

Nr.	3. Bestuur\3186
B&W-besluit	12-06-2012
Informatiebijeenkomst	
Voorronde	05-07-2012
Raad	05-07-2012 (o.v.)
Agendanummer	

Onderwerp:Gebiedsvisie Bedrijventerrein Pastoorslaan

Wij stellen voor:De Gebiedsvisie bedrijventerrein Pastoorslaan vast te stellen.

Bestaand kader/doelstelling:

Provinciale Structuurvisie

Verordening Ruimte

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek

Structuurvisie Hillegom

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1e herziening 2007

Verlengingsbesluit bestemmingsplan Landelijk Gebied en herziening 2009

Ruimtelijk Perspectief 2030 Noordwijkerhout, Lisse, Hillegom

Provinciaal Streekplan 2003

Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek 2006-2030

Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0 Holland Rijnland 2012

De Gebiedsvisie is opgesteld ter onderbouwing van een herzieningsverzoek van de Provinciale Structuurvisie.

Inleiding:

Aan de Pastoorslaan staan twee grote bedrijfspanden, waarin voorheen de agrarische handel- en exportbedrijven Van der Schoot en Van Waveren waren gevestigd. De panden zijn moeilijk verhuurbaar en staan al vele jaren leeg.

Het college heeft in juli 2011 een verzoek ingediend bij de Provincie Zuid-Holland om op basis van een verzoek van de eigenaren van het bedrijf van Van der Schoot voor dit perceel de bebouwingscontour te verleggen c.q. te verruimen, zodat er een (kleinschalig) bedrijventerrein gerealiseerd kon worden. De provincie heeft dit verzoek afgewezen, onder meer omdat zij eerst een algehele visie voor het hele gebied willen hebben.



Op 29 februari 2012 hebben Provinciale Staten dit verzoek dan ook niet opgenomen bij de actualisatie van de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte.

Inmiddels heeft ook de eigenaar van Van Waveren aangegeven te willen herontwikkelen. In samenspraak met de eigenaren van de bestaande percelen willen wij opnieuw een verzoek indienen dat ziet op de (her)ontwikkeling van de gehele locatie bedrijventerrein Pastoorslaan. Uitgangspunt is een gefaseerde ontwikkeling.

Bij de gebiedsontwikkeling dienen de leegstaande bedrijfscomplexen als eerste te worden (her)ontwikkeld (1^e fase). De ontwikkeling van de onbebouwde gronden (2^e fase) is onlosmakelijk verbonden met de landschappelijke inpassing van het gebied en de besluitvorming inzake de regionale oost-westverbinding ten noorden van Hillegom. Verder is de ontwikkeling van de 2^e fase afhankelijk gesteld van de concrete behoefte (SER-ladder) en instemming van het regionaal economisch overleg (REO).

De beoogde ontwikkeling is *niet* overeenkomstig de provinciale Structuurvisie en Verordening. De onbebouwde gronden ter plaatse zijn aangewezen als bollengrond. De Structuurvisie en Verordening moeten op dit onderdeel worden herzien. In het procesconvenant ruimtelijke ordening Zuid-Holland zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop dit kan. Ambtelijke regionale afstemming heeft al plaatsgevonden.

Bureau RBOI heeft in opdracht van de eigenaren van Van Waveren en Van der Schoot, en in overleg met de gemeente een Gebiedsvisie bedrijventerrein Pastoorslaan opgesteld. Genoemde eigenaren hebben hiertoe het initiatief genomen. Deze Gebiedsvisie ligt nu voor ter vaststelling.

Argumenten:

1. Dit geeft uitvoering aan vastgesteld beleid.

De locatie Pastoorslaan is als potentieel toekomstig bedrijventerrein expliciet opgenomen in de volgende beleidsdocumenten:

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening 2007 (goedkeuring onthouden aan het schrappen van het agrarisch bedrijventerrein tussen Pastoorslaan en Noorderlaan)
- Verlengingsbesluit bestemmingsplan Landelijk Gebied en herziening 2009
- Provinciaal Streekplan 2003
- Structuurvisie Hillegom 2008
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) 2010– 2030
- Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer–Bollenstreek 2006–2030
- Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020
- Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0 Holland Rijnland 2012

In de Structuurvisie Hillegom is opgenomen dat wanneer het niet lukt om aan de Pastoorslaan een Greenport gericht bedrijventerrein te ontwikkelen, het een regulier bedrijventerrein moet worden.

Opmerking

De Greenport Ontwikkelings Maatschappij (GOM) is in een ver gevorderd stadium met de ontwikkeling van een agrarisch bedrijventerrein aan de Delfweg te Noordwijkerhout. Naar verwachting wordt in de eerste helft van 2013 gestart met de uitvoering. In de Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) is uitbreiding van reguliere bedrijventerreinen tot 2030 voorzien op de Pastoorslaan (10 hectare netto). Dit is exclusief de bestaande bebouwing.

2. Omdat wij hiermee actief meewerken aan de herontwikkeling van leegstaande bedrijfsgebouwen om economie en werkgelegenheid te stimuleren, zoals opgenomen in het college werkprogramma 2010-2014.

De huidige panden van Van der Schoot staan al meer dan 8 jaar leeg, zijn sterk verouderd en economisch moeilijk exploitabel. Herontwikkeling van alleen het gedeelte binnen de contour is economisch lastig uitvoerbaar, omdat het zwaartepunt van de infrastructuur (ontsluiting, water, groen etc.) in het deel binnen de contour zit langs de Pastoorslaan.

Voor de locatie Van der Schoot is er een concrete vraag van een bedrijf uit het herstructureringsgebied Hillegom Noord. Deze ontwikkeling past niet binnen de bestaande panden van Van der Schoot. Met de voorgestelde verruiming van de bebouwingscontour kan wel aan de vraag worden voorzien.

3. Het voorziet in een behoefte voor zowel de korte als de lange termijn.

De bestaande bedrijventerreinen in Hillegom zijn volledig uitgegeven.

De bestaande locaties Van der Schoot en Van Waveren kunnen op korte termijn (tot 2015) worden (her)ontwikkeld tot bedrijfslocaties voor bedrijven uit de Duin- en Bollenstreek en voor bedrijven die door de herstructureringsopgave in de kern Hillegom zoeken naar nieuwe vestigingslocaties.

De onbebouwde percelen zijn bedoeld voor de lange termijn (na 2015). In 2013 komt er een haalbaarheidsonderzoek naar de transformatie van het bedrijventerrein Hillegommerbeek naar woningbouw. Deze bedrijven kunnen dan mogelijk verplaatst worden naar de onbebouwde gronden aan de Pastoorslaan, mits de noordelijke ontsluitingsweg doorgaat. Daarnaast is er gelet op uitgiftetempo en vraag voldoende lokale en subregionale behoefte voor vestiging van bedrijven aan de Pastoorslaan.

Financiële dekking:

De kosten voor het opstellen van een Gebiedsvisie Pastoorslaan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Communicatie/Participatie:

Ambtelijk overleg met de Provincie en Holland Rijnland heeft al plaats gevonden.

In het kader van burgerparticipatie zal een participatieplan worden opgesteld. Deze participatie zal starten nadat in de herziening van de Provinciale Structuurvisie is voorzien in de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein Pastoorlaan.

Urgentie:

De initiatiefnemers hebben belang bij een spoedige beslissing van Provinciale Staten. Voor de besluitvorming van de jaarlijkse herziening van de Provinciale Structuurvisie (februari 2013) zal het definitieve raadsbesluit voor 15 juli 2012 bij de Provincie moeten worden ingediend.

Kanttekeningen:*Regionale Ontsluiting Greenport en regionale afstemming*

In de Structuurvisie Hillegom is verbetering van de ontsluitingstructuur opgenomen als voorwaarde voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Met de komst van de Duinpolderweg, de voorgenomen regionale oost-westverbinding ten noorden van Hillegom (voorheen genoemd Noordelijke Ontsluitingsweg Greenport), kan hieraan worden voldaan. In voorliggende Gebiedsvisie is een fasering opgenomen. De eerste fase bestaat uit de herontwikkeling van de bestaande bedrijfspercelen. De tweede fase, de ontwikkeling van de aansluitende bollengronden in het plangebied, is in de Gebiedsvisie afhankelijk gesteld van besluitvorming over voornoemde regionale ontsluitingsweg.

Daarnaast zal over de ontwikkeling van de onbebouwde gronden (na 2015) regionale afstemming plaatsvinden binnen Holland Rijnland. Deze afstemming/instemming is een aanvullende voorwaarde voor de ontwikkeling van de onbebouwde gronden.

Voor deze gronden zal een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden worden opgenomen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

J. Broekhuis
burgemeester

Ter inzage gelegd:

- Gebiedsvisie Bedrijventerrein Pastoorlaan d.d. 06-06-2012

Informatie bij: dhr. R. van Thienen, r.vanthienen@hillegom.nl, tel.nr. 06-5382 5671