

Visie op ontwikkeling Kom A7 “Purmerendse Poort”



Inleiding

Het coalitieakkoord “Met vereende kracht” omvat de volgende passage :

Ontwikkelen kommetje A7

Wij willen ten behoeve van het houden van werk en economische ontwikkeling van Purmerend streven naar een integrale ontwikkeling van het Kommetje aan de A7 met hoogwaardige werkgelegenheid, conform de structuurvisie. We zien daar mogelijkheden voor onder andere een automotive-formule en een hotel.

In het coalitieakkoord wordt een doorkijk gegeven naar de achterliggende redenen voor deze wens.

- ✓ toeristisch: *“Purmerend en omgeving bieden uitgelezen kansen voor toerisme en recreatie: de Purmerendse monumenten, het unieke veenweidegebied, de pittoreske dorpjes en het vele water. Verhoging van toeristische en recreatieve activiteiten zullen een gunstig effect hebben op de werkgelegenheid en de economie”,*
- ✓ ter bevordering van het ondernemerschap: *“Ondernemers zorgen onder andere voor werkgelegenheid, een fijne winkelveorziening en dragen voor een groot deel bij aan de economische ontwikkeling van de stad”*
- ✓ het in eigen kracht zetten en houden van de inwoners van Purmerend: *“Werk is nodig om een inkomen te verwerven. Met inkomen kun je zorgen voor je levensonderhoud en er komt vrijheid om je leven in te richten op een manier die bij je past... Een baan hebben is van maatschappelijke betekenis en biedt contacten die niet als vanzelfsprekend uit je familie, buurt of vrienden- groep komen. We maken veel gebruik van de nabijheid van Amsterdam, wat ons veel werkgelegenheid verschaft. Toch blijven we behoefte hebben aan meer banen in de komende jaren. Daar waar het kan, zullen we de werkgelegenheid stimuleren. We doen ons best om ook werkgevers te enthousiasmeren te investeren in Purmerend door uitkeringsgerechtigden aan een baan te helpen. Daar hebben wij een stimulerende en coördinerende rol in.”*

In de programmabegroting 2015 is als ambitie uit het coalitieakkoord verwoord :

Ontwikkeling kommetje A7 en bezien voorwaarden Baanste-Noord

De integrale ontwikkeling van Kom A7 levert een bijdrage aan hoogwaardige werkgelegenheid en aan economische ontwikkeling van Purmerend. Om zoveel mogelijk ondernemers naar Baanste-Noord te trekken, worden de uitgiftevoorwaarden nog eens tegen het licht gehouden. De economische ontwikkelingsmogelijkheden bekijken we in relatie tot Kom A7.

In het collegewerkprogramma voor de huidige bestuursperiode tot 2018 streeft het college naar ontwikkeling van Kom A7 om kansen voor de stad te benutten, de binnenstad te versterken en sterke punten van Purmerend te laten zien.

De raad is op 28 mei 2015 akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de gebiedsontwikkeling Kom A7 ten behoeve van projectmatige werkzaamheden, die leiden tot een integrale ontwikkelvisie en -strategie met (principe-) afspraken over verdere invulling en inrichting van het gebied, al dan niet modulair, en voortgang inzake de daadwerkelijke verwezenlijking daarvan.

Bedrijvigheid is uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze locatie:

- Op basis van de in 2006 vastgestelde structuurvisie en de in 2013 geactualiseerde strategische plankaart is voor de Kom A7 sprake van ruimte voor het ontwikkelen van commerciële voorzieningen met een regionale of bovenregionale functie.
- De 'Regiovisie Waterland 2040, vitaal met karakter' beschrijft de locatie als 'Poort van Purmerend', bedoeld voor ontwikkeling met hoogwaardige economische functies.

Vertrekpunt voor ontwikkeling van de Kom A7 is dat de te realiseren functies complementair zijn voor Purmerend en dat functies niet concurreren met Bedrijvenpark Baansteede-Noord. Het ligt in die zin voor de hand hier, voor Purmerend nieuwe, economische ontwikkelingen een kans te bieden. Die ontwikkelingen zijn in lijn met de Structuurvisie Purmerend, versterken elkaar functioneel, leveren gezamenlijk een grotere aantrekkingskracht voor de stad en geven invulling aan een (boven)regionale behoefte. Het ligt vanuit die kaders voor de hand te streven naar invulling van het gehele terrein met functies op het gebied van vrijetijdsbesteding, evenementen, toerisme, recreatie, verblijf, enz.

Functies en ontwikkelingen moeten modulair en onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld en zo mogelijk dient gestreefd te worden naar synergie. Hierbij wordt ook breder gekeken naar (boven)regionale functies die interessant kunnen zijn voor Purmerend. Met het oog op risicobeheersing dient een gefaseerde invulling van het gebied mogelijk te zijn.

In dit document beschrijft het college dat het noodzakelijk is voor de stad Purmerend om de Kom A7 met bovenregionale functies te ontwikkelen. Aan de hand van dit document wordt de dialoog met de betrokken hogere overheden, de regionale partners en de initiatiefnemers gevoerd.

Kortom: het college wil niet langer wachten met ontwikkeling van Kom A7 om zo de kansen voor de stad nu daadwerkelijk te gaan benutten.

Opbouw van het document:

- A. inrichting en invulling van het gebied Kom A7
- B. ruimtelijke beleidscontext Kom A7
- C. bijlagen

A. Invulling en inrichting van het gebied Kom A7

Economisch perspectief

Bovenregionaal en complementair voor Purmerend

Dankzij haar ligging is Kom A7 bij uitstek geschikt voor invulling met functies met een bovenregionaal verzorgingsbereik. In Purmerend is geen alternatieve locatie voorhanden die in staat is om functies met een bovenregionaal verzorgingsbereik te dragen. Functies met een bovenregionaal verzorgingsbereik zetten Purmerend als stad op de kaart en leveren een belangrijke bijdrage aan citymarketing. Iets waar de volledige stad van profiteert, met name ook voorzieningen in de binnenstad en op het gebied van werkgelegenheid.

Het principe van een bovenregionaal verzorgingsbereik vormt het vertrekpunt voor visievorming. Overeenkomstig de structuurvisie gaat het om functies op het gebied van vrijetijdsbesteding, evenementen, toerisme, recreatie, verblijf, enz. Dit overigens zonder daarbij een andere voor Purmerend complementaire bedrijfsmatige invulling op voorhand uit te sluiten. In beginsel staat de gemeente open voor meerdere typen functies die recht doen aan een bovenregionale invulling én die complementair zijn voor Purmerend. Invullingen met een (winkel)functie met een bovenregionale uitstraling door nichemarkt ondernemingen en/of –formules¹, die niet concurreren met het winkelaanbod in de binnenstad, kunnen daarbij een optie blijken.

Om nog deze bestuursperiode te komen tot daadwerkelijke start van gebiedsontwikkeling is realiteitszin van belang en is vanuit thans kenbare initiatieven visie gegeven op ontwikkeling van Kom A7. In het navolgende is op basis daarvan de beoogde invulling nader uitgewerkt.

Hotel, evenementen- en vrijetijdsfunctie(s)

In de MRA-regio is sprake van zodanig groeiend toerisme, dat Amsterdam tegen haar grenzen aanloopt en de regio ‘verzoekt’ om verblijfstoerisme te accommoderen. Vorenstaande biedt het perspectief om bij de functionele invulling van Kom A7 aan te sluiten c.q. te voorzien in juist deze bovenregionale behoefte. Op deze manier levert Purmerend een belangrijke bijdrage vanuit onze regio in het zogenaamde ‘verspreidingsbeleid’ voor internationale toeristen om de druk op hotelfaciliteiten in Amsterdam te verlichten. Binnen de noordvleugel van de MRA vervult Purmerend dan deze rol. In de zuidvleugel wordt in dat kader overigens gekeken naar de gemeente Haarlemmermeer.

Diverse marktpartijen hebben al geruime tijd interesse voor ontwikkeling van Kom A7 met hotelfaciliteiten in combinatie met evenementenaccommodaties. Daarnaast lijkt aanvulling uit hieraan verwante segmenten zoals bovenregionale vrijetijdsfuncties (wintersport, overdekt pretpark, megatrampoline-center, etc.) denkbaar².

Bovengenoemde invulling van de Kom A7 biedt de kans om de dynamiek in de MRA te verbinden met de potentie van de regio Waterland en de stad Purmerend. Ontwikkeling van Kom A7 geeft de Baanstee-Noord een extra impuls met *spin-off* werkgelegenheid en versterkt draagvlak voor voorzieningen in de binnenstad van Purmerend. Concreet gaat het onder meer om toename van bezoekers, toename van consumptieve bestedingen ofwel toevloeiing van koopkracht van buiten de regio en verder. Het concept creëert daarnaast een eigen markt en voegt daarmee belangrijke waarde toe aan Purmerend, de regio Waterland en als locatie binnen de MRA. Concreet gaat het in dit geval om meer zakelijke overnachtingen en krijgt het investeringsvolume in de stad een forse impuls

¹ Zoals in het coalitieakkoord opgenomen wordt hierbij gedacht aan een Automotive-formule bijvoorbeeld in de sfeer van een ‘auto-experience center’ (in exclusieve topmerken).

² Een goed voorbeeld van een voorziening met een lokaal-regionale verzorgingsfunctie welke daarom als niet passend aangemerkt wordt op de locatie Kom A7 betreft een bioscoop. Deze functie is bij uitstek geschikt voor in de binnenstad. De binnenstad moet immers functioneren als hét recreatieve winkelhart van de regio Waterland.

(vastgoedinvesteringen, bedrijfsinvesteringen, etc.). Op andere plaatsen in Nederland zijn goede voorbeelden bekend van de aantrekkende werking van de ontwikkeling van een vergelijkbaar concept.

Economische invulling

Het gemeentebestuur ziet ruimte voor integrale, eventueel modulaire ontwikkeling van Kom A7 met hotel, congres- en evenementenfaciliteiten en vrijetijdsfuncties. Dergelijke invulling levert meerwaarde voor de stad en de regio, doordat sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan de stad, gecombineerd met een beperkt aanbod in onze regio.

Op dit moment wordt marktonderzoek verricht naar de mogelijkheden voor congres- en evenementenfaciliteiten. Dit onderzoek vormt een belangrijke bouwsteen ter onderbouwing van de regionale behoefte aan de beoogde invulling.

Voorkeur heeft een integraal concept waarbij de onderlinge functies (hotel, congres- en evenementenfaciliteiten, vrijetijd) onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, ofwel het geheel is meer dan de som der delen. Signalen vanuit de markt duiden er op dat een *stand-alone* hotel echter niet onhaalbaar is.

congres- en evenementenfaciliteiten

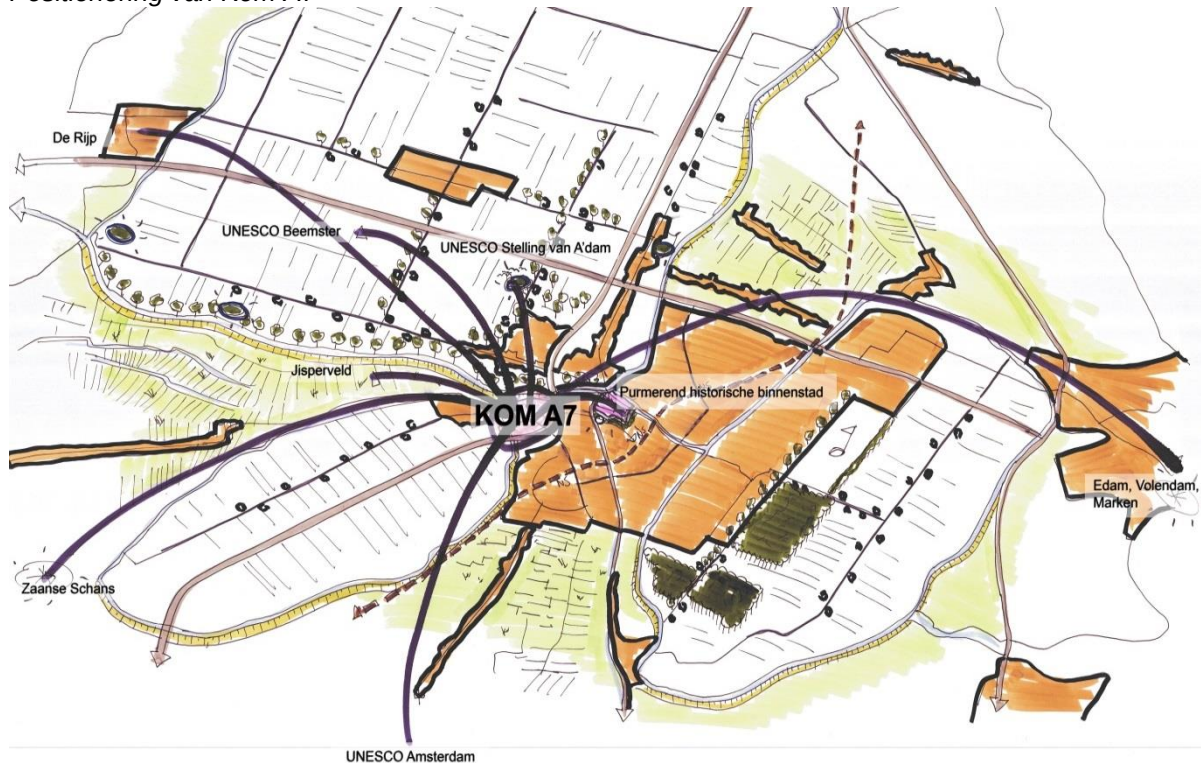
Purmerend wordt met deze ontwikkeling gepositioneerd als stad waar landelijke congressen plaats kunnen vinden of waar landelijke evenementen (beurzen, landelijke sportevents additioneel aan de geplande multifunctionele sporthal) worden georganiseerd. In die zin is sprake van citymarketing. In Purmerend is sprake van een sterke opkomst van hoogwaardige ICT-dienstverlening. Purmerend huisvest diverse succesvolle ICT-bedrijven. Verdere ontwikkeling van die sector biedt de potentie dat een combinatie met congreslocaties, mogelijkheden biedt voor specialisatie en 'branding' op het gebied van ICT. Ook voor andere sectoren kan de Kom A7 met een congresfunctie een prima locatie zijn voor intensieve specialistische kennisuitwisseling.

toerisme en vrijetijdsfuncties

Naast congres- en evenementenfaciliteiten biedt Kom A7 de potentie van een belangrijk knooppunt van toeristische fiets- en vaarnetwerk routes. De toeristische aantrekkingskracht van onder andere de Zaanse Schans - na de Keukenhof komen hier binnen de Metropoolregio de meeste internationale bezoekers-, Edam-Volendam (smalltown harbours), Stelling van Amsterdam en Werelderfgoed Beemster, trekt de regio Waterland, internationaal aangeduid als "Amsterdam Waterland", steeds meer toeristen. Vanuit diverse schaalniveaus wordt strategisch beleid gevoerd om de regio internationaal op de kaart te zetten: VVV (= lokale profilering), Laag Holland (= bovenregionale profilering) en *I Amsterdam* (= internationale profilering) dragen daaraan bij.

Kom A7 ligt daarnaast direct aan een regionale fietsroute die Waterland vanuit Purmerend met de Zaanstreek en Amsterdam verbindt. Voor verdere versterking van het fietsnetwerk is in Stadsregionaal verband een Investeringsagenda Fiets opgezet. In deze agenda wordt een koppeling gemaakt tussen de regionale fietsnetwerken en het fietstoerisme. Op deze wijze versterken investeringen in fietsinfrastructuur en ontwikkeling van knooppuntlocaties als Kom A7 elkaar. Ze dragen samen bij aan de bredere economisch-toeristische ambitie van de metropoolregio.

Positionering van Kom A7



De positie van Kom A7 als knooppunt waar diverse toeristische netwerken samenkomen maakt dat het faciliteren van een hotel in een integraal concept op deze locatie goed te verantwoorden is. De nabijheid van de historische binnenstad leidt tot synergie tussen beide. Bezoek aan Kom A7 kan eenvoudig worden gecombineerd met bezoek aan de binnenstad met haar winkels en horeca, etc. Het maatschappelijk-economische effect hiervan is een impuls voor de stad in de vorm van extra werkgelegenheid over de volle breedte van de arbeidsmarkt. Ter indicatie: de ervaring leert dat een dergelijke hotelvoorziening is in staat om een primaire werkgelegenheid te genereren van circa 100 fte. De genoemde aanvullende functies leveren mogelijk een primaire werkgelegenheid op van 50 fte. De werkgelegenheid van zulk een concept vraagt enerzijds hoog gekwalificeerd personeel en anderzijds personeel dat slechts in deeltijd wil werken vanwege studie of zorgtaken. Hierbij is de ervaring elders dat vanuit Social Return er aanwijsbare kansen liggen personeel te plaatsen.

positie regionaal bedrijvenpark Baanste Noord

Het ruimtegebruik van een functie met een bovenregionaal verzorgingsbereik is anders dan dat van een functie met een lokaal-regionaal bereik. Bovendien vraagt dit type functie om een toplocatie langs een Rijksweg A7 waar bereikbaarheid en zichtbaarheid gewaarborgd zijn.

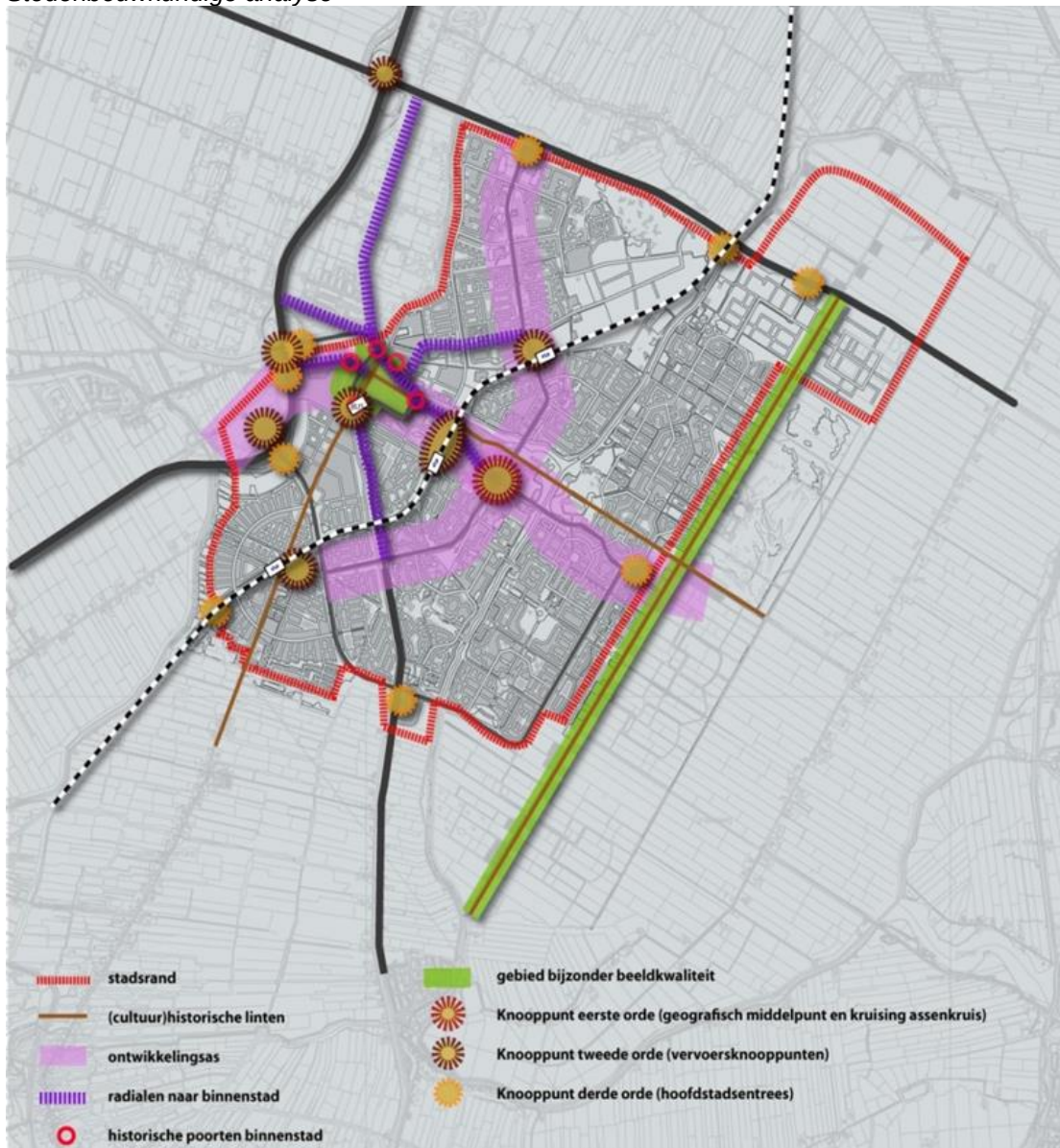
De bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn bepalend voor de minimale omvang van de reikwijdte van de functie, ofwel bepalend voor de omvang van het marktgebied. De Rijksweg A7 maakt het verzorgingsbereik van de Kom A7 per definitie groter dan de N244 dit kan doen voor het verzorgingsbereik van de Baanste Noord.

Vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt is het voor Purmerend uiterst belangrijk dat er voldoende gebied beschikbaar is en blijft voor bedrijven in de regio, die in het kader van hun productieproces over enige mate van milieuruimte moeten kunnen beschikken. Het gaat daarbij om die bedrijven, waarbij het in de regel nodig is om voor de bedrijfsvoering enige mate van milieubelasting te mogen veroorzaken. Primair zijn hiervoor de 'traditionele' bedrijventerreinen beschikbaar; Baanste Noord voor nieuwvestiging en Baanste Oost en - West voor bestaand. Dat biedt dan ook de mogelijkheid om het bedrijventerrein 'De Koog' te laten 'verkleuren'.

Stedenbouwkundig perspectief

Vanuit de structuurvisie is voor Kom A7 sprake van een Purmerendse toplocatie op een uitstekende zichtlocatie langs de A7: een visitekaartje van Purmerend. De ambitie is opgenomen om de ruimtelijke relatie in het stedelijk weefsel tussen de wijken en het centrum van de stad te versterken.

Stedenbouwkundige analyse



ontwikkelings-as

Kom A7 maakt deel uit van de oost-west ontwikkelings-as van de stad. Náást Kom A7 bevinden zich langs deze as de ontwikkelingsclusters Purmerweg (Klein Where), Purmersteenweg (Brantjesoever), Binnenstad (PostNL, Vijfhoek) en Kop West. Met het ontwikkelen van Kom A7 voor commerciële voorzieningen met een regionale of bovenregionale functie wordt de kans benut om het gebied definitief bij de stad te betrekken.

(regionaal) knooppunt

Op het niveau van de stad is Kom A7 één van de knooppunten in het stedelijk weefsel van Purmerend. Deze punten zijn locaties waar belangrijke wegen beginnen of eindigen dan wel elkaar kruisen, of waar stedelijke voorzieningen, zoals stations, liggen.

Ook op regionaal niveau heeft het gebied een bijzondere positie. Kom A7 is knooppuntlocatie door de ligging van aan de Rijksweg A7, de afslag Purmer-Zuid, Neckerstraat en het NH kanaal - allen belangrijke verbindingen voor Purmerend met de regio. De ligging langs de snelweg, nabij de droogmakerijen, de historische binnenstad, het open landschap en internationale toeristische trekpleisters (Amsterdam, Zaanse Schans, Werelderfgoederen) biedt kansen voor invulling op toerisme, recreatie, cultuur en vermaak op bovenregionaal niveau. Door deze potentie te benutten, zal de stad Purmerend zich duidelijker positioneren en presenteren.

stedenbouwkundige invulling

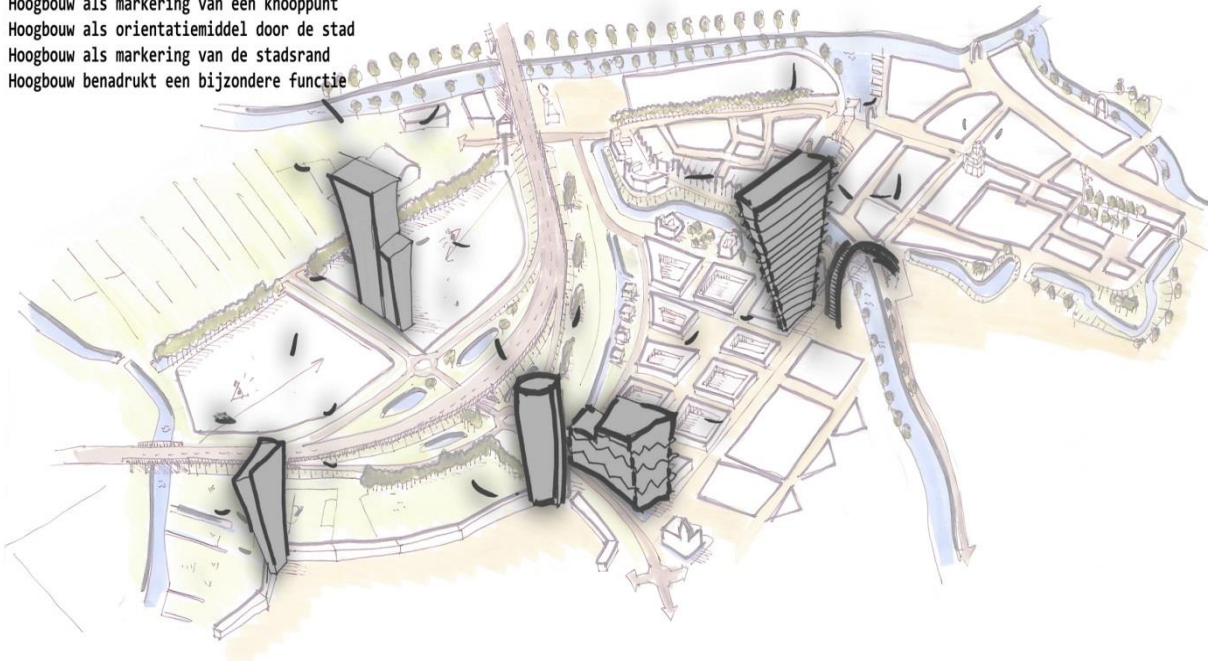
hoogbouw accent vereist

Ontwikkeling van de zichtlocatie Kom A7 geeft een mogelijkheid om zichtbaarheid en herkenbaarheid van Purmerend te vergroten. Op dit moment zorgt de verhoogde ligging van de A7 met een geluidscherm dat het Purmerend van nu, slecht zichtbaar is.

De positie in het stedelijk weefsel leent zich bij uitstek voor een hoogbouw accent van tenminste 50 meter. Op die manier is het gebied van veraf zichtbaar en levert het als oriëntatiepunt, tezamen met de reeds aanwezige accenten, een bijdrage op stedelijk niveau aan de leesbaarheid en identiteit van Purmerend. Hoogbouw brengt op deze wijze de Kom A7 en de stad dicht bij elkaar.

Artist impression

Hoogbouw als entree van de stad
Hoogbouw als markering van een knooppunt
Hoogbouw als oriëntatiemiddel door de stad
Hoogbouw als markering van de stadsrand
Hoogbouw benadrukt een bijzondere functie

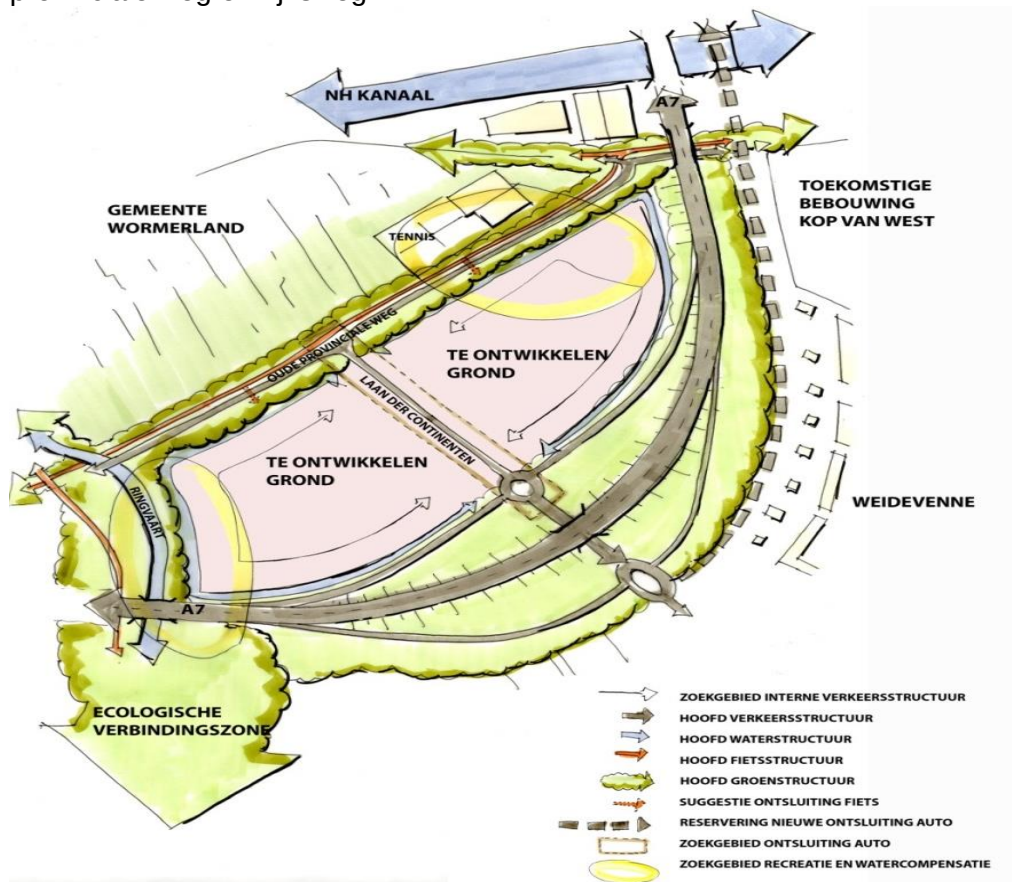


openbare voorzieningen

Het gemeentebestuur streeft integrale ontwikkeling van Kom A7 na door voornoemde functies in te bedden binnen de context van het knooppunt van de stedelijke en landelijke omgeving. Ontwikkeling van Kom A7 met benutting van alle kansen die deze locatie biedt, is van invloed op ter plaatse aanwezige groenvoorzieningen c.q. begroeiing.

Bij de uiteindelijke ruimtelijke invulling van de locatie wordt rekening gehouden met implementatie van daarbij passende groenvoorzieningen. Eventueel rooien is niet eerder aan de orde, dan het moment van "bouwrijp maken" ten behoeve van een binnen deze visie passend initiatief.

Op bijgaande verbeelding zijn de benodigde openbare voorzieningen weergegeven, zoals wegen binnen plangebied, nieuwe ontsluitingen voor auto langs Laan der continenten, nieuwe ontsluitingen voor fiets langs Oude provinciale weg, hoofdgroenstructuur langs provinciale weg en rijksweg A7.



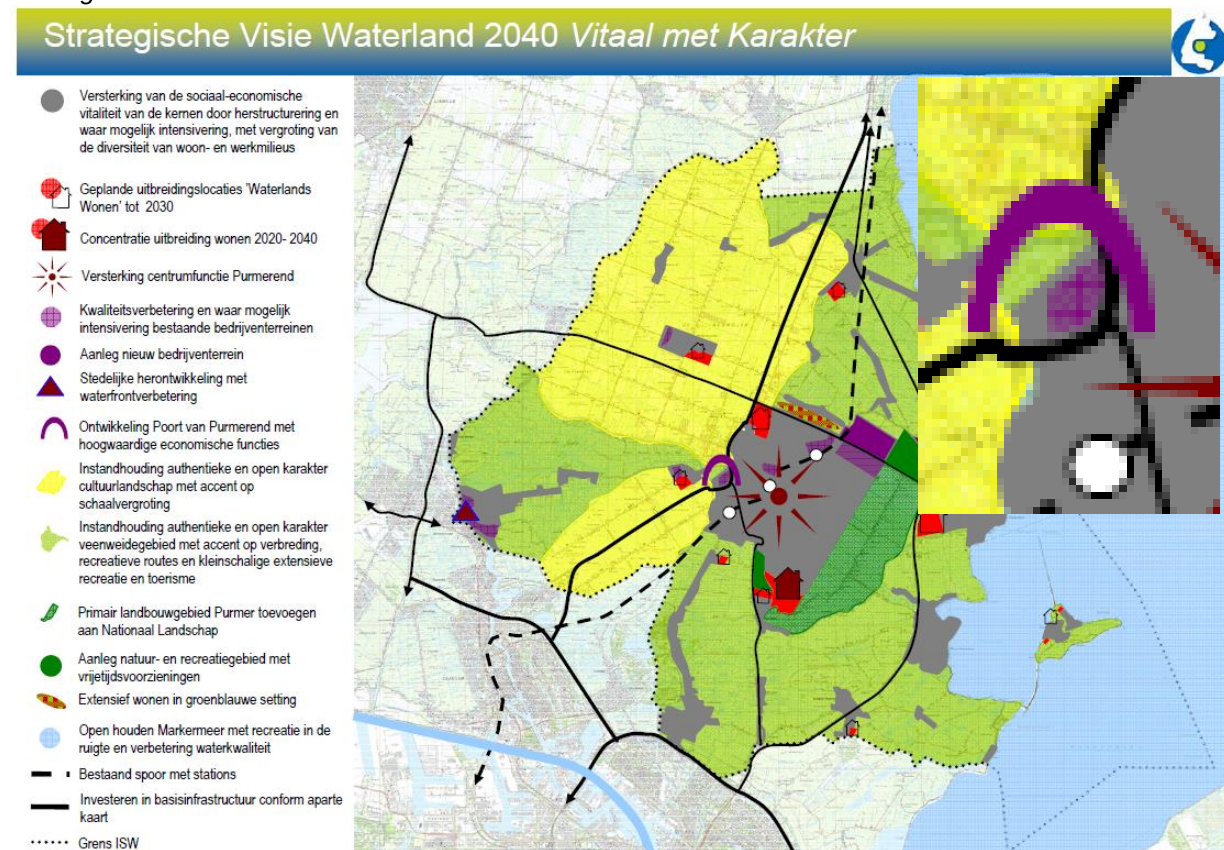
Regio

In de regiovisie Waterland 2040 is door de zeven Waterlandse gemeenten binnen het ISW koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Daarbij is afgesproken dat de regiovisie Waterland 2040 mede de basis vormt voor de op te stellen gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarnaast is de visie ingebracht bij plan- en visievorming van de Provincie Noord-Holland en de bestuurlijke afspraken binnen de (in-)formele samenwerkingsverbanden van de Metropoolregio - en Stadsregio Amsterdam.

De Kom A7 is onder het thema Economie en Toerisme benoemd als ontwikkelingslocatie tot de 'Poort van Purmerend', vanaf 2020. De locatie is bedoeld voor ontwikkeling met hoogwaardige economische functies.

In het kader van toerisme -'toegankelijkheid van het landelijk gebied voor de stedeling'- is de Kom A7 benoemd als één van de mogelijke recreatietransferia c.q. P+R-gebieden als poorten van het omliggende landelijk gebied.

Strategische Visie Waterland 2040



Provincie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het ruimtelijk beleidskader van de provincie en geeft op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid van de provincie weer. Bij de structuurvisie hoort een Provinciale ruimtelijke verordening (PRV). De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. In tegenstelling tot de structuurvisie, werkt de verordening juridisch direct door en bevat deze regels waaraan de gemeentelijk ruimtelijke plannen, w.o. bestemmingsplannen, dienen te voldoen.

Op basis van de verordening worden de gronden van Kom A7 aangemerkt als gesitueerd buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Dit betekent dat het bepaalde in de 'regels voor het landelijk gebied' van toepassing zijn bij ontwikkeling van Kom A7.

Rijk

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het Rijk stelt - door middel van het Besluit ruimtelijke ordening en Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening - regels die direct doorwerken op onder andere bestemmingsplannen.

De ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Hierdoor gaat een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, verplicht vergezeld van een toelichting waarin de toets aan de treden van de ladder is beschreven. Het instrument gaat uit van drie treden:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. goede (multimodale) ontsluiting.

Bij nieuwe ontwikkelingen in Kom A7 moet worden onderbouwd op welke manier met deze voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

Samengevat

- Beleidsmatig gelden vanuit de diverse overheden verschillende beleidskaders voor ontwikkeling van Kom A7.
- Op basis van de structuurvisie is voor Kom A7 sprake van ruimte voor het ontwikkelen van commerciële voorzieningen met een (boven)regionale functie.
- In regionaal verband is onderkend dat ontwikkeling van Kom A7 voor hoogwaardige economische functies en tot 'poort' van toegevoegde waarde is.
- Ligging buiten bestaand stedelijk gebied (= Rijk) c.q. buiten Bestaand Bebouwd Gebied (= provincie) stelt hogere eisen aan de onderbouwing van de beoogde nieuwvestiging van stedelijke functies in Kom A7.
- Dit vereist het aflopen van de ladder voor duurzame verstedelijking waarbij essentieel is de beleidsmatige onderbouwing vanuit het eigen flankerende en regionale beleid en - programmatische afstemming.
- In dat verband dient o.a. sprake te zijn van kwalitatieve aanvulling op het bestaande (regio)aanbod in Purmerend, waarbij het faciliteren op een locatie elders in de stad geen alternatief is.

Rekening houdend met de ruimtelijke beleidscontext is realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in Kom A7 mogelijk, *op voorwaarde* dat deze voldoende wordt onderbouwd. Wanneer de gemeente Purmerend zich met in achtneming van het vorenstaande sterk maakt op de hierbij aan de orde zijnde niveaus, is juridisch-planologische inbedding haalbaar.

Vervolgstappen

Aan de hand van deze visievorming en daarmee een integraal beeld van de ontwikkelwens van Kom A7, wordt de dialoog met de hogere overheden, de regionale partners en initiatiefnemers voortgezet om spoedige ontwikkeling mogelijk te maken.

Op hoofdlijnen betekent dit dat het college met de raad de volgende (strategische) stappen wil zetten³:

2016	visie op ontwikkeling vaststellen	college en raad
	marktverkenning	initiatiefnemers en college
	dialoog hogere overheden en regionale partners	college
	acquisitie	college
2017	besluitvorming aanwijzen gebied Kom A7 als grondexploitatie	raad
	acquisitie	college
	anterieure overeenkomsten, gronduitgifte, etc.	college en raad
	start bestemmingsplanprocedure	college en raad
2018	afronding bestemmingsplanprocedure	raad
	aansluitend bouwrijp maken en start bouw	

³ tijdspad is ter indicatie.

C. Bijlagen

Ten aanzien van de ontwikkeling van Kom A7 zijn de volgende posities relevant:

Beleidsposities overheden

Is 'kom A7 Purmerend' beleidsmatig ontwikkelbaar?			toets	verankering
1. Rijk		Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vanwege zorgvuldige afweging ruimtegebruik "ladder voor duurzame verstedelijking" / SER-ladder toepassen. Het moet, gaan om <u>aantoonbare regionale en intergemeentelijke behoefte</u>, waarin nog niet elders is voorzien (= procesvereiste)	ja, mits goed onderbouwd en nut en noodzaak aangetoond	<i>(vooroverleg nodig) zienswijze e/o aanwijzing mogelijk</i>
2. Provincie Noord-Holland		a. Provinciale Ruimtelijke Verordening/ artikelen 9 en 14; onderbouwen verstedelijking buiten BBG, regionale afstemming is voorwaarde) b. PLABEKA (programmering aanbod)	nee, tenzij goed onderbouwd en voorwaarde afdoende vormgegeven nee, tenzij	<i>vooroverleg nodig zienswijze e/o aanwijzing mogelijk</i> <i>bestuurlijke afspraak</i>
3. Metropoolregio Amsterdam		a. PLABEKA (platform t.b.v. programmering / o.m. van toepassing op nieuwe bedr.terr. vanaf 10 ha. netto) b. Hotelladder	ja, mits (zie: 2. en 4.) ja, mits	<i>bestuurlijke afspraak</i>
4. Stadsregio Amsterdam		a. regionale afstemming en advies regionale adviescommissie (m.n. detailhandel) noodzakelijk b. PLABEKA (afspraken inzake overaanbod bedrijfsterreinen deelregio Zaanstreek Waterland / surplus van 28 ha.)	ja, mits goed onderbouwd en behoefte aangetoond nee, tenzij	<i>bestuurlijke afspraak afstemming en (positieve) advisering is voorwaarde</i>
5. ISW-gemeenten		a. regiovisie: kom A7 ontwikkelen <u>nà</u> 2020 (Poort van Purmerend / hoogwaardig segment + toerisme) b. regionaal bedrijvenpark Baanste Noord ontwikkelen om regio Waterland te vrijwaren van verstedelijking	ja, mits	<i>bestuurlijke afspraak</i>
6. gemeente Purmerend		a. structuurvisie vormt onderbouwing voor andere economische / toeristische functies ; niet voor 'reguliere bedrijven' in kom A7 b. het huidige economisch en planologisch beleid gaat uit van vestiging op bestaande bedrijventerreinen c. (omvang) politiek bestuurlijk draagvlak voor het initiatief bij gemeenteraad is (nog) niet bekend d. PLABEKA en Hotelladder	ja, mits goed onderbouwd, complementair aan bedrijventerreinen	<i>Is "in ontwikkeling nemen" mogelijk ??</i> <i>("waarin nog niet elders is voorzien.")</i>

Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies op elkaar worden afgestemd. Doel is goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Hierdoor gaat een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, verplicht vergezeld van een toelichting waarin de toets aan (de treden van) de ladder is beschreven.



De ladder voor duurzame verstedelijking gaat uit van drie treden:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en
3. goede (multimodale) ontsluiting.

In dat verband moet onderzocht worden, of er wel behoefte is aan de (beoogde) nieuwe stedelijke ontwikkeling. Blijkt er behoefte te zijn waarin in de regio niet al voorzien wordt, dan geldt de regel dat 'inbreiden' gaat boven 'uitbreiden'. Herstructurering en verbetering van bestaande terreinen dan wel transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe terreinen en gebouwen. En tot slot moet de locatie door meerdere vervoerswijzen ontsloten worden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Hoofdstuk 3 Regels voor het bestaand bebouwd gebied

Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied

Als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Toelichting:

Artikel 9 Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied

Bebouwing met een stedelijke functie is BBG. Agrarische bebouwing is geen BBG. Kassen zijn ook geen onderdeel van BBG. De bebouwing die bedoeld is voor voorzieningen, voor verkeersinfrastructuur of voor stedelijk water of stedelijk groen wordt ook tot het BBG gerekend; een weg of het sportveld zelf is derhalve geen onderdeel van BBG.

De BBG begrenzing op de kaarten (kaart 2 en 3), maken geen onderdeel uit van de beoordeling of een bepaalde locatie al dan niet BBG is. De begrenzing op deze kaarten is slechts illustratief en derhalve niet genoemd in de tekst van de bepaling. Kaart 2 is gebaseerd op ruimtelijkeplannen.nl. Kaart 3 is gebaseerd op kaart 2.

Artikel 11 Locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied

1 Een bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave.

2 Gedeputeerde staten stellen een provinciale planningsopgave vast en jaarlijks een regionale bedrijventerreinmonitor ten behoeve van het opstellen en actualiseren ervan.

3 De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in transformatie van bedrijfsterrein geeft een verantwoording over de wijze waarop in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien zowel wat betreft oppervlakte als beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfssoorten.

Hoofdstuk 4 Regels voor het landelijk gebied

Artikel 12 Verbod tot aanleg van bedrijventerreinen en kantoorlocaties

1 Een bestemmingsplan voorziet niet in een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein in het landelijk gebied.

2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuw bedrijventerrein, een nieuwe kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein in het landelijk gebied, voor zover deze in overeenstemming is met de provinciale planningsopgave, als bedoeld in artikel 11, tweede lid.

3 Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

4 De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe kantoorlocatie mogelijk maakt, na toepassing van het bepaalde in het tweede lid, geeft aan in hoeverre de nieuwe locatie of de uitbreiding van een bestaand terrein in overeenstemming is met en gebaseerd is op afspraken van de gemeente met de andere gemeenten in regioverband en maakt duidelijk:

- a. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in de regionale verdeling van deze terreinen over de gemeenten;
- b. op welke wijze het bedrijventerrein of de uitbreiding past in de afgesproken vestigingsmilieus;

- c. dat op bestaande terreinen binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering of intensivering;
 - d. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in een af te spreken tijdsfasering;
 - e. dat in voldoende mate is aangetoond dat behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein, een nieuwe kantoorlocatie of uitbreiding van bestaand terreinen;
 - f. op welke wijze de vestigingsmilieus zich verhouden tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de kantoorlocatie.
- 5 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen omtrent de relatie van bedrijventerreinen en kantoorlocaties met verschillende vestigingsmilieus en de bereikbaarheid daarvan door middel van goede aansluitingen op verkeers- en vervoersverbindingen.
- 6 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn nieuwe bedrijventerreinen, nieuwe kantoorlocaties of uitbreiding van bestaande terreinen in het landelijk gebied tevens mogelijk indien:
- a. deze onderdeel zijn van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan;
 - b. deze in overeenstemming is met de geldende provinciale planningsopgave en;
 - c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Toelichting

Artikel 12 Verbod tot aanleg van bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Dit artikel geeft invulling aan het provinciale beleid om verstedelijking in de vorm van bedrijventerreinen in het landelijk gebied tegen te gaan. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen in het landelijke gebied is slechts toegestaan indien het bedrijventerrein is opgenomen in de provinciale planningsopgave. Tevens dient het bedrijventerrein regionaal te zijn afgestemd. In de toelichting dienen de aspecten zoals genoemd in lid 4 te worden opgenomen. Onder afspraken betreffende vestigingsmilieus verstaan wij ook het aanwijzen van bedrijventerreinen of delen daarvan voor bedrijven met grote milieuhinder en/of veiligheidsrisico's.

Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking

- 1 Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 1 van deze verordening, in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13 van deze verordening.
- 2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13, indien:
- a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
 - b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
 - c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.
- 3 In afwijking van het bepaalde in het eerste en het tweede lid zijn nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 2 van deze verordening, in het landelijk gebied tevens mogelijk indien deze onderdeel zijn van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.
- 4 Bij de toepassing van het derde lid wordt het bepaalde in artikel 15 in acht genomen.
- 5 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in artikelen 12 en 13.

Toelichting

Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking

In de artikelen 12 en 13 worden uitsluitend regels gegeven voor de aanleg van bedrijventerreinen en de woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied, maar niet de overige vormen van verstedelijking buiten bestaand bebouwd gebied. Onder overige verstedelijking wordt bijvoorbeeld verstaan bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, openbare en/of maatschappelijke voorzieningen zoals sportvoorzieningen (stadions) of een ziekenhuis, recreatieterreinen zoals bungalowparken en golfterreinen, waarbij bebouwing mogelijk is. De provincie wil op ontwikkelingen kunnen sturen die de openheid van het landelijk gebied (negatief) kunnen beïnvloeden.

Kaartbeeld behorend bij de Provinciaal Ruimtelijke Verordening

KAART 2: BESTAAND BEBOUWD GEBIED (BBG)

behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

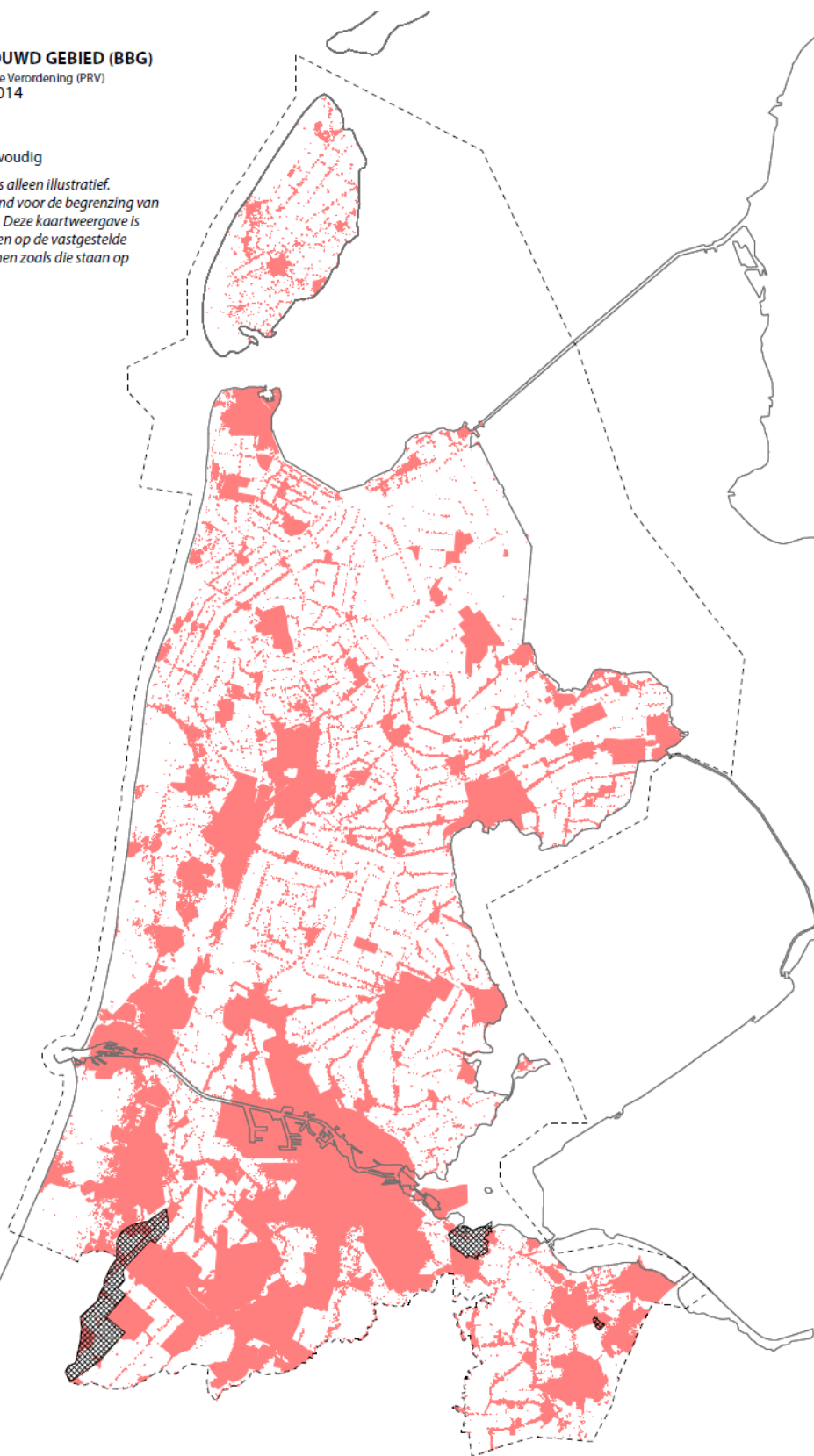
vastgesteld door PS 03.02.2014

Wijzigingsbesluit GS 25.08.2015

BBG Illustratief *

Transformatiegebied - meervoudig

** De BBG weergave op deze kaart is alleen illustratief. De tekst in de verordening is leidend voor de begrenzing van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Deze kaartweergave is gebaseerd op artikel 9 uit de PRV en op de vastgestelde gemeentelijke bestemmingsplannen zoals die staan op ruimtelijkeplannen.nl*



Kaarten en tekst dienen in samenhang te worden gelezen.
Aan afzonderlijke kaarten kunnen geen rechten worden ontleend.

Hotelladder

De MRA-regio maakt gebruik van de zogenaamde *Hotelladder* om nieuwe hotelinitiatieven te beoordelen. Belangrijke wegingsfactor is daarin dat een hotelinitiatief iets toevoegt aan het bestaande aanbod en aan zijn omgeving.

