



Programma 'De gravin' 's Gravenzande

Onderbouwing ladder voor duurzame
verstedelijking



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gemeente Westland

Programma locatie 'De gravin' 's Gravenzande

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

44001736.20181903.001

datum:

17-11-2020

projectleider:

Rob Schram

opdrachtgever:

New Lake 19 BV

auteur(s):

Joost Jansen

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Herontwikkeling locatie gemeentehuis 's Gravenzande	3
1.2. Programma en noodzaak nieuw bestemmingsplan	5
1.3. Waarom toetsing aan de ladder?	5
2. Beschrijving behoefte	7
2.1. Wonen	7
2.1.1. Kwantitatieve woningbehoefte	7
2.1.2. Woningbehoefte gemeente Westland	11
2.1.3. Plancapaciteit	13
2.1.4. Conclusie	14
2.2. Horeca	15
2.2.1. Behoefte	15
2.2.2. Aanbod en effecten	15
2.2.3. Conclusie	16
2.3. Detailhandel	17
2.3.1. Behoefte	17
2.3.2. Aanbod en effecten	17
2.3.3. Conclusie	18
3. Conclusie	19

1.1. Herontwikkeling locatie gemeentehuis 's Gravenzande

Het voormalige gemeentekantoor aan de van Geeststraat in 's-Gravenzande is verkocht aan New Lake 19 BV. Het gemeentekantoor is vrijgekomen en maakt plaats voor 44 appartementen, detailhandel en een grand café.

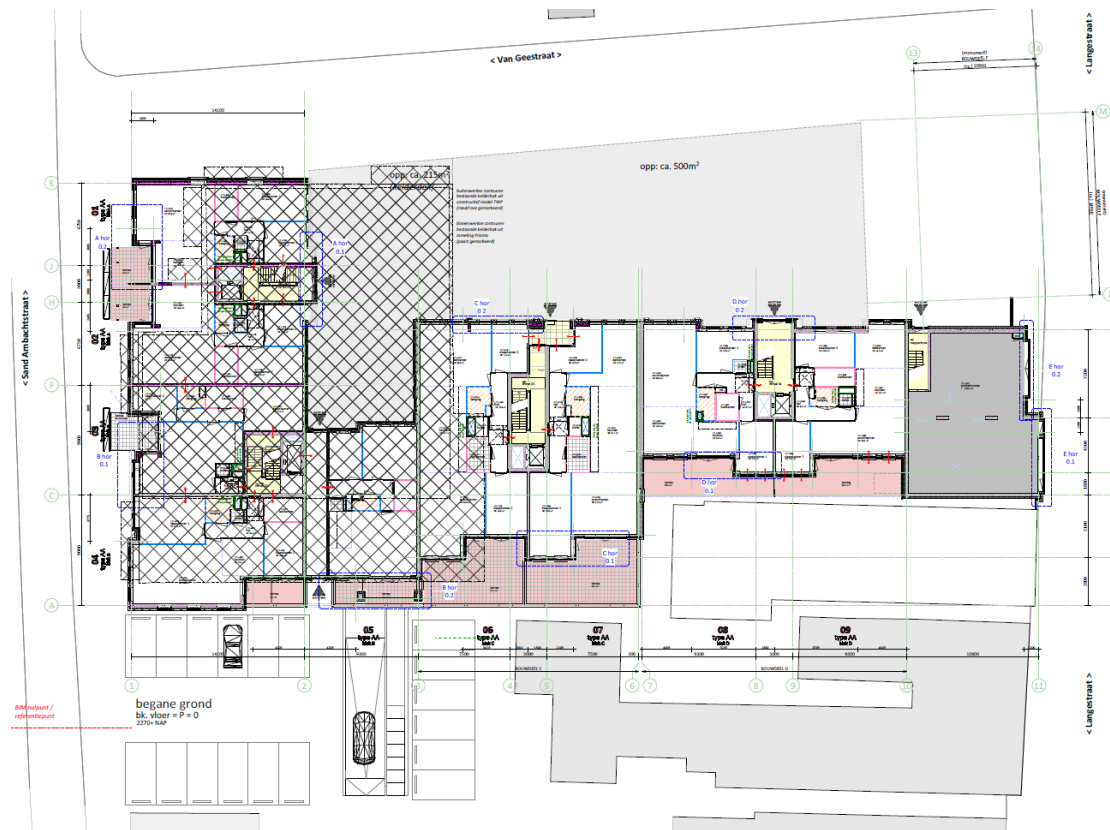


Figuur 1.1 Ligging plangebied

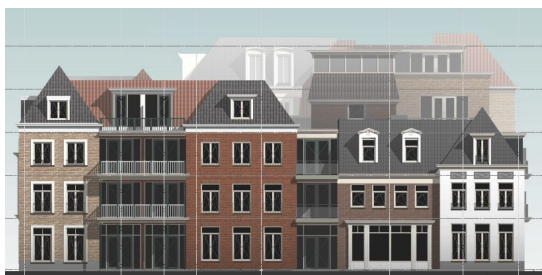


Figuur 1.2 Foto's voormalig gemeentehuis (Bron: Google Street view)

Het nieuwe complex bestaat uit 42 duurzame woningen. De ingang is gepland aan de van Geeststraat. In de plint van het complex is aan de Langestraat een ruimte voor detailhandel gepland. Het grand café is gepland in het oude behoudenswaardige raadhuis en krijgt een terras aan de achterzijde. Hier wordt ook een tuin aangelegd. Op de verdieping worden twee appartementen gerealiseerd. De kelder wordt vervangen door een parkeergarage met 15 parkeerplaatsen. Ook kunnen bewoners aan de achterkant van het complex parkeren. In totaal zijn er 33 parkeerplaatsen gepland.



Figuur 1.3 Nieuwe situatie





Figuur 1.4 Impressie gevels herontwikkeling (Van Geeststraat, Sand-Ambachtstraat, Langestraat, binnengevel)

1.2. Programma en noodzaak nieuw bestemmingsplan

Het beoogde programma voor de herontwikkelingslocatie van het vrijgekomen gemeentekantoor in 's Gravenzande is:

- 44 appartementen;
- 170 m² vvo horeca (tbv een grand café);
- 121 m² vvo detailhandel.

De huidige bestemming is vrijwel geheel Maatschappelijk. De geplande ontwikkeling naar wonen, horeca en detailhandel is niet mogelijk binnen de toegestane functies en bebouwingsvlakken.



Figuur 1.5 Uitsnede bestemmingsplan Centrum 's Gravenzande (onherroepelijk sept 2013)

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van stedelijke functies wordt 500 m² als indicatieve ondergrens aangehouden. Daarom wordt de horecafunctie en detailhandel op zichzelf niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Toch kan het geheel als stedelijke ontwikkeling worden gezien en daarom zal de behoefte aan het gehele project in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond moeten worden.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De locatie is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied door de ligging midden in 's Gravenzande. Het gebied is bebouwd en volledig omsloten door bebouwd gebied.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de regio Haaglanden en daarbinnen de gemeente Westland. Voor de overige functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt is de regio lokaler omdat deze functies hoofdzakelijk een verzorgingsfunctie voor de kern 's Gravenzande hebben.

Effecten beoogde ontwikkeling

Als de behoefte aan de functies in het gebied duidelijk is, worden de gevolgen geanalyseerd voor het woon-, werk- en leefklimaat in 's Gravenzande van het planologische maximum van de programmaonderdelen. Een belangrijk afwegingsaspect in deze analyse is de leegstand. Het gaat hierbij zowel om de aanvaardbaarheid van de leegstandseffecten als om de (on)mogelijkheid om het programma in de bestaande leegstand elders in 's Gravenzande in te passen. Overigens is het niet zo dat het ontstaan van leegstand per definitie onaanvaardbaar is, maar juist de omvang van het leegstandseffect, de locatie ervan, de effecten op de omgeving en de mogelijkheden tot herinvulling zijn van doorslaggevend belang. Het gaat om de vraag of leegstand ontstaat die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In dit geval is bovendien sprake van een nieuwe invulling voor vrijgekomen maatschappelijk vastgoed. Met de nieuwe invulling wordt leegstand in het centrum van 's Gravenzande opgelost.

Beschrijving behoefte

De behoefte aan de afzonderlijke functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 worden conclusies getrokken.

2. Beschrijving behoefte

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan de beoogde functies in het plangebied beschreven.

2.1. Wonen

In het plangebied worden 44 appartementen mogelijk gemaakt:

type	Aanvangshuur d.d. juni 2020. Exclusief parkeerplaats indien van toepassing.	aantal
sociale huurwoningen (boven aftoppingsgrens)	Huur 663,40 tot 737,14 euro	8
middeldure huurwoningen	Huur 737,14 tot 950 euro	7
(extra)dure huur en of koopwoningen	Huur vanaf 950 euro Koop vanaf 310.000 euro	29
totaal		44

De woningbehoefte blijkt onder meer uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2019, de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 en de Woonvisie Westland 2020-2030. De huidige grote druk op de woningmarkt in de gemeente Westland blijkt ook uit actuele verkoopgegevens van NVM Haaglanden.

2.1.1. Kwantitatieve woningbehoefte

De bouw van woningen in de gemeente Westland voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio is de regio Haaglanden. De behoefte blijkt uit onderstaande onderzoeken.

Woningbehoefteraming (WBR 2019)

De Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Uit de actuele provinciale woningbehoefteraming (WBR 2019) blijkt dat de woningbehoefte in Westland de komende tien jaar (2020-2030) is berekend op circa 4.000 woningen. Binnen Zuid-Holland groeien de grote steden en Westland (door immigratie) het snelste.

			2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	WBR 2019	1.160	4.090	3.140
	Den Haag	WBR 2019	5.680	21.950	19.860
	Leidschendam-Voorburg	WBR 2019	170	260	-170
	Midden-Delfland	WBR 2019	10	260	200
	Pijnacker-Nootdorp	WBR 2019	230	960	940
	Rijswijk	WBR 2019	80	-180	290
	Wassenaar	WBR 2019	20	-350	-670
	Westland	WBR 2019	610	2.810	1.180
	Zoetermeer	WBR 2019	480	1.600	1.250
	Totaal regio		8.440	31.400	26.020

Figuur 2.1 Woningbehoefte woonregio Den Haag (WBR 2019)

Regionale afspraken

Het regionale woningbouwprogramma is in 2016 geactualiseerd op (Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021 (2016)) en in 2017 met de provincie afgestemd. De regio Haaglanden heeft afgesproken om jaarlijks gemiddeld 5.000 woningen toe te voegen, gelet op de aantrekkende woningmarkt. Het verhogen van de woningproductie (van 3.500 naar 5.000 woningen) sluit aan bij de grote opgave om de stedelijke woonvraag te accommoderen. Dit is een opgave van circa 70.000 woningen tot 2030 in de stedelijke regio's waar nog geen concrete plannen voor zijn of uitgesteld zijn, naast een kwalitatieve mismatch in de gevraagde woonmilieus en het planaanbod.

De regio Haaglanden werkt aan nieuwe woningmarktafspraken, met name over voldoende betaalbare woningen die bovendien evenwichtig over de regio gespreid zijn.

Om tot de nieuwe woningmarktafspraken te komen is door ABF Research onderzoek uitgevoerd (Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden, de regionale opgave, maart 2020) naar de gewenste minimale regionale streefvoorraad tot 2030 voor de totale woningvoorraad en voor de goedkope woningvoorraad. De doelgroepenvoorraad in Westland zou op basis van dit onderzoek groter moeten worden (van 24% naar 30%). De nieuwe afspraken worden naar verwachting eind 2020 gemaakt.

Versnelling woningbouw

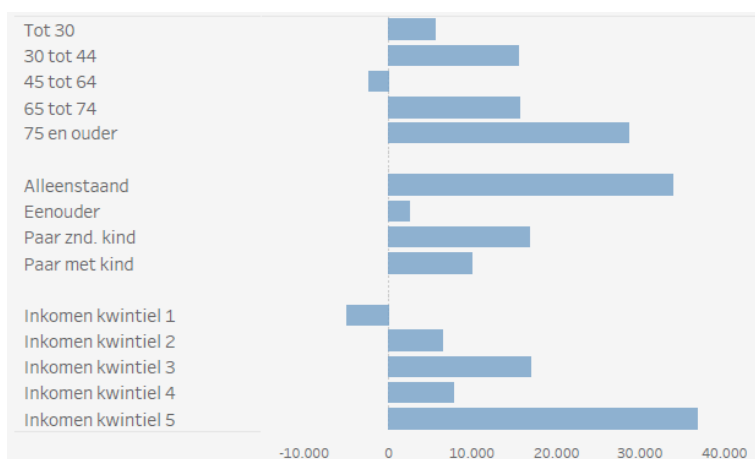
Uit de kamerbrief voortgang versnelling woningbouw (november 2020) blijkt dat in de provincie Zuid-Holland is de woningbouwproductie tussen 2016 en 2019 opgelopen van 12.700 naar 17.800 woningen. Ondanks de grote stijging die al bewerkstelligd is, ligt de gemiddelde woningbouwopgave tot 2030 nog hoger. Met de provincie Zuid-Holland is de ambitie afgesproken om tot 2030 gemiddeld per jaar 20.000 - 23.000 woningen te bouwen. Dit is een zeer complexe opgave die een grote inzet van alle partijen zal vragen, creativiteit om knelpunten op te lossen en ook zal het extra investeringen vragen van alle partijen. Afgelopen voorjaar was er een plancapaciteit beschikbaar van 187.000 woningen. Met de woondealpartners van de Zuidelijke Randstad - BZK, Zuid-Holland en de regio – hebben gezien de onzekerheden in prognoses een adaptieve werkwijze afgesproken met betrekking tot de bouwopgave. Er wordt uitgegaan van een woningbouwbehoefte in Zuid-Holland van 204.000 - 235.000 woningen tot 2030 met een aanzienlijk aandeel betaalbare woningbouw (minimaal 50% voor nieuwe plannen). Om deze woningbouwproductie te halen is in de gebieden waar de bouw moet plaatsvinden een plancapaciteit van tenminste 130% (260.000 - 300.000 woningen) nodig.

Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 (april 2020)

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland heeft ABF Research de huidige stand van zaken op de Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld gebracht en de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst onderzocht. De kwalitatieve woningbehoefte is per regio in beeld gebracht. Hierna is de behoefte in de regio Haaglanden, waar Westland deel van uitmaakt, in beeld gebracht.

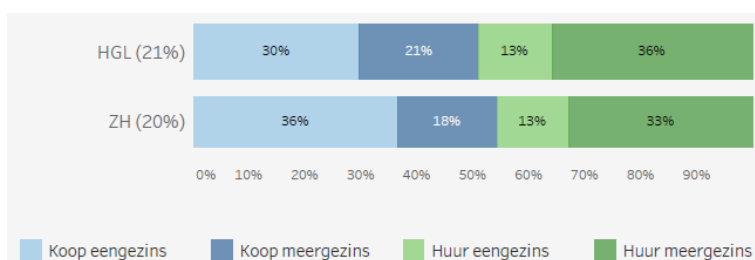
De sterkste huishoudensgroei wordt verwacht in de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder, maar ook de leeftijdsgroep 65+ en 30 tot 44 neemt sterk toe. De sterkste groei wordt verwacht in de groep alleenstaanden.

Het hoogste inkomenskwintiel neemt in omvang toe. Het aantal huishoudens in het laagste kwintiel neemt naar verwachting af.



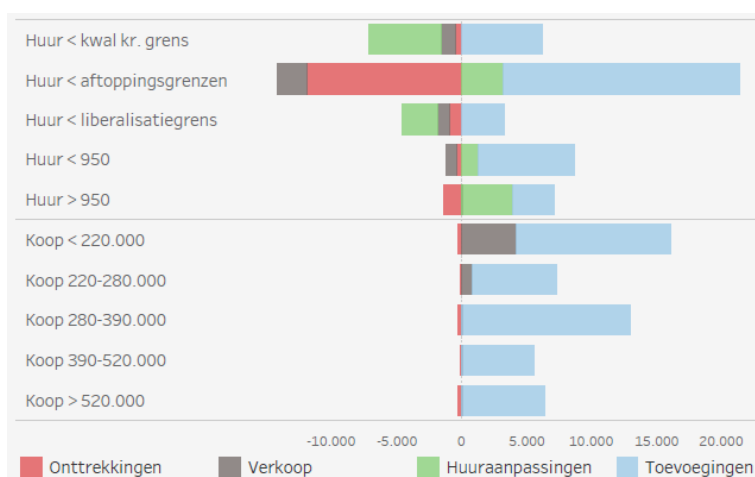
Figuur 2.2 Ontwikkeling huishoudens 2019 tm 2029 (bron: Factsheet Kwalitatieve woningbehoefte-verkenning Regio's Zuid-Holland 2019)

In Haaglanden is het aantal (actieve zoekers) met voorkeur voor een meergezinskoop- of huurwoning hoger dan gemiddeld.



Figuur 2.3 Vragers in de markt (% alle huishoudens) (bron: Factsheet Kwalitatieve woningbehoefte-verkenning Regio's Zuid-Holland 2019)

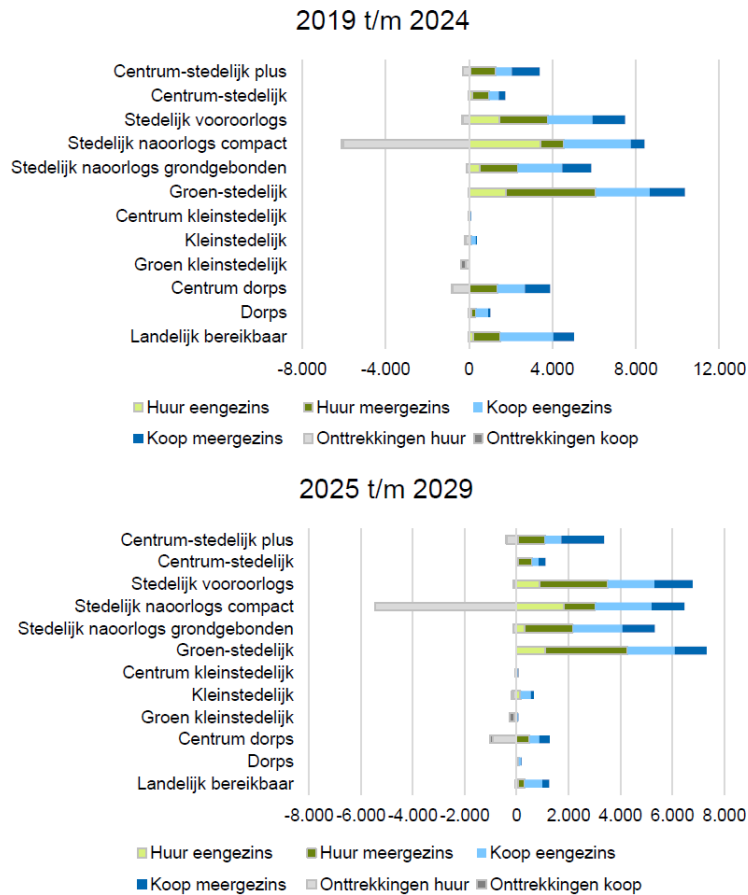
In de regio zijn veel toevoegingen nodig in alle huur- en koopsegmenten.



Figuur 2.4 Ontwikkeling woningvoorraad 2019 tm 2029 (bron: Factsheet Kwalitatieve woningbehoefte-verkenning Regio's Zuid-Holland 2019)

Toevoegingen zijn vooral gewenst in de groen-stedelijke, stedelijk naoorlogs compacte en stedelijk vooroorlogse woonmilieus. Onttrekkingen zijn voornamelijk gewenst in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus.

In de regio Den Haag neemt zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. De groei is zowel in absolute aantallen als relatief gezien het sterkst in de koopsector. Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkst groei plaats.



Figuur 2.5 Woningbehoefte per woonmilieu (bron: Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Regio's Zuid-Holland 2019)

Uit de Handreiking woonmilieus Haaglanden (2015) blijkt dat het centrum van 's Gravenzande een Centrum dorps woonmilieu betreft. In dit woonmilieu is behoefte aan alle categorieën met uitzondering van huur eengezinswoningen.

Kwartaalcijfers van makelaarsvereniging NVM Haaglanden (3e kwartaal 2020)

De woningmarkt in Nederland is in het 3^e kwartaal verder verkraapt. Het aanbod op de woningmarkt heeft het record aantal transacties in het 3^e kwartaal niet bij kunnen houden. Daarmee is de keuze voor woningzoekers verder beperkt. Wél zijn er nog altijd veel potentiële kopers. De NVM maakt zich, ondanks de vele transacties, grote zorgen over de toekomst van de woningmarkt. De consument heeft nauwelijks meer iets te kiezen en daarmee zien ze dat de prijsontwikkeling verder omhoog gaat. De woningmarkt heeft verruiming nodig van het aanbod om woningen voor een grote groep betaalbaar te houden. Er is op korte termijn een noodplan nodig om de woningmarkt op dit vlak vlot te trekken. De NVM krapte-indicator is in het 3^e kwartaal op 2 uitgekomen, het laagste niveau van deze eeuw. Een consument kan bij zijn zoektocht nog maar uit twee woningen kiezen, terwijl normaal gesproken dat tussen de 5 tot 10 woningen zijn. In totaal werden er dit 3^e kwartaal in Nederland 41.583 koopwoningen verkocht, het hoogste aantal in bijna 3 jaar en qua verkoop het beste 3^e kwartaal dat NVM ooit had. Ten opzichte van dezelfde periode in 2019 is het een stijging van maar liefst 14,4%.

De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning in Nederland is zeer sterk gestegen. Deze komt in het 3^e kwartaal van 2020 uit op 354.000 euro, een stijging ten opzichte van vorig jaar van 11,6%. Het is meer dan twintig jaar geleden dat de prijsontwikkeling in een jaar tijd zo hoog was. De vraagprijs van de verkochte woningen lag gemiddeld op 348.000 euro, bijna 2% onder de uiteindelijke transactieprijs. Van een coronadip, is dus geen sprake. De NVM vindt dat het kabinet niet voldoende doet om meer aanbod te creëren. Als ze geen extra maatregelen treffen dan snijdt het kabinet zichzelf enorm in de vingers. Dat kost namelijk banen, de verduurzaming gaat veel langzamer dan gepland en de woningen zijn voor een gemiddeld huishouden niet meer te betalen.

In het Westland zijn t.o.v. het 3e kwartaal 2019 14,6% meer woningen verkocht (209 woningen). Het Westland laat een prijsstijging zien van 4,5% t.o.v. een jaar. De gemiddelde transactieprijs is 364.600 euro en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 27 dagen versus 35 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Conclusie

Het toevoegen van huur- en koopappartementen in het centrum van 's Gravenzande draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in de Haagse regio en sluit aan op de kwalitatieve vraag naar meer gestapelde woningen voor kleinere huishoudens in centrum dorps woonmilieus.

2.1.2. Woningbehoefte gemeente Westland

De gemeente heeft de specifieke woningbehoefte in de gemeente recent laten onderzoeken en haar beleid en ambities daarop afgestemd in de geactualiseerde woonvisie.

Woonvisie Westland 2020-2030 (juli 2020)

In het kader van de Woonvisie Westland 2020-2030 (actualisatie juli 2020) is de Westlandse woningbehoefte t/m 2030 onderzocht (Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040, ABF Research, november 2019). De actualisatie is gemaakt omdat er veel gebeurt op het gebied van wonen, zowel in Westland als in de regio.

De gemeente verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens fors gaat toenemen. De grootste groei zit in de alleenstaande senioren. Verder is de grootste groei te zien in de hoge inkomensgroep.

Groeiraming	Aantal inwoners 2040	Bevolkingsgroei t.o.v. 2020
Migratie-0 scenario (1)	113.000	2,50%
WBR (conform raming Provincie) (2)	128.000	16,10%
WBR+ (3)	137.000	24,30%
CPB (Nederland)	19.036.000	9,30%

Figuur 2.6 Scenario's voor bevolkingsgroei (bron: Woonvisie 2020-2030)

	Stand			Mutatie	
	2018	2030	2040	2018-2030	2030-2040
Alleenstaand tot 30 jaar	2.640	2.690	2.680	50	-20
Alleenstaand 30 -64 jaar	6.490	7.310	7.040	820	-270
Alleenstaand 65 jaar en ouder	5.090	8.270	10.090	3.180	1.820
Paar zonder kinderen tot 30 jaar	1.110	1.200	1.080	90	-120
Paar zonder kinderen 30-64 jaar	5.630	5.960	5.150	330	-810
Paar zonder kinderen 65+	7.230	8.300	9.010	1.070	710
Gezin	14.470	15.740	16.550	1.270	810
Eenoudergezin	2.790	3.210	3.270	430	50
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

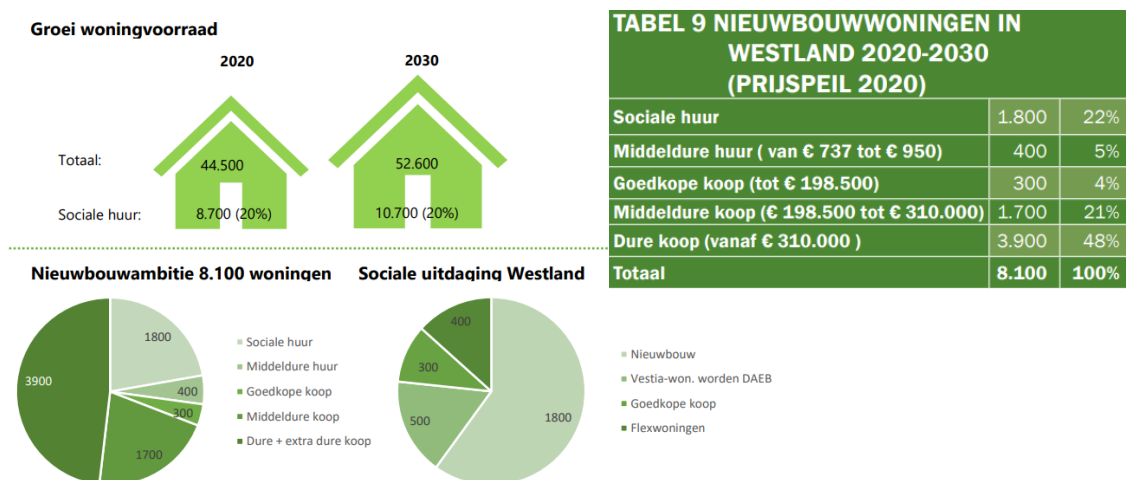
	2018	2030	2040	groei 2030	groei 2040
Doelgroep huurtoeslag	10.150	10.680	10.400	530	-290
Overige EC-doelgroep	7.020	7.980	8.060	960	80
Middeninkomens	5.330	6.290	6.630	960	340
Hoge inkomens	22.950	27.720	29.760	4.770	2.040
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

Figuur 2.7 Prognose huishoudens naar type, leeftijd en inkomen (bron: Woonvisie 2020-2030)

Het tekort aan betaalbare woningen blijft, zowel voor starters als ouderen, en de wachttijden voor sociale woningbouw lopen in Westland en de regio op. Uit onderzoek blijkt dat deze problemen niet opgelost worden als het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de visie 2016 onveranderd wordt uitgevoerd. Het programma en de ambities zijn hierna samengevat.

- De behoefte aan sociale huurwoningen blijft onverminderd groot en krijgt een belangrijke plaats in het ambitieuze bouwprogramma.
- De blijvende aandacht voor de groep middeninkomens is gerechtvaardigd.
- Het aantal 70-plussers verdubbelt en dus wordt wonen met zorg verder ontwikkeld.
- De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is substantieel en krijgt een impuls door een bijstelling van het eerdere beleid.
- Flexwonen krijgt een eigen plaats in het bouwprogramma, teneinde snel te kunnen inspelen op veranderingen in vraag en aanbod.

In 2016 tot en met 2019 zijn in de gemeente jaarlijks gemiddeld 640 woningen gebouwd. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte zijn in de periode 2020-2030 jaarlijks ruim 800 woningen nodig. Er zijn vooral dure koopwoningen en sociale huurwoningen nodig. Het project draagt bij aan de behoefte van beide doelgroepen.



Figuur 2.8 Nieuwbouwambitie 2020-2030 kwantitatief en kwalitatief (bron: Woonvisie 2020-2030)

Voor nieuwe projecten wordt onderstaande verdeling als richtpunt gehanteerd.



Figuur 2.9 Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties (bron: Woonvisie 2020-2030)

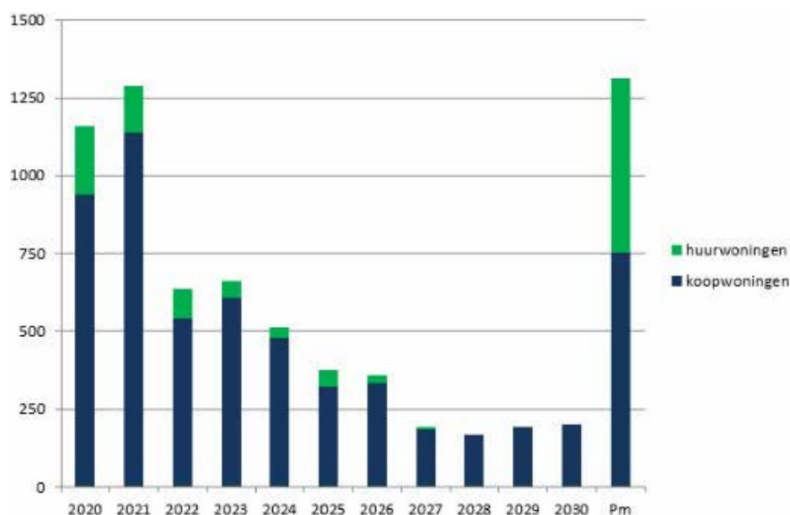
Voor dit project zijn al eerder afspraken gemaakt. Dit project gaat uit van 18,2% sociale huurwoningen, 15,9% middeldure huurwoningen en 65,9% dure huur en of koopwoningen (vanaf 950 euro of 310.000 euro).

Om de ambities van de geactualiseerde Woonvisie een plek te geven ontkomt de gemeente niet aan verdichting en meer hoogbouw. Vooral in de centra van Naaldwijk en 's-Gravenzande is verdichting mogelijk en kunnen appartementencomplexen van meerdere lagen worden gerealiseerd, dichtbij of gecombineerd met voorzieningen. Verdichting moet daarbij wel ten goede komen aan de woningbehoefte en meer groen. Dubbel ruimtegebruik en groen inclusief bouwen is hierbij cruciaal.

Door de vergrijzing komt er meer vraag naar appartementen in de buurt van voorzieningen en ook jonge starters kiezen vaker voor een huurappartement omdat een koopwoning voor hen onhaalbaar is geworden. Daarnaast zal de vraag naar woningen met zorgaanbod verder toenemen door de mobiliteitsbeperkingen waar een stijgend aantal inwoners mee te maken kan krijgen.

2.1.3. Plancapaciteit

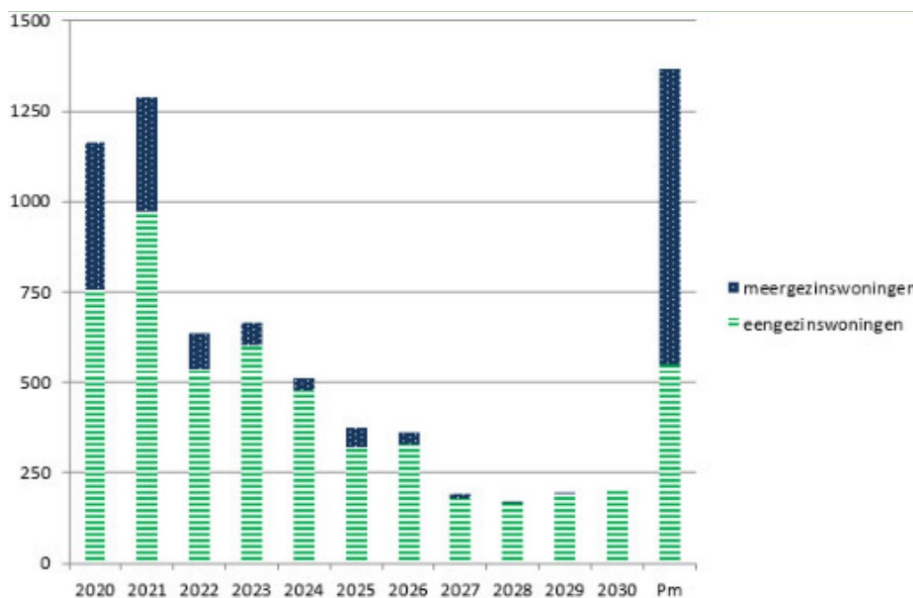
Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat in Westland in totaal 7.200 woningen zijn gepland tot 2030. De totale bouwambitie komt uit op 8.100 woningen tot 2030. Deze nieuwbouwambitie is qua aantallen voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen, maar qua verdeling huur/koop, prijssegmenten en woningtype (grondgebonden woningen/appartementen) sluit het aanbod niet optimaal aan op de vraag. In de jaren 2020 en 2021 is sprake van een boeg golf van bijna 2.500 woningen. Vanaf 2022 vlakt het programma in de huidige prognose af. De verwachting is dat de boeg golf zich over de navolgende jaren zal verspreiden.



Figuur 2.10 Verwachte oplevering nieuwbouwwoningen 2020-2030 (bron: Woonvisie 2020-2030)

Het bestaande nieuwbouwprogramma bestaat voor 80% uit koopwoningen en 75% uit eengezinswoningen. Er blijkt volgens ABF1 een kwalitatieve mismatch te zijn tussen het programma en de vraag van woningen in Westland. Allereerst blijkt uit het onderzoek dat er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod van appartementen. Vooral starters en ouderen die een woning zoeken, kunnen zo in de knel komen. Het nieuwbouwprogramma bestaat voor een kwart uit appartementen, terwijl uitgaande van de lokale vraag het programma volgens ABF voor meer dan de helft uit appartementen zou moeten bestaan.

Omdat er grote krapte op de woningmarkt in alle segmenten aan de orde is, zijn ook voor (middel)dure en dure koopwoningen nog steeds veel meer gegadigden geïnteresseerd dan dat er woningen beschikbaar zijn. Van de 7.200 woningen in bestaande plannen zit circa 80% in 'harde' plannen en 20% in 'zachte' plannen. Ten opzichte van andere gebieden kent Westland een relatief hoog percentage 'harde' plannen. Het project De Gravin valt nog onder de zachte plannen.



Figuur 2.11 Verwachte oplevering eengezinswoningen en meergezinswoningen 2020-2030 (Bron: Woonvisie 2020-2030)

2.1.4. Conclusie

Er is een grote woningbehoefte in Westland. Er zijn de komende 10 jaar 8.100 woningen nodig en er zijn harde en zachte plannen voor 7.200 woningen. Er zijn dus nog onvoldoende plannen op in de behoefte te kunnen voorzien. Voor de woningmarkt in Westland worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij de veranderende bevolkingssamenstelling. De (levensloopbestendige) appartementen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geven in het centrum van 's Gravenzande invulling aan de behoefte aan gestapelde woningen voor kleinere huishoudens en de ouder wordende bevolking. De appartementen zijn door de ligging bij voorzieningen zeer geschikt voor senioren. De woningbehoefte is groot en het toevoegen van appartementen in het centrum van 's Gravenzande geeft invulling aan de behoefte en de doelstellingen van de gemeente.

2.2. Horeca

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 170 m² vvo aan horeca (grand café) op de begane grond van het voormalige raadhuis.

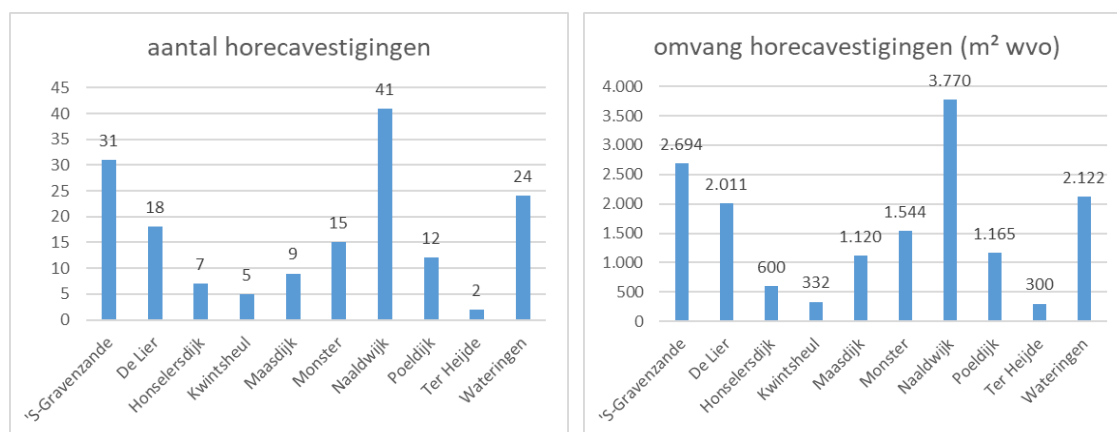
2.2.1. Behoefte

Trends en ontwikkelingen

Tot de Coronacrisis was jarenlang sprake van groei in de horeca. Dat sluit ook aan bij de vraag van de consument: deze is op zoek naar gemak en is bereid hiervoor te betalen. De horeca is nu een van de zwaarst getroffen sectoren door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. De verwachting is dat de onzekerheid blijft totdat social distancing niet meer nodig is (wanneer minimaal 70% van de bevolking is gevaccineerd). Rabobank verwacht dat de horeca pas volledig herstelt na 2021. Dit bouwproject zal pas daarna gereed zijn, dus als de marktvraag naar horeca hersteld is.

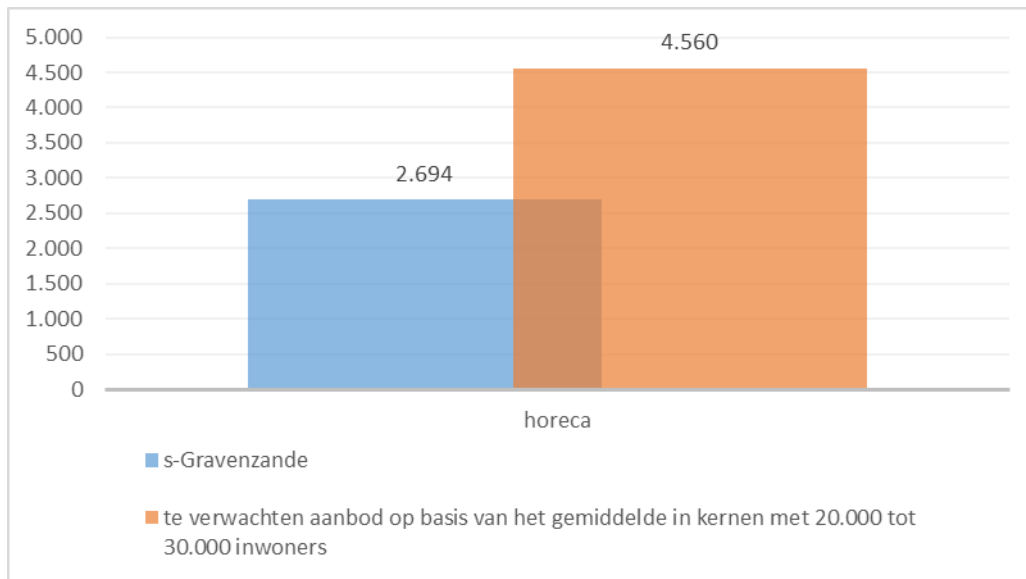
2.2.2. Aanbod en effecten

In 's Gravenzande zijn 31 verkooppunten in de horecasector met een totale oppervlakte van 2.694 m² vvo (figuur 2.12). Hiermee heeft 's Gravenzande het op een na grootste horeca-aanbod in de gemeente Westland. Naaldwijk heeft het grootste aanbod in zowel vestigen als omvang. Naaldwijk en 's Gravenzande zijn ook de twee grootste kernen van de gemeente. Een groter aanbod is dus passend bij de omvang van de kern.



Figuur 2.12 Verkoopoppervlak en verkooppunten horeca kernen Westland (Locatus, november 2020)

Het te verwachten aanbod op basis van landelijk gemiddelde in kernen met 20.000 - 30.000 inwoners is 40 verkooppunten. Ook de totale oppervlakte van horecabedrijven blijft achter bij het gemiddelde in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (figuur 2.13). 's Gravenzande heeft dus een benedengemiddeld aanbod aan horecabedrijven. De benchmark geeft een indicatie van de marktsituatie in 's Gravenzande. Op basis van deze vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht, zowel in aantallen als in oppervlakte.



Figuur 2.13 Vergelijking horeca-aanbod 's Gravenzande (in m² wvo; Locatus, november 2020)

Daarnaast groeit het aantal inwoners in de gemeente Westland de komende jaren fors, wat een extra vraag naar horeca met zich mee brengt. In de gemeente Westland wonen per 1 januari 2020 110.252 mensen, verdeeld over 11 kernen. 's Gravenzande heeft ongeveer 22.000 inwoners (CBS, 2020).

De provincie verwacht dat het aantal inwoners in de gemeente tot 2040 met 16% toeneemt tot 128.000. Dit zorgt ook voor een grotere behoefte aan verschillende voorzieningen, waaronder horeca.

2.2.3. Conclusie

De verwachting is dat de horeca herstelt na 2021. Dit bouwproject zal pas daarna gereed zijn, dus als de marktvraag naar horeca hersteld is.

Het huidige aanbod aan horecabedrijven in 's Gravenzande loopt achter bij het gemiddelde in kernen van vergelijkbare omvang. Er is dus ruimte voor uitbreiding van het horeca-aanbod in de kern. Ook groeit het aantal inwoners in het gebied fors, wat een nieuwe vraag met zich mee brengt.

Uitbreiding van het aanbod met slechts 170 m² zal niet leiden tot een verstoring van de huidige structuur of onaanvaardbare leegstand. Met horeca kan invulling worden gegeven aan de gewenste levendigheid in het centrumgebied.

Op basis van de trends en het huidige aanbod wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte.

2.3. Detailhandel

2.3.1. Behoefte

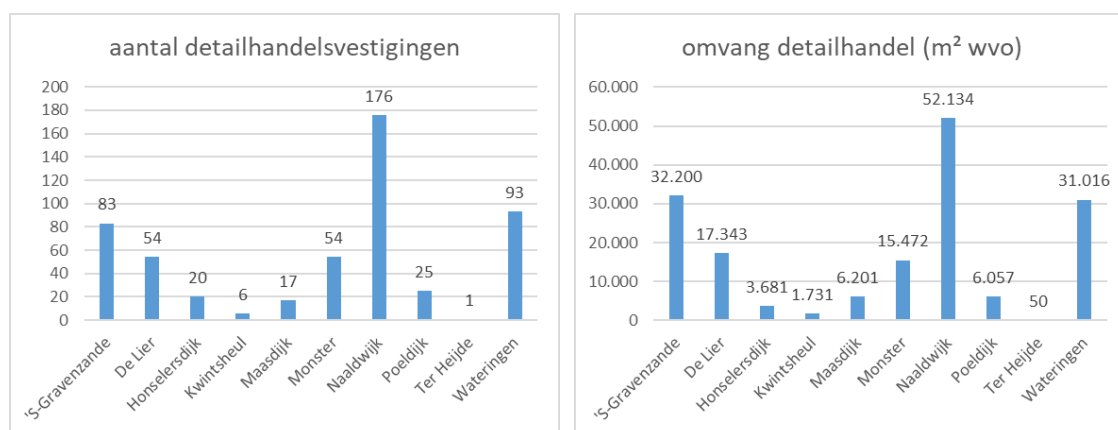
In de plint van het gebouw komt ruimte voor 121 m² vvo detailhandel.

Om een gemengd centrumgebied te realiseren is er ook behoefte aan ondersteunende voorzieningen, levendigheid en ontmoetingsplekken. De aanwezigheid van detailhandel draagt bij aan de aantrekkingskracht voor inwoners en bezoekers in het gebied. In het initiatief is daarom ruimte opgenomen voor een centrumvoorziening.

Toevoeging van detailhandel zal zorgen voor een verdere versterking van de functie van het centrum van 's Gravenzande. Door het toevoegen van een toegankelijke plint wordt de centrumfunctie verder versterkt.

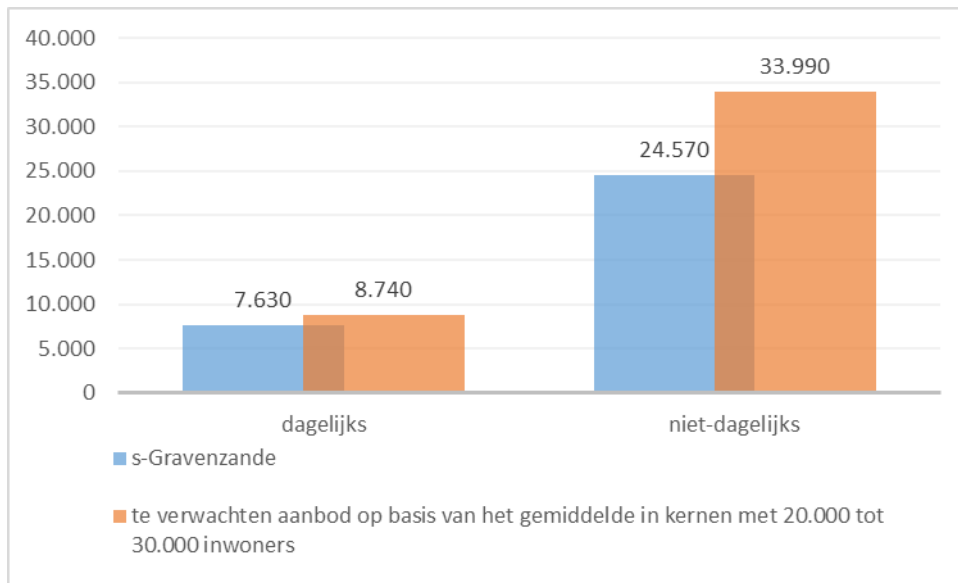
2.3.2. Aanbod en effecten

Momenteel hebben de inwoners van 's Gravenzande beschikking over 83 detailhandelsvestigingen (dagelijks en niet-dagelijks) verdeeld over 32.200 m² vvo (figuur 2.14).



Figuur 2.14 Verkoopoppervlak en verkooppunten detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks) kernen Westland (Locatus, november 2020)

Als het dagelijkse goederenaanbod in 's Gravenzande wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde in kernen met 20.000 tot 30.000 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod achterblijft bij het landelijke gemiddelde (figuur 2.15). In vergelijkbare kernen is zowel een groter aanbod aan dagelijkse goederen als niet-dagelijkse goederen gevestigd. Het verschil zit met name in de niet-dagelijkse goederenbranche. De benchmark geeft een indicatie voor de uitbreidingsruimte binnen de dagelijkse goederensector van 's Gravenzande.



Figuur 2.15 Vergelijking detailhandelsaanbod 's Gravenzande (in m² wvo; Locatus, november 2020)

Het aantal inwoners in de gemeente neemt flink toe door alle woningbouwontwikkelingen. De verwachting is dat het aantal inwoners in de komende 20 jaar met ruim 17.700 toeneemt. Het gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners zal afnemen, en zorgen voor een verdere groei van de behoefte.

2.3.3. Conclusie

De behoefte aan detailhandel in het gebied komt voort uit de behoefte van de nieuwe inwoners en gasten in 's Gravenzande. Gemengde functies met een lokaal verzorgingsgebied dragen bij aan de levendigheid en leefbaarheid van het gebied. Door het mogelijk maken van een kleine detailhandelsvestiging, wordt het centrum van 's Gravenzande versterkt.

's Gravenzande heeft momenteel benedengemiddeld aanbod in vergelijking met kernen van een vergelijkbare omvang. De benchmark geeft aan dat er ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. De uitbreiding is daarnaast van dermate kleine omvang dat dit niet zal zorgen voor een aantasting van de huidige detailhandelsstructuur, of zal leiden tot een onevenredige leegstand.

3. Conclusie

In deze onderbouwing zijn de beoogde functies voor de herontwikkeling van de vrijgekomen gemeentekantoorlocatie in 's Gravenzande onderbouwd volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervan is de woonfunctie aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Omdat er meerdere functies mogelijk worden gemaakt, kan de gehele ontwikkeling worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Daarom is ook de behoefte aan horeca en detailhandel beschreven, ondanks dat het in totaal om minder dan 500m² bvo gaat.

De woningbehoefte in Westland is groot en de woningproductie blijft achter bij de vraag. Voor de woningmarkt in Westland worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij de veranderende bevolkingssamenstelling. De (levensloopbestendige) woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geven in het centrum van 's Gravenzande invulling aan de behoefte aan gestapelde woningen voor kleinere huishoudens en de ouder wordende bevolking. De appartementen zijn door de ligging bij voorzieningen zeer geschikt voor senioren.

Er wordt voldaan aan gemaakte regionale afspraken en het regionale woonbeleid over het volume.

Voor het goed functioneren van de kern 's Gravenzande moet naast voldoende woonruimte ook voldoende ruimte in het centrum worden geboden voor diverse andere functies. Aanwezigheid van dergelijke functies in een compact centrum hoort bij het karakter van het gebied.

Een grand café en detailhandel worden toegevoegd. Hiermee wordt de centrumfunctie van 's Gravenzande versterkt en een duurzame vervolgfunctie voor het behoudenswaardige voormalige raadhuis gerealiseerd. Ook blijkt uit de analyse dat er marktruimte is voor horeca en detailhandel.

Op basis van de analyse in deze rapportage wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling en overige voorzieningen. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.