GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			21-0162135	1
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
S.E. Brugman		Beleid	(0174) 672 406	15 JULI 2021

ONDERWERP

Motie `herontwikkeling bedrijfslocaties in kernen naar woonbestemmingen`

Geachte raad,

In uw raad van 12 november 2019 is de motie `herontwikkeling bedrijfslocaties in kernen naar woonbestemmingen` aangenomen met de volgende verzoeken:

- de mogelijkheden te onderzoeken om de gebiedsmakelaar winkels of een vergelijkbare functionaris bij alle eigenaren van bedrijfslocaties binnen de woonkernen de bereidheid te peilen mee te werken aan een bestemmingswijziging naar wonen;
- de daarmee te belasten functionaris uitdrukkelijk de opdracht mee te geven dat bij een vervolg ruime meerjarige tijdshorizonnen bespreekbaar zijn, teneinde eigenaren maximaal te enthousiasmeren voor een verdere verkenning van de kansen;
- de mogelijkheden te onderzoeken om eigenaren met een doorstartwens een voorrangspositie te verlenen bij vrijkomende hervestigingslocaties;

Achterliggende motivatie was dat de transformatie van verouderde bedrijfspanden in de dorpskernen een bijdrage kunnen leveren aan het woningtekort. Oude bedrijfslocaties in woonkernen zijn ruimtelijk gezien goede locaties voor het terugdringen van het woningtekort.

Ook zien we dat de winkelleegstand in dorpskernen toeneemt. Het marktaandeel van webwinkels groeit jaar na jaar en het Corona virus lijkt als katalysator te werken. Tegelijkertijd is er een groot tekort aan bedrijventerreinen. VNO-NCW heeft gevraagd of fitness en kringloopwinkels terug kunnen naar de dorpskernen, waardoor leegstand wordt teruggedrongen en er meer bedrijfsruimte op bedrijventerreinen beschikbaar komt.

Het college onderschrijft de urgentie in de motie om het woningtekort in de gemeente terug te dringen. Een belangrijke ambitie die bijdraagt aan de aanpak van dit probleem is daarom om te sturen op functies binnen kernen op de juiste plek te laten landen. Middels verplaatsingen en transformaties wil het college compacte en vitale dorpskernen creëren, en ontstaat op achtergebleven locaties meer ruimte voor passende functies, zoals wonen. Het onderzoeken van transformatiekansen van bedrijfsbestemmingen in de kernen naar woonbestemmingen sluit goed aan bij deze ambitie van het college.

ALG BCR 007

Vanwege de bredere problematiek zijn wij voornemens een transformatiefonds in het leven te roepen. Doelstelling is behoud van aantrekkelijke dorpscentra ondanks toenemende winkelleegstand. Dit voornemen tot een transformatiefonds nemen wij mee in de beantwoording van de motie.

Ter uitvoering van de motie hebben is een inventarisatie gemaakt van de bedrijfsbestemmingen in de kernen, zie bijlage.

Inventarisatie
Uit de inventarisatie van bedrijven met een planologische bedrijfsbestemming in de vijf grote dorpskernen vonden we in elke dorpskern ten minste 8 locaties waar een bedrijfsbestemming op rustte. Opvallend was:

- De hoeveelheid bedrijfspanden die recent van bestemming zijn gewijzigd of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen.[1] Uit vele voorbeelden blijkt dat ontwikkelaars regelmatig transformaties verrichten.
- De hoeveelheid voorzieningen in bedrijfsbestemmingen die wel in de dorpskernen passen gezien hun functie voor consumenten.[2] Daarnaast blijkt wel dat er in totaal zeker nog zo'n 15 bedrijfsbestemmingen in de gemeente kunnen of (gelet op het hoofwinkelcircuit) moeten worden getransformeerd.

Recente transformaties die niet zijn geslaagd
In het verleden zijn enkele transformaties verkend, maar niet gelukt.[3] Interessant is te weten waarom deze transformaties niet zijn geslaagd:

- In hoofdlijnen is een vuistregel dat de grondwaarde verdubbelt als bedrijfsgrond wordt omgezet naar woningbouwgrond. Tegelijkertijd halveert het uitgeefbaar gebied doordat wegen, stoepen en openbaar groen niet uitgeefbaar zijn. Bijkomende kosten als sanering van bodemverontreiniging en de planologische procedure maken een plan al snel onrendabel.
- Bouwplannen voldoen soms niet aan de eisen die voor de omgeving worden gehanteerd. Bijvoorbeeld groennormen, intensiteit of hoogte van bouwen en andere bouweisen. Met inachtneming van deze eisen zijn deze ontwikkelingen doorgaans niet rendabel.
- Eisen voor bodemverontreiniging zijn hoger voor woningen dan voor bedrijven. Dit kan tot een saneringsplicht leiden
- De planologische procedure kan een behoorlijke tijd duren, met bijbehorende kosten voor rapporten en ontwerpen;

Mogelijkheden om transformatie te stimuleren
In antwoord op de motie zijn wij positief over de doelstelling, namelijk het terugdringen van het woningtekort door transformatie van bedrijfsruimten in woonkernen. We gaan bij alle eigenaren van bedrijfspanden peilen of er interesse is in transformatie van de bedrijfslocatie naar woning. Daarbij kunnen meerdere perspectieven worden verkend.

---

[1] Aansprekende voorbeelden zijn de Jumbo Foodmarket achter de Secretaris Verhoeffweg in Naaldwijk, het appartementengebouw Nieuw Ambacht in de Sand-Ambachtstraat in `s-Gravenzande en het woonwijkje Druivenhof in de Lier op de hoek van Veilingweg en de Kerklaan. Recente nieuwe aanvragen zijn het Hartmannplein (Parallelweg) en een object in de Herenstraat (beide in Monster), en een omvangrijke aanvraag voor de Dorpskade in Wateringen.

[2] Voorbeelden van functies die een plek hebben gekregen in oude bedrijfsbestemmingen zijn autoshowrooms, interieurwinkels, tandartsen, skateboardruimte en theaterschool. Ook garageboxen en nutsvoorzieningen (trafo`s van Westland-Infra en telefooncentrales van KPN) hebben een functie voor bewoners in de dorpskern.

[3] Zoals de Geestweg 49 in Naaldwijk en de Vreeburchlaan 2 in De Lier. Grotere projecten waar een transformatie niet is gelukt zijn de Zanddijk in `s-Gravenzande en het bedrijventerrein Lierweg in De Lier.

Uw raad heeft ook gevraagd om een voorrangspositie te verlenen voor doorstarters (bedrijven) bij vrijkomende hervestigingslocaties. Dit is juridisch niet mogelijk. Een mogelijkheid is wel om via de subsidieregeling Investeringsimpuls MKB Westland 2021 subsidie van de huurprijs te verlenen. Hierbij is wel een subsidieregeling nodig.

Om geen onrealistische verwachtingen te wekken bij potentiële pandeigenaren die over willen gaan op transformatie kan op voorhand worden verkend of een eventuele aanvraag van een bouwvergunning voor een transformatie onze toets doorstaat. De bouwvergunning moet namelijk worden getoetst aan o.a. parkeernormen, groennormen en stedenbouwkundige normen.

Gezien het aantal transformaties van bedrijfsbestemmingen in de dorpskernen en het aantal recente aanvragen constateren wij dat projectontwikkelaars op de hoogte zijn van de kansen en mogelijkheden. Wij stimuleren dit graag met het nader op te zetten transformatiefonds om bij te kunnen dragen aan het realiseren van bijvoorbeeld openbaar groen en parkeernormen. Dit past in de bredere insteek van het transformatiefonds voor het aantrekkelijk houden van de dorpskernen. Wij nemen de wens van de gemeenteraad actief mee in het op te richten transformatiefonds en beschouwen de motie daarmee als afgedaan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends