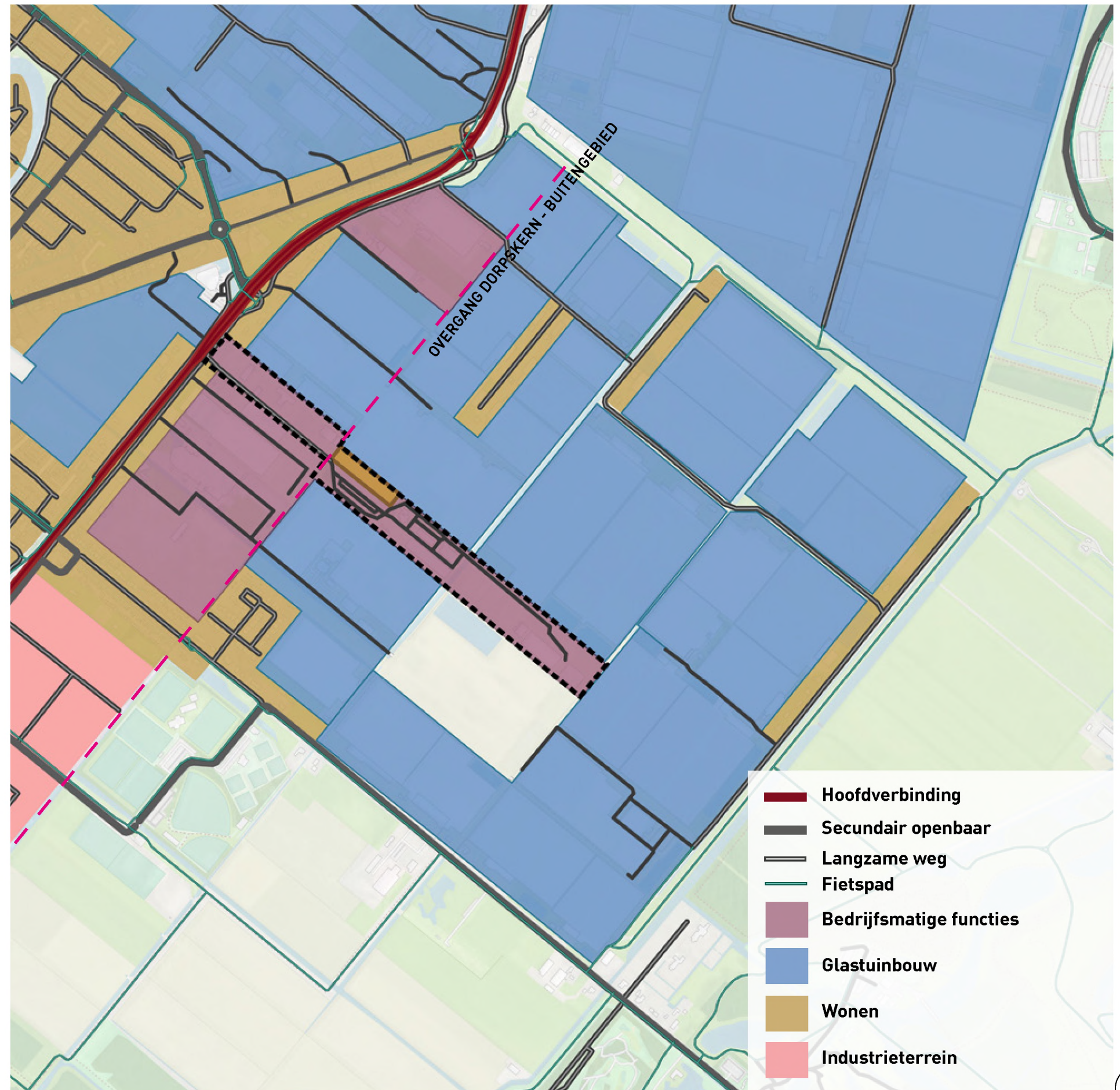
De afgelopen jaren heeft de omgeving van Bosland een ontwikkeling doorgemaakt. Zoals aangegeven is het gebied tussen de kern van Bergschenhoek en het buitengebied van de Rotte in de loop van de tijd verandert van kleinschalige agrarische percelen naar grootschalig glastuinbouwgebied.

Deze ontwikkeling van de bedrijfstak heeft een belangrijke stap betekent in de positie van Lansingerland als “glastuinbouwlocatie van formaat”. Regionaal, nationaal en internationaal.

Parallel aan de ontwikkeling van glastuinbouw zien we het belang van glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid toenemen. Evenals de vraag naar huisvesting voor alle toenemende werkgelegenheid in het gebied. Onderdeel van die autonome ontwikkeling is de geleidelijke transformatie in de omgeving van de entreezone langs de Leeuwenhoekweg naar een meer gemengd stedelijk gebied met wonen, kantoorfuncties en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid.

Deze ontwikkeling is autonoom en laat de dynamische groei van de glastuinbouwsector zien. Waar de glastuinbouw zelf haar groei ziet in verduurzaming, schaalvergroting, efficiëntie, innovatie en dubbel grondgebruik, vindt ook een stijgende groei plaats in de glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, die zich meer en meer concentreert in de eerste zone langs de N209 en Leeuwenhoekweg.

Eenzelfde ontwikkeling vindt plaats in de arbeidsmigrantenhuisvesting. Gevoed door de visie van de gemeente op de juiste locatiekeuze (buiten de kernen langs doorgaande wegen, gunstig gelegen t.o.v. voorzieningen en werklocaties), zien we een toename van initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting in de eerste zone langs de bestaande linten van de Leeuwenhoekweg, Hoekeindseweg en Hoefweg.



de autonome transformatie van de zone langs de Leeuwenhoekweg

Vanaf de start van het proces om te komen tot een integrale gebiedsvisie Bosland, zijn de bestaande bewoners en stakeholders in het gebied meegenomen in de visievorming.

PARTICIPATIE VAN DE GEBIEDSVISIE BOSLAND

Voor de gebiedsvisie zijn alle gebruikers van het bedrijventerrein Bosland, alsmede hun directe omgeving uitgenodigd. In een open bijeenkomst zijn de processtappen en uitgangspunten vanuit de gemeente gedeeld met de stakeholders en andere geïnteresseerden.

De input van de omgeving en betrokkenen in het gebied hebben geleid tot een actieve deelname van enkele betrokkenen in de ideevorming voor het gebied en de omgeving.

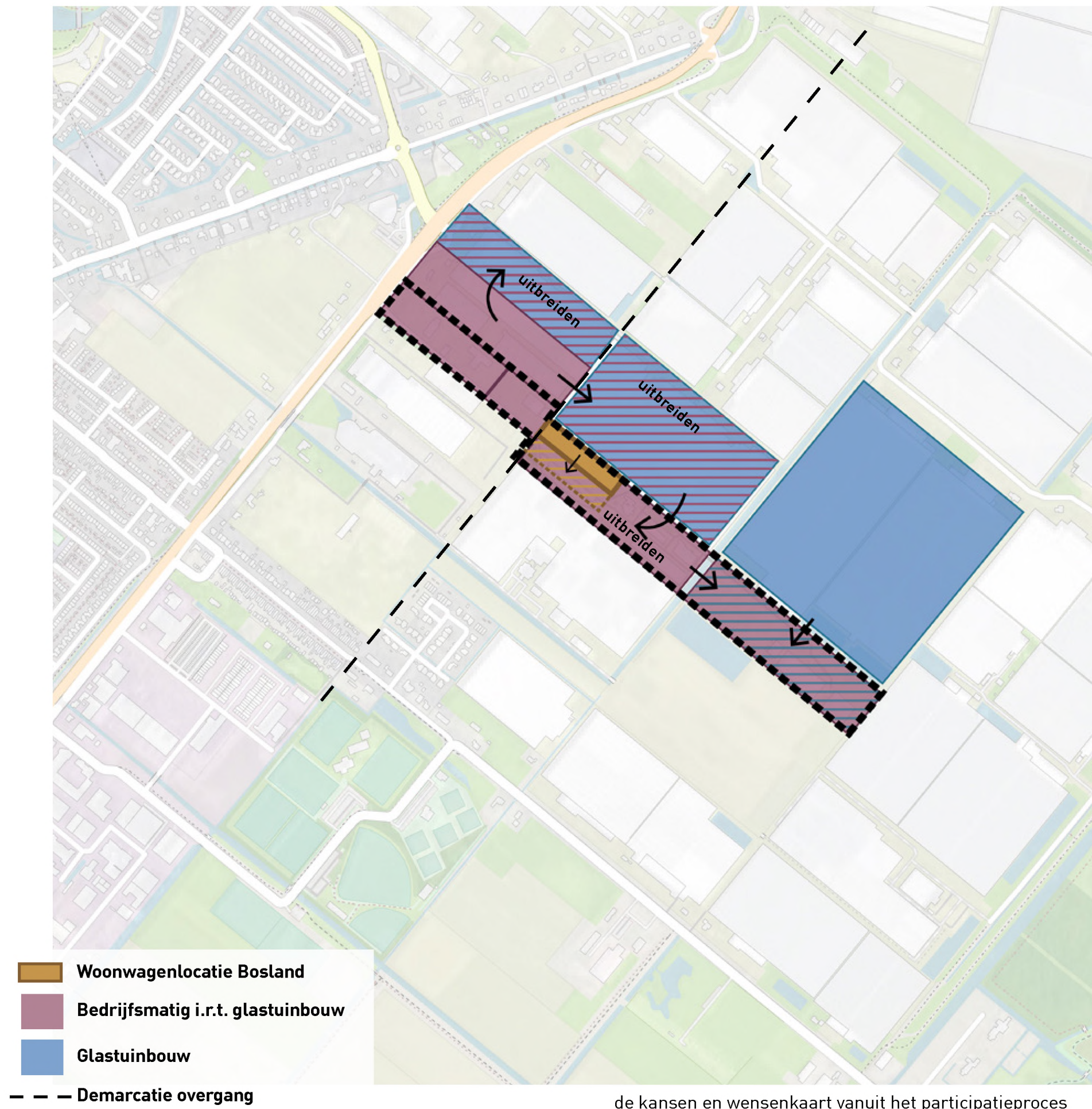
De eigenaren in de entreezone gaven aan het meeste belang te hebben bij handhaving van de status quo of een investering te willen doen naar een kwalitatief hoogwaardiger invulling van het terrein met glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid.

De gebruikers van het woonwagencentrum waren met name geïnteresseerd in uitbreidingsmogelijkheid voor hun woongebied (nu of op termijn) en een goede ruimtelijke inpassing van toekomstige functies om hen heen, waarbij de leefkwaliteit van het wonen duurzaam geborgd wordt.

Vanuit de omgeving waren meerdere ondernemers, die kansen zagen in het gebruik van de overgebleven gronden op het middendeel en de achterste kavel van het terrein Bosland.

Het ging daarbij zowel om uitbreiding van de glastuinbouw op de achterste percelen, uitbreiding van de glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid vanuit de eerste zone aan de Leeuwenhoekweg naar de middenzone en / of het gebruik van de gronden voor zonne-energie en waterberging.

De ondernemers zien kansen in het gebied om hun marktpositie te verbeteren en groei van hun bedrijven te faciliteren. Om in de markt te kunnen ondernemen zien we een trend naar schaalvergroting. Bedrijven hebben behoefte aan zoveel mogelijk fysiek aaneengesloten kavels, echter is het een uitdaging om aaneengesloten kavels te verwerven en te ontsluiten.



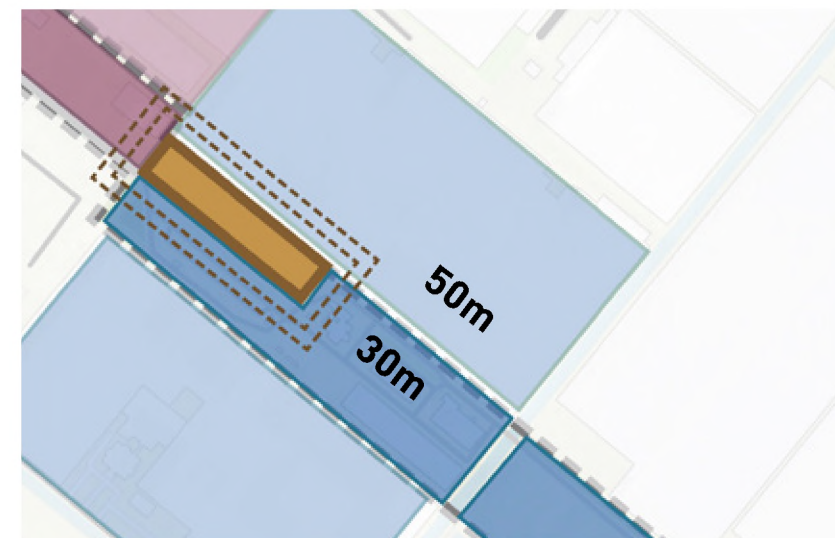
- Woonwagenlocatie Bosland
- Bedrijfsmatig i.r.t. glastuinbouw
- Glastuinbouw
- Demarcatie overgang

de kansen en wensenkaart vanuit het participatieproces

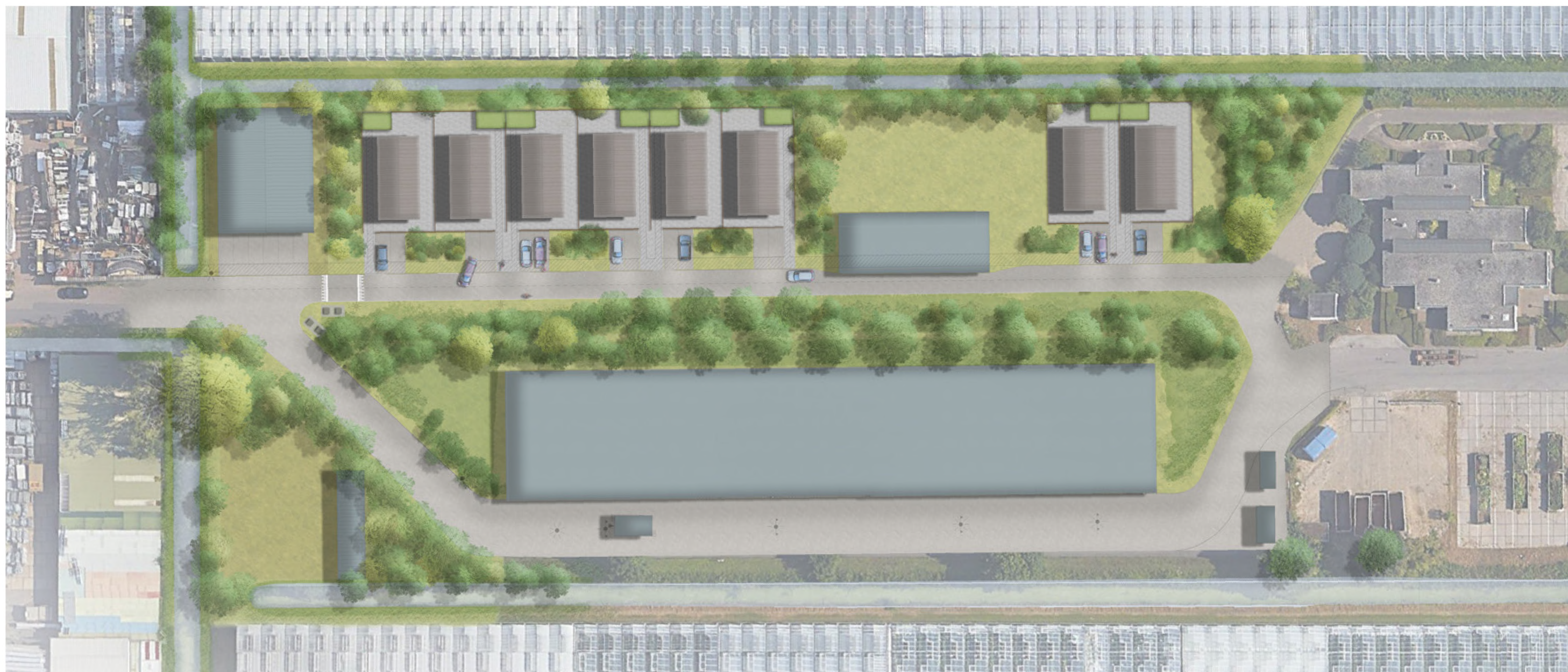
PARTICIPATIE VAN DE HERINRICHTING WOONWAGENCENTRUM

Voor de herinrichting van het woonwagencentrum is een apart en intensief traject doorlopen met de gemeente, de ontwerpende partij en de gebruikers van het woonwagencentrum. Hun eisen en wensen zijn geïnventariseerd, verschillende scenario's besproken en uiteindelijk gekozen voor een ruimtelijke opzet, waarin de gebruikers zichzelf en elkaar konden vinden. Dit inrichtingsplan is op dit moment van het proces in afwachting van verdere onderzoeken en wacht op nadere afstemming en uitwerking.

Naarmate de eerste ideeën voor de inrichting van het woonwagencentrum zichtbaar werden, is ook het participatieproces van de gebiedsvisie opgestart. Deze volgordelijkheid heeft te maken met het belang dat door de gemeente werd gegeven aan een onbelemmerde voorsprong van het traject voor de woonwagendbewoners als meest kwetsbare functie in het gebied.



de milieuzonering voor het woonwagencentrum



het concept inrichtingsplan met een duurzame inpassing van het toekomstige woonwagencentrum Bosland

GROENBLAUWE VERBINDINGEN

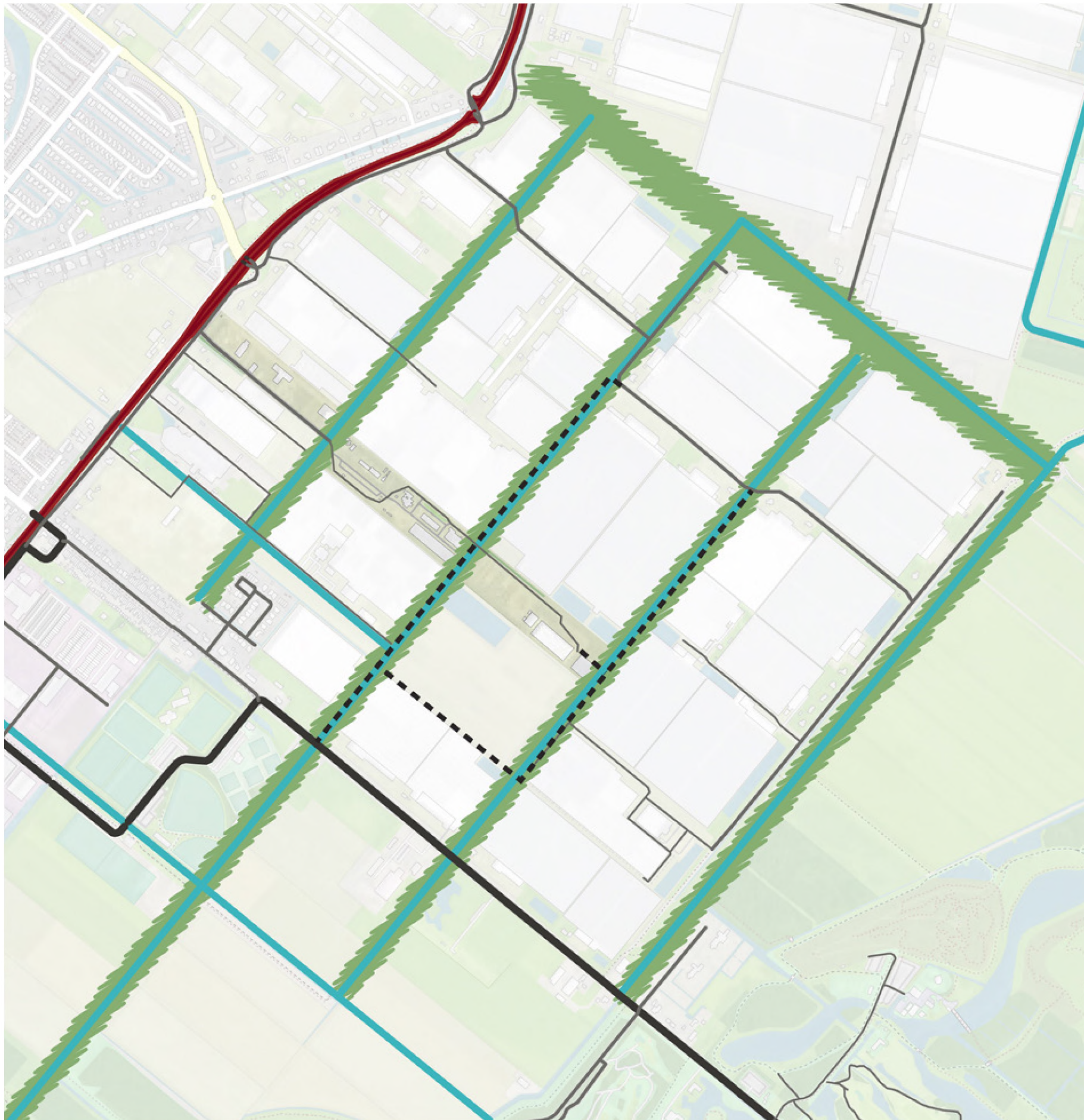
De Omgevingsvisie Lansingerland zet sterk in op het integreren van klimaatadaptatie in het beleid. Het creëren van een robuust watersysteem heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit, het voorkomt bijv. wateroverlast en hittestress.

Het klimaatbestendig inrichten van de werk- en leefomgeving betekent meer ruimte voor water, groen en natuur maar ook meervoudig ruimtegebruik (denk aan groene daken). Er worden meer groenstructuren aangelegd bij nieuwe en te herstructureren ontwikkelingen die positief bijdragen aan een goede klimaatrobuuste omgeving en het verbeteren van de waterkwaliteit en de leefomgeving van mens en natuur. Er valt een directe koppeling tussen water, groen en ecologie te maken.

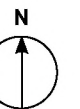
Voor de duurzame toekomst van Bosland is allereerst gekeken naar een samenhangende ruimtelijke structuur, die het gebied beter dan nu verbindt en verankert aan haar omgeving. De bestaande watergangen, parallel aan de Leeuwenhoekweg, zijn verbindende ruimtelijke dragers voor groen en water. Deze watergangen met haar oevers verdelen het gebied Bosland in een drietal deelgebieden. Op de schaal van het hele bedrijventerrein tussen de Limiettocht en de Hoeksekade, kunnen het krachtige verbindende structuren worden voor groen, water en natuur.

In het kader van het stapelen van kansen en efficiënt ruimtegebruik, wordt in de gebiedsvisie Bosland e.o. vol ingezet op het verbeteren van deze groenblauwe verbindingen. Met het terug geven van de benodigde ruimte voor deze structuurdragers wordt ingezet op een verbetering van de doorstroombaarheid, waterberging en waterkwaliteit in het gebied.

Dit robuuste waternetwerk wint aan kracht wanneer het wordt gecombineerd met ruimte voor natuurontwikkeling en groen langs de oevers. Door de oevers aan een zijde openbaar te maken, biedt het duurzame groenblauwe netwerk een prettige en gezonde werk- en leefomgeving voor mens en dier. Daarnaast geeft het netwerk een passend gebiedseigen antwoord op de klimaatverandering met hittestress, droogtestress en waterstress. De extra watercompensatie en waterberging voor de bedrijvigheid is een bonus.



het groenblauwe netwerk van het bedrijventerrein, als raamwerk voor gebiedsgebonden duurzaamheid



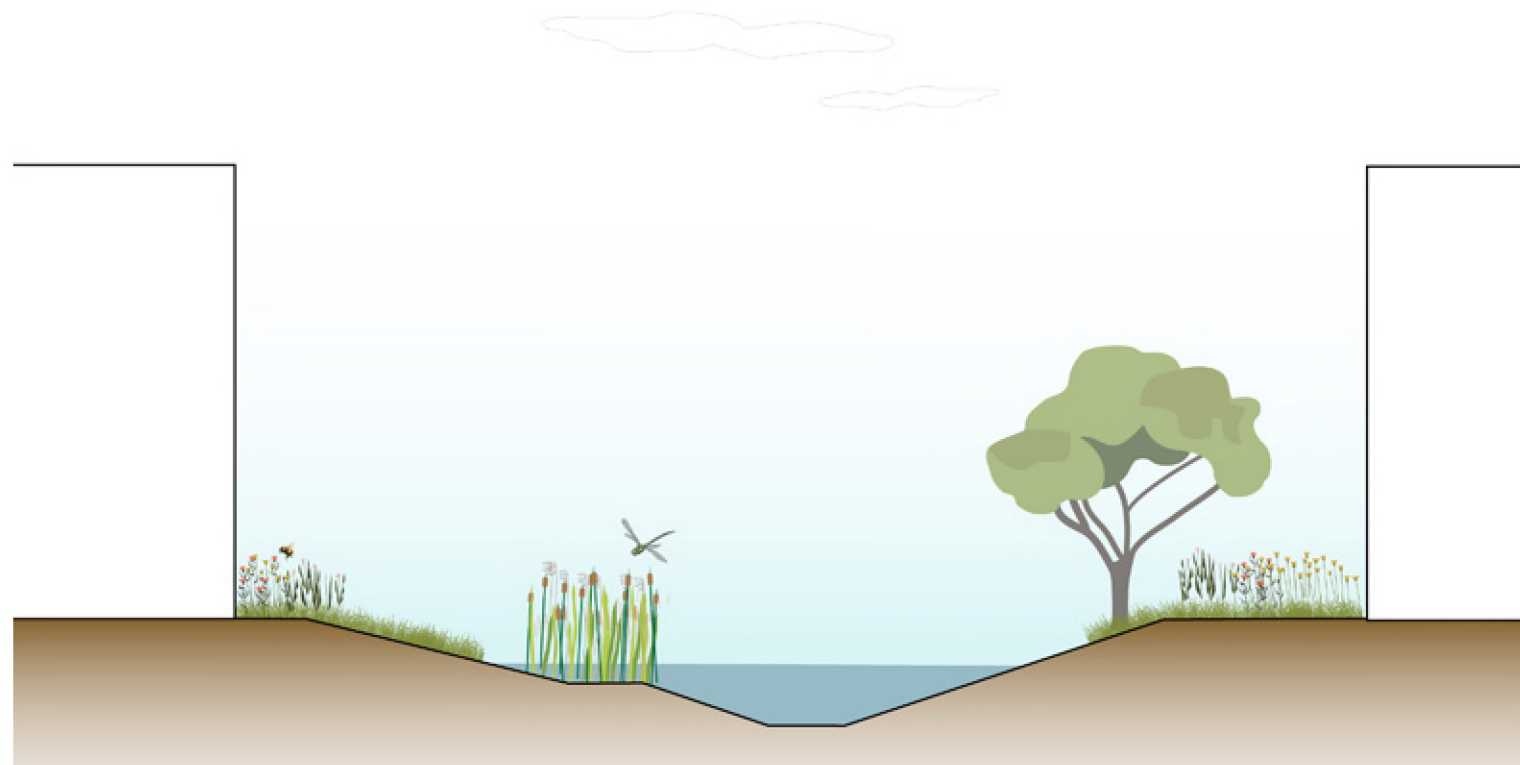
EEN BETERE INFRASTRUCTUUR

Voor wat betreft de ontsluiting van het gebied Bosland is op het niveau van het bedrijventerrein zelf veel te winnen. De bestaande doorlopende route door het smalle gebied is verre van ideaal. Het bestaande profiel van de Bosland is te smal, rommelig en vaak belemmerd door ongewenst parkeren in de berm.

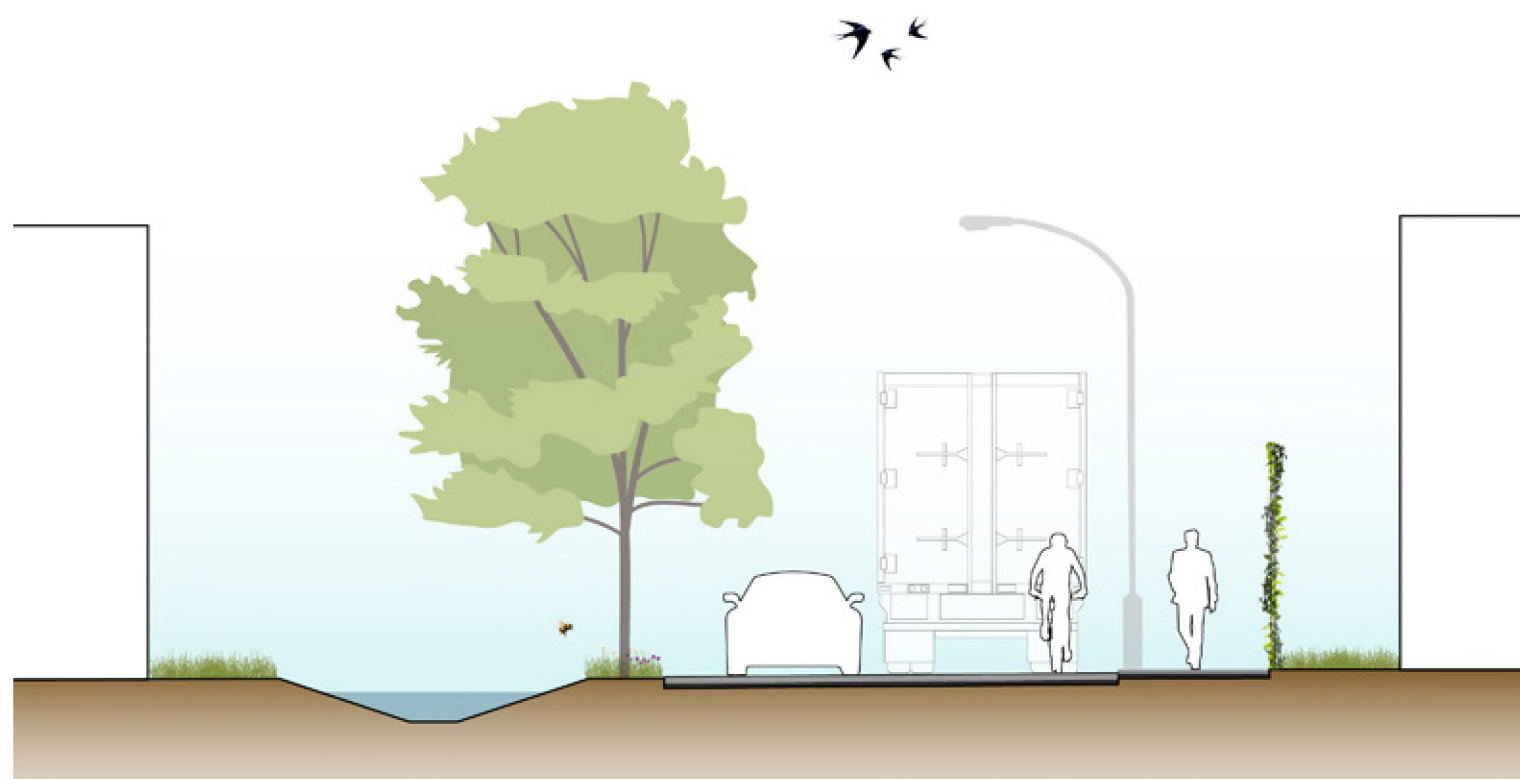
Binnen de scope van het plangebied zelf zijn weinig tot geen mogelijkheden tot verbetering. Door de bestaande weg te verbreden en een nieuw voetpad aan te leggen langs de weg, verbetert de toegankelijkheid en verkeersveiligheid voor de bewoners van het woonwagencentrum aanzienlijk, maar is de routing nog steeds eenzijdig en zeer beperkt.

Wanneer wordt gekeken op de schaal van het gehele bedrijventerrein tussen de Limiettocht en de Hoeksekade, kan in een aanvullende visie voor het hele bedrijventerrein Leeuwenakker worden gezocht naar een alternatieve interne ontsluitingsstructuur, die de aaneengesloten glastuinbouwgronden beter met elkaar verbindt en een schaalvergroting mogelijk maakt.

Extra winst kan worden behaald wanneer bestaande routes langs (bedrijfs-) woningen daardoor vrij kunnen worden gehouden van vrachtverkeer ten behoeve van de groeiende bedrijvigheid.



het wensprofiel van natuurinclusieve watergangen



het wensprofiel van de ontsluitingsweg Bosland



GLASTUINBOUW VAN WERELDFORMAAT

Een belangrijk inzicht tijdens de totstandkoming van deze gebiedsvisie Bosland, is geweest, dat een visie voor het gebied onvoldoende basis heeft, wanneer dit niet wordt onderzocht en gewogen op het niveau van het gehele bedrijventerrein Leeuwenakker tussen de Leeuwenhoekweg, de Limiettocht, het recreatielandschap van de Rotte en de Hoeksekade. Ingrep, die in eerste instantie betekenisloos leken binnen de scope van het plangebied, kregen waarde en potentie binnen de context van het grotere geheel. Kansen, die onzichtbaar bleven binnen de maat en schaal van de Bosland, werden herkend en kansrijk op het niveau van de grotere omgeving. Mede dankzij de participatie met de omgeving, is de gebiedsvisie aan waarde en potentie gestegen, door niet alleen binnen het gebied van de Bosland alleen te kijken, maar daar boven uit te stijgen naar het overstijgende belang op de grotere schaal.

We behandelen de integrale visie op het grotere geheel per thema alvorens we ingaan op de kansen binnen het plangebied Bosland. Daarbij beginnen we met het thema wonen. Aangezien de keuze voor het herhuisvesten van het woonwagencentrum Bosland op de eigen locatie een belangrijke randvoorwaarde is voor de verdere ontwikkeling in het gebied.

WONEN

Het woonwagencentrum wordt op de huidige locatie geherstructureerd en opnieuw ingericht. Met het toevoegen van tenminste twee extra standplaatsen kan op de bestaande locatie het woonwagencentrum een duurzame en veilige toekomst krijgen. Bestaande nevenfuncties zoals de garage en de paardenbak kunnen worden herplaatst. Dit geldt ook voor de overige activiteiten, die tijdelijk worden ingepast, maar op termijn ruimte bieden voor nog eens drie extra plekken voor woonwagens.

De toegang naar het woonwagencentrum wordt verbeterd, het bestaande groen waar mogelijk gehandhaafd en aangevuld en het parkeren ingepast langs de ontsluitingsweg.

Een toekomstbestendige inpassing van de woonfunctie in een bestaand bedrijventerrein betekent een nieuwe balans tussen wonen en bedrijvigheid. Na realisatie

van het nieuwe woongebied, wordt vanuit het wonen een beschermende milieuzone actief, die grenzen stelt aan verkeer, geluid, stank, lichthinder en andere milieufactoren, die de woonkwaliteit nadelig kunnen beïnvloeden. In de bijlage zijn de bovengenoemde milieuaspecten uitgewerkt van deze milieuzone conform de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking gaat.

Op de kop van de entreezone langs de Leeuwenhoekweg is een kansrijke locatie voor arbeidsmigrantenhuisvesting. Voor de juiste ruimtelijke inpassing is een aanvullende studie gewenst naar de juiste ruimtelijke en programmatische criteria voor een goed leefklimaat voor deze doelgroep. Een actief beleid op initiatieven van buitenaf is gewenst.

ECONOMIE

Voor het gebied van de Bosland en haar omgeving, wordt vanuit economie vol ingezet op glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. De zware milieucategorie bedrijvigheid verdwijnt uit Bosland en maakt plaats voor de verdere ontwikkeling van glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid in de entreezone en glastuinbouw op de achterliggende percelen.

Digitalisering, verduurzaming, circulariteit en meervoudig ruimtegebruik zijn sleutelwoorden in de stap van dit gebied in Lansingerland op weg naar glastuinbouw van wereldformaat.

De kritische houding naar nieuwe vormen van bedrijvigheid, die passen binnen de milieu-eisen en woonkwaliteit van het woonwagencentrum, dragen alleen maar bij tot een gewogen selectie voor kwaliteit binnen de grenzen van het gebied.

VERKEER

Het gehele bedrijventerrein aan de Leeuwenhoekweg heeft behoefte aan een verbetering van de toegankelijkheid en bereikbaarheid, om alle kansen in kwaliteit en kwantiteit te kunnen behalen. Dat begint voor de Bosland met een verbetering van de bestaande ontsluitingsweg, maar daar stopt het niet. Een verbeterde (collectieve) ontsluiting op het niveau van de hele bedrijvenzone is gewenst om de gewenste efficiëntie in gebruik en functioneren van de bestaande gronden te bewerkstelligen. Dit geldt met name voor het vrachtverkeer,

maar daaropvolgend ook voor personenvervoer. Daarnaast is er behoefte aan het verbeteren van het fietsnetwerk voor de werknemers: binnen in het gebied en verbonden met de omgeving.

LANDSCHAP, NATUUR EN KLIMAAT

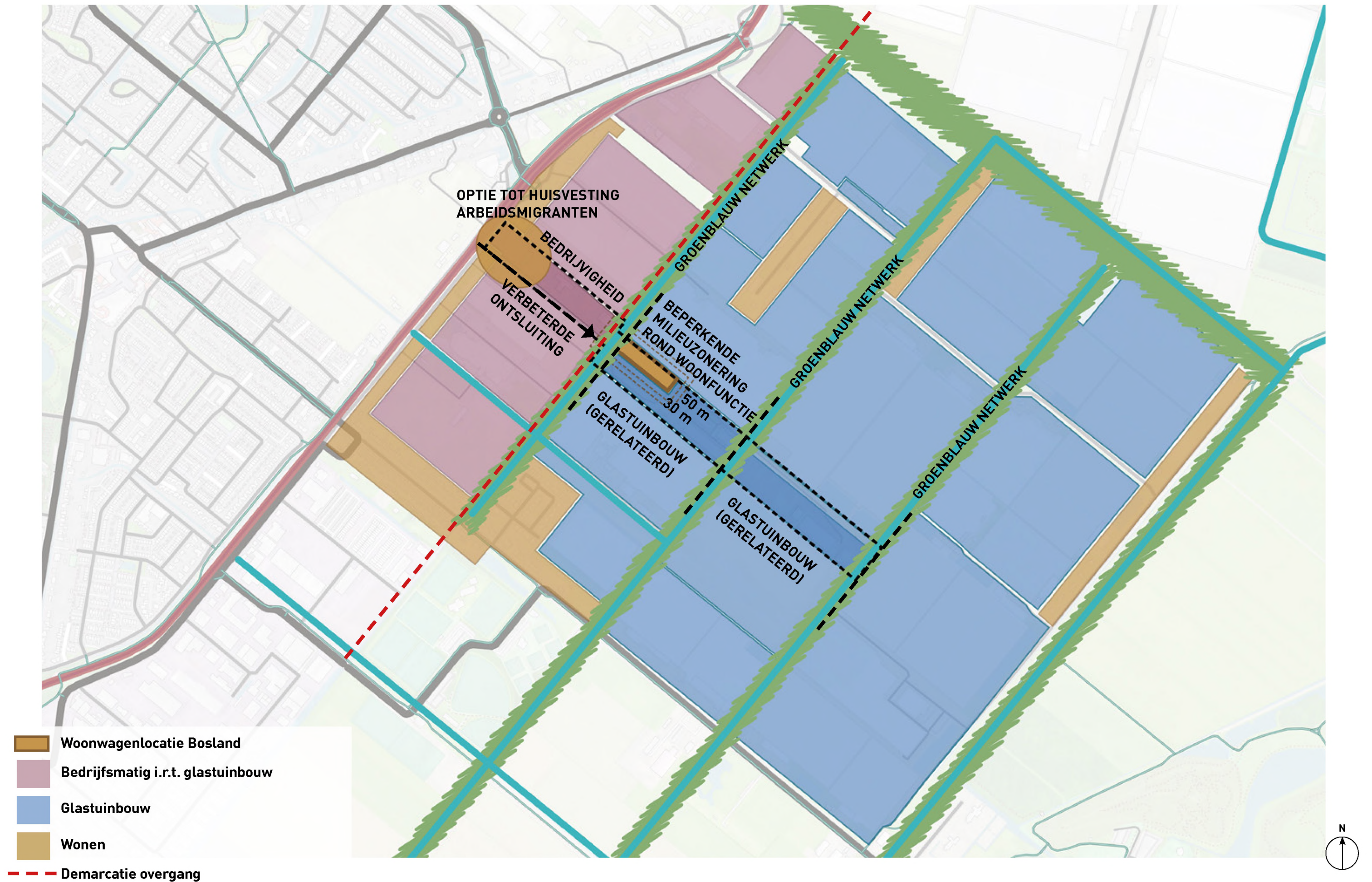
De bestaande ondergrond met slagen en watergangen vormt de basis voor een duurzaam groenblauw netwerk waarin de bedrijvigheid kan floreren. Een gezonde werk- en leefomgeving is goed voor de economie en kwaliteit van bedrijvigheid.

De bestaande watergangen krijgen ruimte voor een goede doorstroombaarheid, waterberging en waterkwaliteit, en worden verbonden aan de watergangen in de omgeving. Door extra ruimte aan weerszijden van de watergangen op te nemen voor groene oevers, wordt extra ruimte geboden voor een klimaatadaptieve, groene en natuurinclusieve inrichting van dit landschappelijke netwerk tussen Rotte en stedelijk gebied. Door dit netwerk openbaar te maken, dient het niet alleen de natuur maar ook de mens.

Het groenblauwe netwerk is er voor de bedrijven, de mens en de natuur. Juist door hier de kwaliteiten te bundelen, kan de rest van het bedrijventerrein met grote efficiëntie doorontwikkelen. Duurzame oplossingen voor klimaat (hittestress, droogtestress, waterstress) en natuurinclusiviteit kunnen via het fijnmazige groenblauwe netwerk aan alle bedrijven in het gebied worden geboden, efficiënt, betekenisvol, beheerbaar en betaalbaar.

DUURZAAMHEID

Op alle voorgaande thema's wordt ingezet op duurzaamheid: bij verkeer door schonere en alternatieve vervoersvormen. Bij economie en stedenbouw door een efficiënte transformatie naar een toekomstgericht bedrijventerrein, CO2 neutraal, circulair en met meervoudig ruimtegebruik. Naast het verbeteren van de omgeving en het functioneren van het bedrijventerrein samen met de bedrijven, verwachten we in het glastuingebied van wereldformaat van de toekomst ook een hoge eigen lat van de bedrijven in hun bedrijfsvoering voor wat betreft duurzaamheid.



Samengevat bevat de gebiedsvisie Bosland de volgende onderwerpen:

DE ENTREEZONE:

- een verbeterde ontsluiting en toegankelijkheid voor vrachtwagen, auto, fietser en voetganger
- een aantrekkelijke entree
- hoogwaardige bedrijvigheid (glastuinbouwgerelateerd) met een hoogwaardige uitstraling
- kansrijke initiatieven voor arbeidsmigrantenhuisvesting op de kop van het gebied aan de Leeuwenhoekweg

HET MIDDENGEBIED:

- een goede toegankelijkheid
- een duurzaam ingepast woonwagencentrum, met een gezonde leefomgeving en ontwikkelruimte in de toekomst
- een beschermende milieuzonering ten behoeve van de aanwezige woonkwaliteit
- versterking van het groenblauwe netwerk
- herontwikkeling met glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid

HET ACHTERGEBIED:

- een goede toegankelijkheid
- versterking van het groenblauwe netwerk
- herontwikkeling met glastuinbouw of glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid

HET GROENBLAUWE NETWERK:

- versterking van de bestaande watergangen met natuurvriendelijke oevers tot een kwalitatief netwerk voor bedrijven, mens, natuur en klimaat
- verbetering van de waterkwaliteit
- vergroting van de waterberging

Met vereende krachten is toegewerkt naar een integrale gebiedsvisie voor het bedrijventerrein Bosland. Gedragen door de verschillende vakdisciplines van de gemeente en door de omgeving.

HET UITVOERINGSPROGRAMMA BOSLAND

De gebiedsvisie vormt de basis voor de volgende fase: de vertaling van de visie naar een omgevingsplan. Tezamen bieden beide documenten de ruimtelijke, planologische en kwalitatieve kaders voor de transformatie van Bosland tot een gebied voor Glastuinbouw van wereldformaat.

Alle vervolgwerkzaamheden komen terug in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma. Een aantal thema's uit dat uitvoeringsprogramma kunnen door de gemeente met de omgeving alvast verder worden uitgewerkt:

- de ruimtelijke uitwerking en inhoud van het duurzame groenblauwe raamwerk, als basis voor de ruimtelijke ambities van een duurzaam bedrijventerrein van de toekomst met koplopers in de nieuwe economie
- de verbetering van de ontsluitingsweg Bosland met een ruim en aangenaam wegprofiel voor alle gebruikers
- uitwerking van de ruimtelijke regels (beeldkwaliteitplan) voor de nieuwe bedrijvigheid om de toekomstige kwalitatieve programmering en uitstraling te borgen
- uitwerking en realisatie van een vernieuwd woonwagencentrum met uitbreidingsmogelijkheid voor de toekomst

Bovenstaande werkzaamheden kunnen in principe gelijk worden gestart. En dat is ook nodig. De ondernemers én bewoners in het gebied hebben behoefte aan duidelijkheid, om hun bedrijfsvoering en / of toekomst daar op af te stemmen. Het betekent een belangrijke stap om het huidige tijdelijke (laagkwalitatieve) beeld en gebruik om te zetten naar de ambities, die door iedereen worden gedeeld.

DE GEBIEDSVISIE BEDRIJVENTERREIN LEEUWENAKKER

Tijdens de totstandkoming van de Gebiedsvisie Bosland is gebleken dat een overkoepelende visie op het gehele bedrijventerrein Leeuwenakker van groot belang is om de transformatie van het hele gebied naar een hoger niveau te brengen. Het bedrijventerrein Leeuwenakker, waar Bosland onderdeel van uit maakt, strekt zich als glastuinbouwgebied uit van de Leeuwenhoekweg tot aan de Anthony Lionweg, en van de Limiettocht tot aan de Hoeksekade.

Kansen, die niet boven tafel komen op het schaalniveau van Bosland, worden zichtbaar, mogelijk en van betekenis op de schaal van heel Leeuwenakker. Dan gaat het onder andere over kansen voor de nieuwe economie, de gewenste schaalvergroting in de bedrijvigheid, de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik, de water- en klimaatopgave en overige ambities op het gebied van duurzaamheid.

Een belangrijke vervolgstap, voor zowel gemeente als ondernemers, is dan ook de start van een gebiedsvisie voor bedrijventerrein Leeuwenakker.

An aerial photograph of a city grid, likely Amsterdam, showing a dense arrangement of buildings and streets. The image is overlaid with a semi-transparent orange filter. The text 'WWW.STIJLGROEP.NL' is centered in white, sans-serif font.

WWW.STIJLGROEP.NL