

Herbestemmingsbeleid

Van 'Bedrijf' naar 'Wonen'

Faciliteren en Regisseren

Vastgesteld op 21 november 2019



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

Aanleiding

Het huidige bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen', waarbij als aan enkele criteria wordt voldaan de mogelijkheid wordt geboden om twee woningen te realiseren.

De gemeenteraad heeft in het programmaplan opgenomen dat woningbouw wenselijk is in alle kernen, met respect voor lintbebouwing en passend in de omgeving en het landschap. Om hier uitvoering aan te kunnen geven heeft het college zich de volgende beleidsdoelen gesteld:

- Vitaliteit en leefbaarheid van de kernen;
- Beperken van (milieu)overlast;
- Realisatie aan starterswoningen (Woonvisie);
- Tegengaan vergrijzing kleine kernen;
- Verbetering verkeerssituaties;
- Tegengaan ongewenste leegstand en daarmee verband houdende verloedering/verpaupering;
- Economisch en toeristisch beleid en behoud van voorzieningen.

Om deze doelen vorm te kunnen geven is het van belang de regelgeving, zoals vormgegeven in het voornoemde bestemmingsplan te heroverwegen voor die delen van de gemeente waar woningbouw wenselijk is: de dorpslinten binnen de gemeente. Dat wil zeggen de kernen Beets, Etersheim, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Purmer, Schardam en Warder. De meer stedelijke kernen Edam, Volendam en Oosthuizen (kern) en het buitengebied vallen hier buiten. Voor wat betreft Oosthuizen geldt hierop een uitzondering voor die delen die de karakteristieke eigenschappen bevatten van een dorpslint. Dit geldt voor het Oosteinde vanaf de spoorlijn richting Etersheim.

Vanuit het standpunt dat bedrijfsbestemmingen in de dorpslinten op gespannen voet kunnen staan met de beleving van de ruimtelijke kwaliteit, is het gewenst dat een ruimer beleid wordt geformuleerd, waarmee herbestemming van dergelijke bedrijfslocaties gestimuleerd en gefaciliteerd zouden kunnen worden.

Ook in de Structuurvisie Zeevang 2040 heeft de gemeente bepaald dat bij uitplaatsing van bedrijven herontwikkeling van de bestaande kavel kan worden overwogen, echter met dien verstande dat deze moet passen in de karakteristiek van het lint. Er is beleidsruimte voor herinvulling van vrijkomende bebouwing met woningbouw waar dit de leefbaarheid in kernen en linten verbetert.

In de voorliggende notitie zijn criteria opgesteld aan de hand waarvan de mogelijkheid wordt geboden om meer dan twee woningen te realiseren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de genoemde beleidsvoornemens. Hierbij valt te denken aan saneren c.q. weren van bedrijven uit de linten (verkleuren naar een woonfunctie), behoud en versterking vitaliteit en leefbaarheid van de kleine kernen, verbetering kwaliteit leefomgeving, voorzien in een deel van de woningbehoefte.

Criteria verruiming beleid

Op grond van de hierna genoemde criteria kan medewerking worden verleend aan de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

1. Nut en noodzaak

De bestaande planologische regeling is gebaseerd op de situatie dat een bedrijf wordt beëindigd. Hieraan kunnen redenen als pensionering, het ontbreken van opvolging of economisch perspectief ten grondslag liggen.

Er komen echter ook situaties voor waarbij bedrijven te groot worden voor de bestaande locatie en hun bedrijf willen verplaatsen. Om de verplaatsing mogelijk te maken willen zij de oude bedrijfslocatie verkopen ten behoeve van woningbouw.

Gelet hierop is het wenselijk dat het aantal gevraagde woningen wordt onderbouwd middels een ruimtelijke onderbouwing en exploitatieopzet, om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. De exploitatieopzet is daarmee uitsluitend bedoeld om te toetsen om een bouwinitiatief haalbaar is, om te voorkomen dat er leegstand en braakliggende terreinen ontstaan. Dit is één van de aspecten waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. Zie ook onder 5.

Beleidsuitgangspunt:

1. Meewerken, mits de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond met een degelijke ruimtelijke onderbouwing.

2. Bouwvlak

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt momenteel onderscheid gemaakt tussen het gebied waarvoor een bouwvlak is opgevoerd en het resterende gedeelte. De huidige bedrijfsgebouwen inclusief een eventuele bedrijfswoning mogen volgens het bestemmingsplan uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het resterende gedeelte van de gronden wordt vaak gebruikt voor opslag e.d. Om de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving te verbeteren is het wenselijk om dit criterium ook bij herbestemming zoveel mogelijk te behouden. Uitgangspunt is dat de te realiseren woningen in beginsel worden gebouwd binnen het bestaande bouwvlak, maar dat het voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de transformatie vooral gaat om de ruimtelijke kwaliteit en inpassing. Daarom is het beter te kijken naar het perceel als geheel, rekening houdend met zaken als watercompensatie, groen, parkeren etc.

Beleidsuitgangspunt:

2. Meewerken, mits de te realiseren woningen worden gebouwd binnen het perceel.

3. Bestaand stedelijk gebied

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling van woningbouwplannen met twaalf of meer woningen en buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG) zijn Ladderplichtig. Voor deze nieuwe

stedelijke ontwikkeling buiten BSG is een motivering nodig waaruit blijkt dat niet binnen BSG in de behoefte kan worden voorzien. Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen BSG dan wordt reeds voldaan aan de Ladder.

De ontwikkeling van woningbouwplannen met minder dan twaalf woningen en binnen BSG zijn niet Ladderplichting. De ontwikkeling van woningbouwplannen met zowel minder als meer dan twaalf woningen buiten BSG zijn conform de Provinciale Verordening (PRV) niet toegestaan.

Gelet op voornoemde is het wenselijk dat woningbouwplannen worden gerealiseerd binnen BSG. Daarnaast bestaat de voorkeur voor plannen van maximaal 11 woningen. Wanneer woningbouwplannen van maximaal 11 woningen worden gerealiseerd binnen BSG is er namelijk geen afstemming vereist met de provincie en is er daarnaast ook geen sprake van een ladderplicht. Wel dient aandacht te bestaan dat de aantallen woningen die met dit verruimde beleid zouden worden gerealiseerd bijdragen aan het voorzien in de woningbehoefte en daarmee gevolgen kunnen hebben voor andere woningbouwplannen.

Beleidsuitgangspunt:

3. Meewerken, mits het een woningbouwplan betreft van minder dan 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

4. Huidige bestemming 'Bedrijf'

De planologische regeling is uitsluitend van toepassing op locaties met de bestemming 'Bedrijf' voor zover gelegen in de dorpslinten van de gemeente: Beets, Etersheim, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Purmer, Schardam en Warder. Andere bestemmingen (zoals bijvoorbeeld 'Gemengd') vallen hier buiten. Dit heeft te maken met het feit dat binnen die bestemming 'Gemengd' reeds veel meer activiteiten (waaronder wonen) mogelijk zijn en dus een bestemmingswijziging lang niet altijd noodzakelijk is. Bij verruiming van het beleid zullen de voorkomende gevallen binnen andere bestemmingen dan de bestemming 'Bedrijf' per geval moeten worden beoordeeld.

De gemeente heeft zich te houden aan regelgeving. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (in de toekomst Provinciale Omgevingsverordening) beperkt de mogelijkheden voor de gemeente om ook in andere situaties medewerking te verlenen.¹

Beleidsuitgangspunt:

4. Meewerken aan verzoeken tot transformatie, mits het locaties betreffen met de bestemming 'Bedrijf' voor zover gelegen in de dorpslinten van de gemeente: Beets, Etersheim, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Purmer, Schardam en Warder. Locaties met een bestemming anders dan 'Bedrijf' voor zover gelegen in de dorpslinten en binnen BSG zullen per geval worden beoordeeld.

¹ Agrarische bedrijfsbestemmingen vallen niet onder de planologische regeling. Agrarische bedrijfslocaties zijn namelijk in de PRV aangemerkt als niet zijnde BSG. Zoals onder punt 3 reeds genoemd zijn de ontwikkeling van plannen buiten BSG conform het huidige artikel 5c van de PRV niet toegestaan. Artikel 5c van de PRV biedt wel mogelijkheden in relatie tot ruimte-voor-ruimte. Gelet hierop is in het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bij bedrijfsbeëindiging onder bepaalde voorwaarden de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij afhankelijk van de omvang van de agrarische bebouwing 1 à 2 woningen mogen worden gebouwd. Gelet op het uiterst restrictieve provinciale beleid is het niet mogelijk om deze wijzigingsbevoegdheid te verruimen.

5. Ruimtelijke onderbouwing

Een gedegen ruimtelijke onderbouwing van de plannen is essentieel indien de plannen meer dan twee extra woningen beogen. Er dient namelijk te worden aangetoond dat de wijziging ruimtelijk uitvoerbaar is, waarbij wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De transformatie moet passen in de omgeving. Eventuele plannen dienen daarom door de gemeente stedenbouwkundig te worden beoordeeld, getoetst en goedgekeurd. Dit betreft niet alleen het aantal en type woningen, maar ook de verkaveling, ruimtelijke inpassing (groen, water) etc. Uitgangspunt bij de herinvulling zijn grondgebonden woningen, gestapelde bouw is in beginsel niet wenselijk. Dit is namelijk een bebouwingstype dat qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling niet in de lintbebouwing met een dorps karakteristiek past.

De beoordeling en goedkeuring dient voorafgaande aan een formele procedure te zijn afgerond. Bij de beoordeling van de plannen dient tevens te worden getoetst op de volgende onderdelen:

1. Ruimtelijke kwaliteit;
2. Volkshuisvestelijke kwaliteit;
3. Financiën;
4. Participatie.

Al deze aspecten zijn onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing (inrichtingsplan, verkeersonderzoek, parkeerplan, etc.). Plannen zullen hieraan zorgvuldig worden getoetst en aan de beleidsuitgangspunten aantoonbaar moeten voldoen, waarbij de betrokken secties (OW, Verkeer etc.) worden betrokken.

Concreet zal hierbij niet alleen de parkeeroplossing binnen het plangebied (dus: op eigen terrein) aan de orde komen, maar ook de aansluiting van het plangebied op de dorpsweg. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande uitrit wordt (her)gebruikt, dan wel wordt verplaatst.

Waar een ruimtelijke onderbouwing verder aan moet voldoen is vastgelegd in de beleidsnota 'Wijzigen van het bestemmingsplan'.

Beleidsuitgangspunt:

5. Meewerken, mits de plannen zijn voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing waarbij is aangetoond dat de wijziging ruimtelijk uitvoerbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Medewerking kan worden verleend aan de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor plannen die voorzien in de realisatie van woningen wanneer er is voldaan aan de volgende criteria:

1. de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond met een degelijke ruimtelijke onderbouwing;
2. de te realiseren woningen worden gebouwd binnen het perceel;
3. het betreft een woningbouwplan van minder dan 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
4. het betreft een locatie met de bestemming 'Bedrijf' en de locatie is gelegen in één van de dorpslinten van de gemeente: Beets, Etersheim, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Purmer, Schardam en Warder. Locaties met een bestemming anders dan 'Bedrijf' voor zover gelegen in de dorpslinten en binnen BSG zullen per geval worden beoordeeld;
5. het plan is voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing waarbij is aangetoond dat de wijziging ruimtelijk uitvoerbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Participatie

De ontwikkelende partij dient een aantoonbaar participatietraject te hebben doorlopen met de omgeving en andere stakeholders, afgestemd met de gemeente.

Maatwerk

Omdat er grote verschillen tussen de diverse locaties bestaan in aard en omvang, is het niet mogelijk een rechtstreeks geldende planologisch/juridische regeling vast te stellen (bijv. in de vorm van een overkoepelend paraplubestemmingsplan) die voor de hele gemeente geldt. Maatwerk is en blijft een vereiste, waarbij in de eerste plaats de omvang van de locatie en het daarin opgevoerde bouwvlak leidend zijn toegesneden op de specifieke locatie en aanleiding c.q. problematiek.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl