

BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: Gemeente Landsmeer

projectnummer: 167.00.02.24.00.11

Aan: Projectgroep bestemmingsplan Het Lint
Van: BügelHajema Adviseurs
Onderwerp: Onderzoek naar problematieken bedrijven en bedrijfspanden in Het Lint
Datum: 13-04-2015



In het kader van het op te stellen bestemmingsplan Het Lint van Landsmeer is het van belang geacht om meer 'grip' te hebben op de vermeende problematiek die bedrijven in het lint ondervinden, waaronder leegstand en verkoopbaarheid van leegstaande bedrijfspanden, maar ook de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.

De 'grip' is getracht te krijgen door cijfermatig onderzoek, door een volksraadpleging via internet én door diepgaande gesprekken met een aantal in het gebied werkzame makelaars in bedrijfs onroerend goed.

1.1 Cijfers leegstand

Weliswaar staan niet alle bedrijfspanden op www.funda.nl te huur of te koop, maar een check op deze site leverde een beperkt aantal te koop staande bedrijfspanden in het lint. In oktober 2014 waren het 9 stuks te huur of te koop staande panden. In januari 2015 stonden 16 bedrijfspanden te huur of te koop. In april 2015 was het aanbod bedrijfsruimten 13 stuks. De meeste aangeboden panden op funda staan langs Zuideinde, Dorpsstraat en Noordeinde.

1.2 Uitkomsten volksraadpleging

De vraag aan de bevolking van Landsmeer was: *“Meer bedrijvigheid op het Lint toestaan of weegt de overlast die hieruit voortkomt zwaarder?”*.

Extra mogelijkheden toekennen voor bedrijvigheid

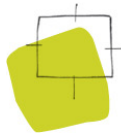
De meeste mensen zijn voor het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid aan het lint en het mogelijk maken van de combinatie wonen/werken. Soms werd hierbij vermeld dat er wel op gelet moet worden dat er geen sprake is van een verkeers-aantrekkende werking of lawaai en dat op eigen erf zou moeten worden geparkeerd. Een inspreker gaf heel spe-

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



cifiek aan dat er behoefte is aan kleine en middelgrote opslagruimten (zodat caravans, aanhangers en containers uit het straatbeeld kunnen verdwijnen).

Concentreren van bedrijvigheid

Een inwoner geeft aan een voorstander te zijn van het concentreren van bedrijvigheid op enkele locaties aan het Lint. Iemand anders noemt daarbij als voordeel dat dan ook het verkeer wordt geconcentreerd in een beperkt aantal gebieden.

De grote bedrijvigheid moet geconcentreerd worden op het bedrijventerrein, dat nog verder kan worden uitgebreid. Een inwoner noemt dat voor de agrarische bedrijven wel uitbreidingsmogelijkheden zouden moeten zijn, maar geen megastallen.

Laden, lossen en parkeren

Laden en lossen zou niet op de openbare weg mogen plaatsvinden. Het parkeren wordt door een enkeling als probleem genoemd, waarbij de suggestie wordt gedaan om niet meer dan twee auto's per adres toe te staan en een parkeerterrein aan de rand bij het bedrijventerrein aan te leggen. Ook werd de suggestie gedaan de blauwe zone uit te breiden en voor alle dagen te laten gelden. Zwaar verkeer zou moeten worden vermeden (ook tractoren). Een persoon wil zwaar verkeer verbieden. Iemand anders doet de suggestie zwaar verkeer alleen op bepaalde uren mogelijk te maken. Er is behoefte aan een fietspad en een aantrekkelijke en betere inrichting van de weg.

1.3 Interviews makelaars

Vervolgens is een tweetal gesprekken gevoerd met makelaars in bedrijfs onroerend goed. Uit die gesprekken is de volgende lijn te trekken:

Verkoop

De makelaars ondersteunen het beeld dat door het 'funda-onderzoekje' naar voren kwam; er staat niet veel te koop en/of te huur in het Lint. En als er al bedrijfsruimte te koop of te huur staat, dan is de ervaring dat er zich binnen redelijke termijn een nieuwe koper of huurder meldt.

Leegstand

Dat neemt niet weg dat er wel leegstand is. Bedrijven willen liever niet weg uit het Lint. Deze bedrijven hebben vaak hun oorsprong in het lint en zijn daarmee emotioneel, maar ook sociaal gebonden aan het lint. Veel van hun klanten en samenwerkingsverbanden komen uit Landsmeer zelf. De gebouwen groeien vaak niet mee met dergelijke bedrijven. Bij bedrijfsuitbreiding wordt er liefst op het erf iets nieuws gebouwd, of men vindt elders in het lint een nieuwe plek. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er felle concurrentie is van bedrijventerreinen in Purmerend en Amsterdam.



Er is niet altijd een financiële drive om die leegkomende panden te verkopen of verhuren. Die blijven leeg staan en verpauperen. Je zou kunnen stellen dat de het hergebruik van panden (of het hergebruik van de plek) onvoldoende wordt gestimuleerd door adequate alternatieven.

1.4 Aandachtpunten voor een nieuw bestemmingsplan

Het onderzoek naar vermeende problematieken bij bedrijvigheid in het lint heeft een aantal aandachtpunten opgeleverd voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Die worden hieronder (in hun context) opgesomd:

1. Zorg voor ruimere mogelijkheden voor compenserende woningbouw bij afbraak van leegstaande bedrijfspanden. Ruimere mogelijkheden in de zin van de omvang van de te bouwen woningen, het aantal te bouwen woningen en de plaats van de te bouwen woningen. Ten aanzien van dat laatste is het raadzaam om ook andere plekken voor compenserende woningbouw aan te merken. Dat kan de kwaliteit van het wonen én van het Lint ten goede komen.
2. Zorg voor een concentratie van bedrijven. Als bedrijven op de bestaande plek uit hun jas groeien, hebben ze behoefte aan een nieuwe plek in het lint. Om de concurrentie van Purmerend en Amsterdam de baas te kunnen, zou in Landsmeer een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld moeten worden. Alleen dan kunnen die bedrijven voor Landsmeer worden behouden.
3. Zorg voor ruimere functionele mogelijkheden, die het hergebruik van de leegstaande panden kunnen stimuleren. Een flexibilisering in het bestemmingsplan is daarvoor wenselijk.
4. Neem parkeervoorschriften op in het bestemmingsplan.

Voorts zijn nog een tweetal concrete mogelijkheden genoemd:

5. Stimuleer beroepen-aan-huis middels meer planologische mogelijkheden.
6. Stimuleer realisatie van opslagcapaciteit (soort van cityboxen) want daar is erg veel vraag naar.