

Behandeld in de collegevergadering van 5 april 2011.

## Discussie notitie leegstaande/vrijkomende bedrijfsbebouwing in het buitengebied van Hillegom

### **1. Aanleiding**

Op 21 december 2010 heeft de raad de strategische raadsagenda vastgesteld. Hierin staat dat de raad het thema 'leegstaande bedrijfspanden' bespreekt aan de hand van een notitie van het college van B&W.

De aanleiding hiertoe is drieledig. Het gaat om het tegengaan van de verrommeling, de gebruiksmogelijkheden die bestemmingsplannen bieden en het convenant m.b.t. de verklaring dat de gemeente zich bereid verklaart huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten te realiseren.

In het collegewerkprogramma 2010-2014 is opgenomen om actief mee te werken aan de herontwikkeling van leegstaande bedrijfsbebouwing.

### **2. Opdracht inperking**

Het onderwerp 'leegstaande bedrijfspanden' bestaat uit 3 deelonderwerpen.

1. leegstaande bedrijfspanden in het buitengebied;
2. leegstaande bedrijfspanden op bedrijventerreinen en in woonwijken;
3. leegstaande winkels (detailhandel) binnen en buiten het centrum.

Onder leegstaande bedrijfspanden horen dus ook winkels en bedrijfspanden in het dorp, met name op de bedrijventerreinen. Wij beperken ons in deze notitie tot de panden in het buitengebied. Met de vaststelling van de Intergemeentelijke Structuurvisie 2009 (ISG2009) is er een actueel toetsingskader voor handen. De panden liggen grotendeels buiten de bebouwingscontour van Zuid-Holland.

Waar het bij deelonderwerp 1 (bedrijfspanden buitengebied) vooral om een vraagstuk van de ruimtelijk ordening gaat, gaat het bij deelonderwerp 2 en 3 (bedrijventerreinen en winkels) om een economische invalshoek.

Voor het centrum is een Evaluatie Masterplan opgesteld, dit volgt haar eigen route.

### **3. Scenario's**

Voorgesteld wordt de raad een discussie te laten voeren over de onderstaande scenario's met als doel het college opdracht te geven een scenario uit te werken.

1. Binnen het provinciale beleid een nieuwe bestemming vinden;
2. Te lobbyen om het provinciale beleid op te rekken;
3. Actief grondbeleid, dit houdt het door de gemeente aankopen van gronden in.

### **4. Werkwijze**

Er is een inventarisatie gemaakt van leegstaande bedrijfspanden in het buitengebied, voor zover deze bekend zijn. Hierin zijn ook de lopende herbestemmingen opgenomen, zodat uw raad een compleet overzicht heeft van theorie en praktijk.

De inventarisatie is opgenomen in bijlage 1. Aangegeven is wat voor soort bebouwing en wat het huidige gebruik (maart 2011) is.

Tevens is benoemd wat het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid per locatie voor mogelijkheden biedt. Het algemeen geldende beleid is onder het hierna volgende punt 5 genoemd.

Na de locatie- en de beleidsinventarisatie zijn voorstellen voor bestemmingswijzigingen gedaan.

In bijlage 2 is een kaart opgenomen met de ligging van deze panden ten opzichte van de provinciale bebouwingscontour.

## **5. Beleid**

Het beleid dat geldt voor de geïnventariseerde bedrijfspanden in het buitengebied:

- Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010) en 'Verordening Ruimte' (2010);
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009);
- Regionaal Bollenschurenbeleid (2005);
- Structuurvisie Hillegom (2008);
- Afwijkingenbeleid Kruiemelgevallen, ex artikel 2.12 wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (2010);
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 (1998);
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied eerste herziening (2007);
- Bestemmingsplan Elsbroekerpolder (2008);
- Bestemmingsplan Weerestein (2000);
- Bestemmingsplan De Polders (2000).

### **Samenvatting beleid**

#### **Verordening Ruimte regels voor buiten de bebouwingscontour**

- Ontheffing 'ruimte voor ruimte' om de functie wonen te kunnen realiseren. (artikel 2, lid 2). De sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
  - Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1000m<sup>2</sup> gebouwen, iedere 5000m<sup>2</sup> kassen of iedere 2.25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
  - Het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
  - De nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
  - De te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
  - De te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw;
  - De te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden
- Regels waarmee vrijkomende agrarische bebouwing een nieuwe niet-agrarische functie kan krijgen. (artikel 2, lid 2, onder c)
- De nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
  - De nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;

- De nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- Indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan en
- Bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

- Regels waarmee noodzakelijke bebouwing kan worden gerealiseerd (artikel 2, lid 2, onder d)

Nieuwe bebouwing en de daarbij horende voorzieningen voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten, de levering van gas, water of elektriciteit. Daarbij moet voor het oprichten van nieuwe bebouwing voor hulpdiensten (zoals brandweerkazernes en ambulanceposten) worden aangetoond dat er geen goede alternatieve locatie beschikbaar is.

- Regels voor het oprichten van kleinschalige bebouwing voor recreatie (artikel 2, lid 2, onder g)

Nieuwe kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Bijvoorbeeld een restaurant, een café, een bed & breakfast, een manege, een centrum voor natuureducatie, een golfclubgebouw of voorzieningen bij een camping.

- Regels voor 600 Greenportwoningen in Duin- en Bollenstreek (artikel 2, lid 2, onder l)

- De openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast.
- De bouw van de woningen mag niet ten koste gaan van de zichtbaarheid en ervaarbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie
- De opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het Meerjarenprogramma.

### **Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport**

- In principe geen bedrijven, alleen agrarische bedrijven;
- GOM woningen buiten de bebouwingscontour. Binnen het ISG mogelijkheden om een bouwrecht te kopen voor ongeveer 1,5 á 2 ton met als voorwaarde dat de woningen planologisch inpasbaar zijn;
- Duurzaam bedrijventerrein Pastoorslaan;
- Landschappelijke vooruitgang;
- Toeristisch recreatief.

### **Structuurvisie Hillegom**

Met betrekking tot het buitengebied:

- Nieuw bedrijventerrein bij Pastoorslaan
- Bij Eerste Loosterweg 'kantoren en intensieve dienstverlening, park en ride'.
- Verspreid over het buitengebied en verspreid in de tijd zullen woningen min of meer autonoom aan de woningvoorraad worden toegevoegd door gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte-regeling en eventueel door nieuwe woningen in waardevolle bollenschuren. In het kader van de Greenportontwikkeling komen er offensief woningen en landgoederen in het bollengebied.

### **Regionaal Bollenschurenbeleid (2005)**

In het regionale bollenschurenbeleid is een ideeënlijst opgenomen met daarin nieuwe functies voor karakteristieke bollenschuren.

### **Afwijkingenbeleid Kruiemelgevallen**

Middels dit beleid kan met een korte procedure een wijziging van gebruik van bouwwerken worden gerealiseerd.

Dit geldt onder de volgende voorwaarden:

- Het bouwwerk staat binnen de bebouwde kom (beleid heeft een eigen bebouwde kom grens, deze is ook opgenomen in inventarisatiekaart in bijlage 2)
- Het maximaal bruto vloeroppervlak is 1500m<sup>2</sup>;
- De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- De activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- De activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen.

### **Mogelijkheden voor functiewijziging die de bestemmingsplannen bieden voor de geïnventariseerde bedrijfspanden:**

#### **Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 (1998) en Bestemmingsplan Landelijk Gebied eerste herziening (2007);**

Na (agrarische) bedrijfsbeëindiging is onder gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming naar 'wonen' mogelijk. Het aantal ter plaatse aanwezige woningen mag niet worden vermeerderd, tenzij sprake is van een beeldbepalend pand en voor instandhouding hiervan de noodzaak aanwezig is hierin meerdere wooneenheden aan te brengen.

#### **Bestemmingsplan De Polders**

Omzetten van het agrarische bouwperceel en de bestemming 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf' en 'agrarisch handels- en exportbedrijf' in bestemming 'wonen'. Er is maximaal één woning mogelijk.

Het na agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten naar 'bedrijfsdoeleinden'.

Hier zijn in het bestemmingsplan voorwaarden aan verbonden.

#### **Ontwerp Gebiedsvisie De Polders**

Bestaande Provinciale en regionale regelgeving en daarbij opgave tot het toegankelijk maken van de Polders voor publiek.

## **6. Kansen en bedreigingen**

Bij Functiewijziging van leegstaande gebouwen in het buitengebied zijn de volgende kansen en bedreigingen te verwachten.

### **Kansen**

- Polenhuisvesting een plek geven;
- Oplossing voor verrommeling in het buitengebied;
- Buitengebied toegankelijk maken/ recreatie/ natuur;
- Gebiedseigen bebouwing behouden door ontwikkeling;
- Voorlichting geven aan eigenaren van leegstaande of vrijkomende bedrijfsbebouwing en begeleiding geven aan het particuliere initiatief.

### **Bedreigingen**

- Bij afwijking van het vigerende provinciale beleid geen medewerking krijgen van de provincie;
- De verkeersafwikkeling bij verkeersaantrekkende functies;
- Interactie met andere beleidsontwikkelingen;

- Medewerking eigenaar
- Geen vraag naar de/een nieuwe functie.

Overzicht locaties leegstaande/vrijkomende bedrijfsbebouwing

Bijlage 1

Bedrijf	Adres	Buiten provinciale bebouwing contour	Huidig gebruik (maart 2011)	Type bebouwing	Bestemmingsplan	Provinciale Structuurvisie	Intergemeentelijke Structuurvisie	Gemeentelijke structuurvisie	Herbestemmingsmogelijkheid	Lopend initiatief
Van Waveren	Pastoorlaan 30	Ja	Hal deels leeg. Kantoor anti-kraak	hallen met kantoor	Bestemmingsplan Landelijk gebied:  Agrarisch handels en exportbedrijf (catergorie 3.1) groothandel in bloembollen tevens expeditie  Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Wonen'	Bollenteelt  Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot:  Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg	Duurzaam bedrijventerrein	Nieuw bedrijventerrein	Bedrijven	Geen concreet initiatief
Van der Schoot	Pastoorlaan 22	Nee/rand	Deels verhuurd	hallen met kantoor	Bestemmingsplan Landelijk gebied:  Agrarisch handels en exportbedrijf (catergorie 3.1) groothandel in bloembollen tevens expeditie  Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Wonen'	Bedrijventerrein	Duurzaam bedrijventerrein	Nieuw bedrijventerrein	Bedrijven	Herontwikkeling bedrijven
Ruigrok	Noorderlaan 28	ja	Polen	Veldschuur, illegaal omgebouwd tot woningen	Bestemmingsplan Landelijk gebied:  Agrarische doeleinden bollencultuur, zonder bebouwing	Bollenteelt  Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot:  Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering	-	Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Logies/huisvesting Tijdelijke arbeidsimmigranten

Bedrijf	Adres	Buiten provinciale bebouwingscontour	Huidig gebruik (maart 2011)	Type bebouwing	Bestemmingsplan	Provinciale Structuurvisie	Intergemeentelijke Structuurvisie	Gemeentelijke structuurvisie	Herbestemmingsmogelijkheid	Lopend initiatief
Oude Gasfabriek	Eerste Loosterweg 42	ja	antikraak	Kantoor met opslag	Bestemmingsplan Landelijk gebied: Bedrijfsdoeleinden (categorie 3.1), zonder bedrijfswoning	Bollenteelt	Duurzaam bedrijventerrein	Kantoren en intensieve dienstverlening, park en ride	Bedrijvigheid	Geen initiatief. Gemeente heeft afgezien van recht van koop ivm bodemverontreiniging
Bollenschuur	Veenenburgerlaan 58a	ja	Polen	Bollenschuur	Bestemmingsplan Landelijk gebied: Agrarische doeleinden bollencultuur Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Wonen'	Bollenteelt  Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot:  Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering	-	Herbestemming van karakteristieke bollenschuren, maar geen zware bedrijvigheid.	Initiatief voor 2 woningen
Vreeburg	Nieuweweg 11	ja	Leeg	Bollenschuur	Bestemmingsplan Landelijk gebied: Agrarische doeleinden bollencultuur Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Wonen'	Bollenteelt  Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot:  Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering	-	Herbestemming van karakteristieke bollenschuur  maar geen zware bedrijvigheid.	Procedure voor realisatie zorggroep

Bedrijf	Adres	Buiten provinciale bebouwings contour	Huidig gebruik (maart 2011)	Type bebouwing	Bestemmingsplan	Provinciale Structuurvisie	Intergemeentelijke Structuurvisie	Gemeentelijke structuurvisie	Herbestemmingsmogelijkheid	Lopend initiatief
	Nieuweweg 7/7a	ja	Waarschijnlijk agrarisch	Agrarische hal met kantoor	Bestemmingsplan Landelijk gebied: Agrarisch handels en exportbedrijf (categorie 3.1)	Bollenteelt Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering	-	Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Geen concreet initiatief
Zeestraten	Leidsestraat 154	ja	Leeg	Bollenschuur	Bestemmingsplan Elsbroekerpolder Agrarisch gebied Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: Wijziging naar Woon- of kantoordeleinden	Bollenteelt Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering. Behoud openheid	-	Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Initiatief voor starterswoningen
Zeestraten	Leidsestraat 189	ja	Polen	Boerderij	Bestemmingsplan Elsbroekerpolder: Agrarisch gebied, bedrijfswoning, veehouderij	Agrarisch landschap inspelen op verbinding stadland Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik.	-	Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg en horeca met natuur en recreatief medegebruik	Geen concreet initiatief
Zeestraten	Leidsestraat 187	ja	Paintball hal	Boerderij met hallen	Bestemmingsplan Elsbroekerpolder: Agrarisch gebied, bedrijfswoning en tennishal	Agrarisch landschap inspelen op verbinding stadland. Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot:Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik.	-	Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg en horeca met natuur en recreatief medegebruik	Procedure voor paintballhal



Bedrijf	Adres	Buiten provinciale bebouwings contour	Huidig gebruik (maart 2011)	Type bebouwing	Bestemmingsplan	Provinciale Structuurvisie	Intergemeentelijke Structuurvisie	Gemeentelijke structuurvisie	Herbestemmingsmogelijkheid	Lopend initiatief
Schols	Leidsestraat 278	ja	Polen	Bollenschuur	Bestemmingsplan Landelijk gebied: Agrarische doeleinden bollencultuur, geen kassen, zonder bedrijfswoning Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Natuurgebied'	Bollenteelt Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering	-	Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Diverse initiatieven: huisvesting van Tijdelijke arbeidsmigranten, politie, zorg. Nu geen lopende initiatieven
Bollenschuur	Weeresteinstraat 209 (hoek Noorderlaan)	nee	leeg	Bollenschuur	Bestemmingsplan Landelijk gebied: Agrarisch handels en exportbedrijf (catergorie 3.1) Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Wonen'	Stads- en dorpsgebied	Woningbouw tot 2030 binnen de huidige streekplancontour	-	Wonen	Initiatief voor huisvesting voor starters
Ruigrok	Weeresteinstraat 171/hoek Pastoorlaan	nee	Polen; hal opslag	Bedrijfswoning & bollenschuur	Bestemmingsplan Landelijk gebied: Agrarische doeleinden bollencultuur Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Wonen'	Stads- en dorpsgebied	Woningbouw tot 2030 binnen de huidige streekplancontour	-	Wonen	Initiatief voor huisvesting Tijdelijke arbeidsimmigranten/ starters
Kamstra	Oosteinderlaan 60	Ja	Boerderij	Boerderij en stallen	Bestemmingsplan De Polders: Agrarische doeleinden Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: 'Wonen'	Recreatiegebied Biedt onder voorwaarden mogelijkheid tot: Lichte bedrijvigheid, woningen, zorg, horeca	Realisering nieuw openluchtrecreatie	-	Wonen, lichte bedrijvigheid, zorg en horeca met natuur en recreatief medegebruik	Initiatief voor woningen