

Verkenning

Funcieverandering bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp

Glastuinbouwgebied Pijnacker-Nootdorp



Wonen in het gebied



Bedrijven in het gebied

Kernvraag

Wat zijn de kenmerken van ‘plattelandswoningen’, wat zijn de voor- en nadelen, de ervaringen elders, wat is de praktijksituatie in Pijnacker-Nootdorp en zou dit instrument eventueel bruikbaar kunnen zijn in Pijnacker-Nootdorp zonder dat de **ondernemersbelangen** van de gevestigde **bedrijven** wordt geschaad?

Glastuinbouwgebied Pijnacker-Nootdorp



Wonen in het gebied



Bedrijven in het gebied

1. Definities: wat is een plattelandswoning precies?
2. Inventarisatie
 - Gebiedsinventarisatie
 - Inventarisatie individuele locaties
3. Ervaringen elders
4. Oplossingsrichtingen
5. Conclusie en aanbevelingen



Voorbeeld

- 4 bedrijven
- 3 bedrijfswoningen



Voorbeeld

- 4 bedrijven
- 3 bedrijfswoningen



Voorbeeld

- 4 bedrijven
- 3 bedrijfswoningen
- Relatie:
functioneel
milieukundig



Situatie 1

Bedrijf 3 gaat
investeren in een
nieuwe wkk-installatie

Wat zijn de gevolgen?



Situatie 2

Bedrijfswoning 2 komt vrij, bewoner stopt met het bedrijf

Wat zijn de opties?



Opties

Woning 2 wordt
burgerwoning



Opties

Woning 2 wordt
plattelandswoning

Voormalige
functionele binding
blijft in stand



Opties

Woning 2 wordt
uitgeplaatst



Opties

- Woning 2 wordt tijdelijk bestemd, totdat definitief een oplossing wordt gevonden

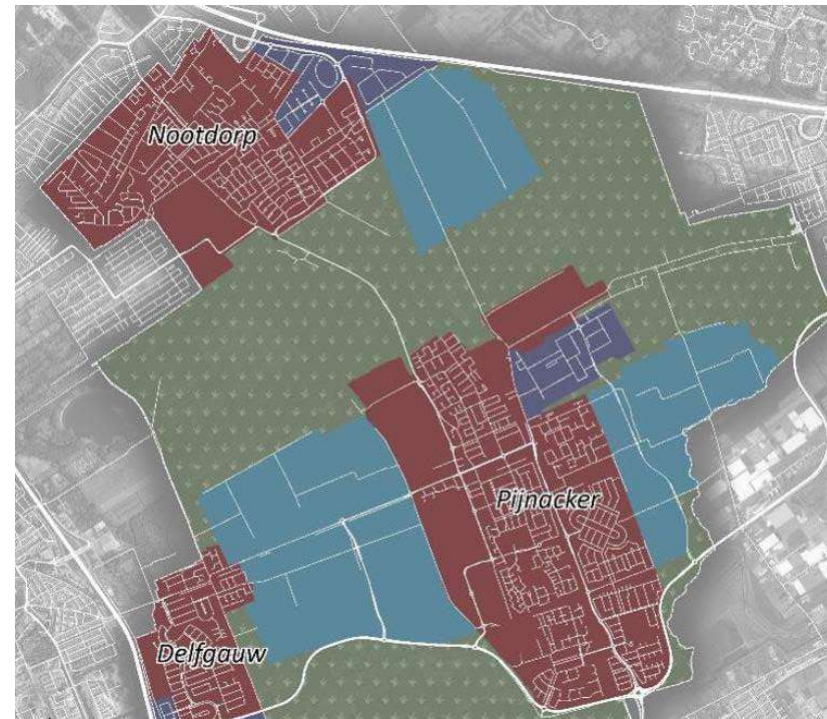


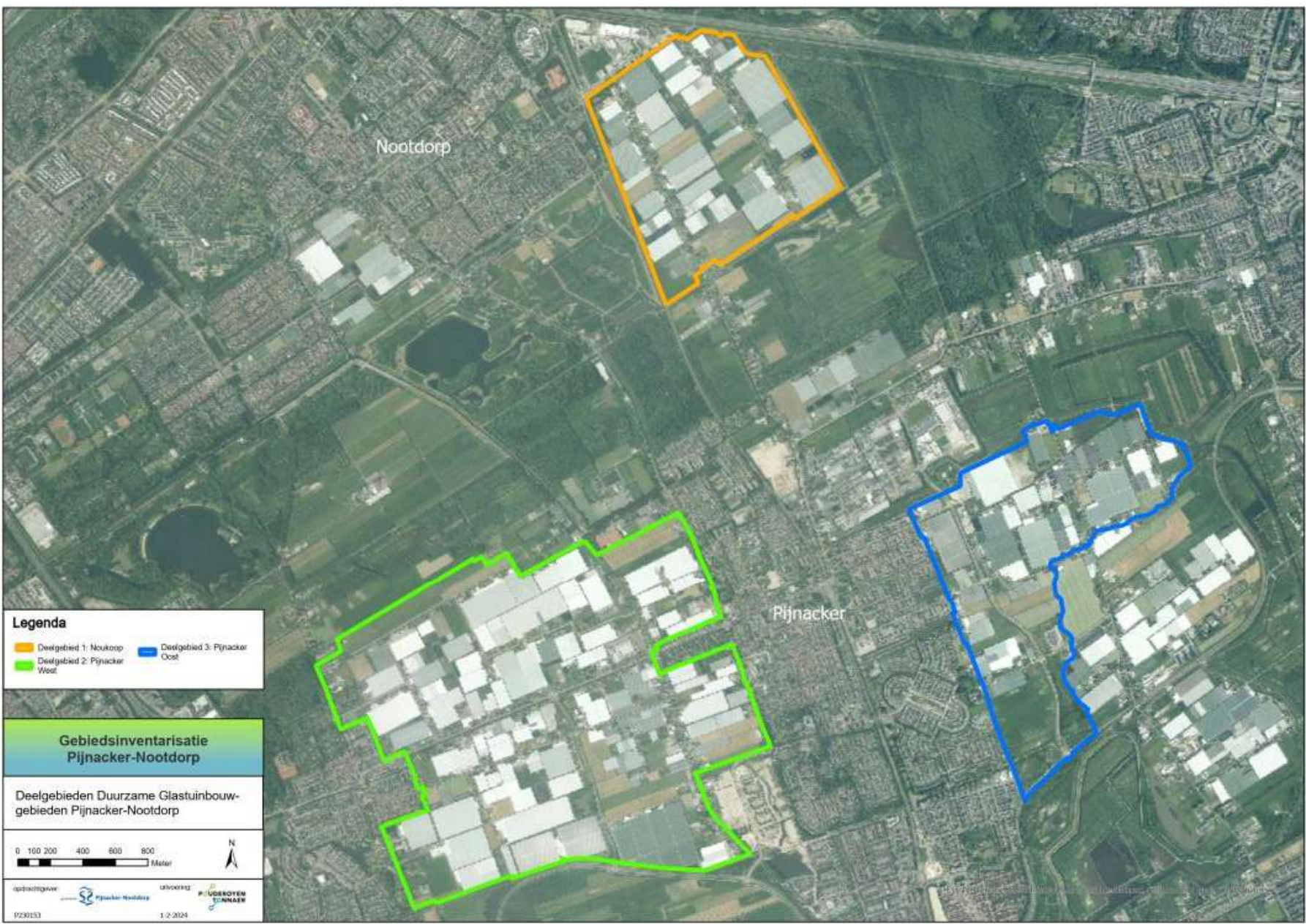
Opties

- Woning 2 wordt burgerwoning of plattelandswoning met **verhoging van de normen**

Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050

- Gemeente: Glastuinbouw is de primaire functie van het gebied;
- Gemeente: Herstructurering van het gebied wenselijk en noodzakelijk, initiatief bij de sector.





Inventarisatie van het gebied

- 396 woningen
- 173 agrarische bedrijfswoningen
- 178 glastuinbouwopstanden
- 44% van het totaal aantal woningen is een agrarische bedrijfswoning
- Concentraties (aaneenschakeling) van woningen te herkennen, met hoofdzakelijk de functie 'wonen'

Individuele gesprekken op locatie

- Eigenaren van 'onverkoopbare' bedrijfswoningen:
 - Geen koper voor de woning
 - Geen medewerking aan functieverandering
 - Mogelijkheden voor herstructurering zijn beperkt of niet aanwezig
- Geen toekomstperspectief

Bevindingen

- 4 type woningen in het gebied



1. Burgerwoning



2. Bedrijfswoning, bedrijf afgesplitst



3. Bedrijfswoning, bedrijf gestopt



4. Bedrijfswoning



1. Burgerwoning



- Bestemming: Wonen
- Geen functionele relatie met glastuinbouw
- Iedereen mag in deze woning wonen

- Bestemming: Agrarisch – Glastuinbouw
- Functionele binding met het bedrijf
- Bewoner is de tuinder of bedrijfsleider

4. Bedrijfswoning



2. Bedrijfswoning, bedrijf afgesplitst

- Volgens het bestemmingsplan is sprake van een functionele binding met het bedrijf
- Bedrijf en bedrijfswoning zijn niet (meer) van dezelfde eigenaar, maar eerder afgesplitst
- Geen sprake van een functionele binding
- Bewoner woont in strijd met het bestemmingsplan



- Bestemming: Agrarisch – Glastuinbouw
- Volgens het bestemmingsplan is sprake van een functionele binding met het bedrijf

3. Bedrijfswoning, bedrijf gestopt



- Bedrijf en bedrijfswoning zijn van dezelfde eigenaar
- Bewoner is gestopt het met bedrijf
- Bewoner verhuurt het bedrijf of leegstand
- Geen sprake (meer) van een functionele binding
- Bewoner woont in strijd met het bestemmingsplan (*)

1. Burgerwoning



2. Bedrijfswoning, bedrijf afgesplitst



3. Bedrijfswoning, bedrijf gestopt



4. Bedrijfswoning



Ontwikkeling van glastuinbouw

- Geluid
- Licht
- Verkeer



Faciliteren van glastuinbouw

- “Bedrijventerrein” primair voor de economische functie
- Woningen vormen een belemmering voor bedrijfsontwikkeling (in elke vorm)
- Feitelijke functiescheiding van wonen en glastuinbouw

Wonen in het gebied vormt een belemmering voor de mogelijkheden van glastuinbouw



Impasse

2. Bedrijfswoning, bedrijf afgesplitst



3. Bedrijfswoning, bedrijf gestopt



Impasse

- Herstructurering in combinatie met uitplaatsing

2. Bedrijfswoning, bedrijf afgesplitst



3. Bedrijfswoning, bedrijf gestopt



- Functieverandering naar wonen

Impasse

- Herstructurering in combinatie met uitplaatsing

2. Bedrijfswoning, bedrijf afgesplitst



3. Bedrijfswoning, bedrijf gestopt



- Functieverandering naar wonen

Impasse

- Herstructurering in combinatie met uitplaatsing

3. Bedrijfswoning, bedrijf gestopt



2. Bedrijfswoning, bedrijf afgesplitst



- Functieverandering naar wonen



Bedrijfswoning wordt (illegaal) bewoond door oud-tuinder of andere eigenaar

Geen
burgerwoning

Geen
plattelandswoning

Geen zicht op
uitplaatsing

Geen tijdelijke
oplossing



Impasse

- **Afwachtende houding** bij eigenaren van bedrijfswoningen, omdat:
 - Illegale bewoning wordt gedoogd;
 - Toekomstig beleid onduidelijk is, dus toekomstige waarde van de woning is onduidelijk
- Gevolg: ook geen **toekomstperspectief** voor de glastuinbouw:
 - Leegstand;
 - Geen oplossing voor belemmeringen in het gebied.

Plattelandswoning

- Wat maakt omschakeling naar een plattelandswoning ingewikkeld?
- De voormalige functionele binding



Opties

Plattelandswoning

Functieverandering
naar wonen, waarbij
milieukundige relatie
blijft



Opties

- Woning 2
plattelandswoning
- Functionele binding
met bedrijf 2 valt
weg, dus een
belemmering voor
bedrijf 1



Opties

- Woning 2 vormt een belemmering voor bedrijf 1
- Woning 3 vormt *mogelijk* een belemmering voor bedrijf 1



Opties

- Uitplaatsing voorkomt belemmeringen

Oplossingsrichtingen

Gemeente: Primaire doel van het gebied in 2050 is glastuinbouw

Per categorie:

1. Burgerwoning
2. Bedrijfswoning, bedrijf is afgesplitst
3. Bedrijfswoning, bedrijf is gestopt
4. Bedrijfswoning

Oplossingsrichtingen

Gemeente: Primaire doel van het gebied in 2050 is glastuinbouw

Per categorie:

1. Burgerwoning
- 2. Bedrijfswoning, bedrijf is afgesplitst**
- 3. Bedrijfswoning, bedrijf is gestopt**
4. Bedrijfswoning

1. Burgerwoning

Gemeente: Primaire doel van het gebied in 2050 is glastuinbouw

- Uitplaatsen
- Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door hogere normen
- Huidige situatie in stand houden

2. Bedrijfswoning, bedrijf is afgesplitst

Gemeente: Primaire doel van het gebied in 2050 is glastuinbouw

- Uitplaatsen
- Functieverandering naar burgerwoning
- Functieverandering naar plattelandswoning
- *(Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door hogere normen)*

3. Bedrijfswoning, bedrijf is gestopt

Gemeente: Primaire doel van het gebied in 2050 is glastuinbouw

- Uitplaatsen
- Functieverandering naar burgerwoning
- Functieverandering naar plattelandswoning
- *(Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door hogere normen)*

4. Bedrijfswoning

Gemeente: Primaire doel van het gebied in 2050 is glastuinbouw

- Uitplaatsing
- Huidige situatie in stand houden
- Wegnemen van belemmeringen voor glastuinbouwbedrijven door hogere normen

Conclusie

- Plattelandswoning *kan* een bijdrage leveren om uit de impasse te komen voor woningen die al zijn afgesplitst (categorie 2). Voor de overige gevallen is een andere mogelijkheid passender in relatie tot het primaire doel van het gebied (glastuinbouw).
- Voor woningen in alle categorieën kan worden overwogen om het beschermingsniveau voor bijvoorbeeld geluid, lichtemissie of verkeer aan te passen en daarmee de belemmeringen voor bedrijven weg te nemen.

Aanbevelingen

Bied een toekomstperspectief voor woningen in categorie 2 en 3

1. Burgerwoning
- 2. Bedrijfswoning, bedrijf is afgesplitst**
- 3. Bedrijfswoning, bedrijf is gestopt**
4. Bedrijfswoning

Overwegingen bij het bieden van een toekomstperspectief

- Beleidsafweging van gemeente om in te zetten op feitelijke functiescheiding tussen glastuinbouw en wonen.
- Beleid voor de lange termijn bepaalt de financiële waardering van woningen en heeft effect op herstructurering.

Overwegingen bij het bieden van een toekomstperspectief

Feitelijke functiescheiding tussen glastuinbouw en wonen:

- Woningen blijven aanwezig zonder uitplaatsing
- Actieve uitplaatsing vraagt om structurele aanpak
- Financiële meerwaarde voor alle partijen, risicodragers en proceskosten zijn noodzakelijk
- Zonder uitplaatsing wel een ander toekomstperspectief bieden

Overwegingen bij het bieden van een toekomstperspectief

Feitelijke functiescheiding tussen glastuinbouw en wonen:

- Langetermijndoel, zonder politieke schommelingen
- Mogelijk zijn er binnen het duurzaam glastuinbouwgebied locaties of deelgebieden waarvoor het wegnemen van belemmeringen een dermate hoge investering vereist, dat dit niet opweegt tegen de voordelen die ontstaan wanneer deze belemmeringen worden weggenomen.

Kortom:

- Plattelandswoning vormt niet de structurele oplossing voor het gebied, mogelijk in specifieke gevallen voor categorie 2.
- Met name voor de eigenaren van woningen in categorie 2 en 3 is het vraagstuk urgent.
- De huidige impasse is voor alle belanghebbenden – zowel bewoners als de tuinbouwsector – niet wenselijk.
- Aanbeveling: een duidelijker toekomstperspectief, inclusief handelingsperspectief (structurele aanpak).