

## Ladder voor duurzame verstedelijking

|            |                                                                        |             |
|------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| datum      | 20 mei 2022                                                            |             |
| aan        | Combi B.V.                                                             |             |
| van        | Wim Koers                                                              | Antea Group |
|            | Dorian Erdsieck                                                        | Antea Group |
| kopie      | Rogier Pronk                                                           | Antea Group |
| project    | Bedrijfsvestiging Combi B.V.                                           |             |
| projectnr. | 0473980.100                                                            |             |
| betreft    | Ladder voor duurzame verstedelijking Combi B.V. Galgeriet Monnickendam |             |

## Inleiding

### Aanleiding

Combi B.V. is voornemens om de vestigingslocatie te verplaatsen (zie figuur 1). Het te ontwikkelen nieuwe pand zal bestaan uit een bedrijfsfunctie op de begane grond en een woonfunctie op de eerste verdieping. Combi B.V. is een elektrotechnisch bouwinstallatiebedrijf geclassificeerd als categorie 2 bedrijf. De ontwikkeling en functie past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Chw Monnickendam – Galgeriet 2019' (Onherroepelijk vastgesteld op 03-10-2019 door de Gemeente Waterland). Er wordt echter niet voldaan aan het criteria van een maximaal gezamenlijk oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> BVO voor bedrijven, inclusief eventuele bedrijfswoning, dat is gesteld. Dit staat opgenomen in artikel 4.2.1 van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien de 800 m<sup>2</sup> BVO reeds is vergeven zou de gewenste ontwikkeling van Combi B.V. tot een overschrijding van deze gestelde randvoorwaarde leiden. Daarom is een uitgebreide procedure noodzakelijk met daarin een ruimtelijke onderbouwing. In het kader van de uitgebreide procedure moet de ladder voor stedelijke verduurzaming worden onderbouwd. In deze memo wordt de beoogde ontwikkeling verplaatsing getoetst aan de 'ladder'.



Figuur 1 - Nieuwe ligging Combi B.V. in Monnickendam (links) en verplaatsing naar nieuw te bouwen locatie binnen het plangebied. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl. bewerking: Antea Group)

### Bouwplan

Het bestaande pand zal door een ander bedrijf in gebruik genomen worden. Combi B.V. is voornemens om en aan de oostkant van het Galgeriet een nieuw pand ontwikkelen. Op de begane grond zal 186,18 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte gesitueerd zijn en op de 1<sup>ste</sup> verdieping 129,17 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak woonruimte. In totaal betreft de ontwikkeling 315,35 m<sup>2</sup>.

## Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

*‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied namelijk de bestemming ‘gemengd’.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

*‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.*

### Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van in totaal 315,35 m<sup>2</sup>. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 500 m<sup>2</sup> sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>1</sup>. De ontwikkeling c.q. verplaatsing van bedrijfsruimte en woonruimte is kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, waardoor de ontwikkeling niet ladder plichtig is. Er zal daarom enkel getoetst worden aan de behoefte in het kader van goede ruimtelijke ordening<sup>2</sup>.

## Behoeft aan ontwikkeling

### Ze er beperkt beschikbare locaties op andere bedrijventerreinen

Het Galgeriet te Monnickendam is een bedrijventerrein tussen de binnenstad van Monnickendam en het Hemmeland. Dit gebied wordt momenteel herontwikkeld van bedrijventerrein tot een woon-, werk- en winkelgebied. Omliggend zijn weinig andere bedrijventerreinen in de directe omgeving. Middels ARCGIS is een overzicht verkregen van het IBIS bedrijventerreinbestand. Figuur 2 geeft een overzicht van de omliggende bedrijventerreinen van Monnickendam.

---

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2014:1442

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2016:2095



Figuur 2 – Omliggende bedrijventerreinen Monnickendam (Bron: ARCGIS.nl, 2022)

De volgende omliggende bedrijventerreinen zijn op basis van ARCGIS aan te wijzen:

| Bedrijventerrein | Terreinbeheerder | Status                   |
|------------------|------------------|--------------------------|
| Katwoude Erf     | Waterland        | Niet volledig uitgegeven |
| Slobbeland       | Edam-Volendam    | Volledig uitgegeven      |
| Julianaweg       | Edam-Volendam    | Volledig uitgegeven      |
| De Koog          | Purmerend        | Volledig uitgegeven      |
| De Baanste West  | Purmerend        | Niet volledig uitgegeven |

Op basis van de meest recente informatie van IBIS blijkt dat de enige niet volledig uitgegeven bedrijfsterreinen zijn: Katwoude Erf en Baanste Noord. Katwoude Erf dient als een verlengstuk van het Galgeriet maar bevindt zich desondanks wel buiten Monnickendam en is een zeer kleine locatie met slecht 0,2 hectare uitgegeven bedrijventerrein. De Baanste West valt niet onder dezelfde gemeente en ligt om een aanzienlijke afstand van de huidige bedrijfslocatie en dient om die reden niet als een voor de hand liggend alternatief voor Combi. Uit IBIS blijkt dat beschikbare uitgifbare bedrijfsruimte zeer schaars is.

## Geen goede alternatieven vergeleken met vestiging op Galgeriet

Er zijn gegronde locatiefactoren waarom Combi B.V. gevestigd wilt blijven op het Galgeriet. In nauw overleg met Combi zijn deze aanname gestaafd. Het standpunt van Combi is dat in de omgeving geen andere locaties beschikbaar zijn die voldoen aan de eis beschikbaar te zijn, betaalbaar te zijn en voldoende vergelijkbaar. De voornaamste standpunten hiervoor zijn:

### Combi is gerenommeerd sinds 1979 in Monnickendam

Combi B.V. bestaat sinds 1979 in Monnickendam aan de Gouwzee. Klanten komen ook langs bij Combi met schepen/boten. Dit zal intact gehouden blijven bij de nieuwe locatie aangezien die locatie ook aan de Gouwzee ligt. Er zijn in de omgeving van Monnickendam geen alternatieven, afgezien van Katwoude Erf, die eveneens eenzelfde locatie kunnen bieden voor Combi.

### Combi is een lokale werkgever in Monnickendam

Combi B.V. voelt zich sterk verbonden met de lokale heersende cultuur en mentaliteit. Haar personeel koos vaak bewust voor een Combi omdat het een bedrijf is dat is gevestigd in Monnickendam. Door de jaren heen is Combi B.V. werkgever van honderden mensen uit Monnickendam geweest. Het is vanuit lokaal perspectief belangrijk dat er plaatselijke bedrijven behouden worden welke sterk lokaal verbonden zijn.

### De huidige verplaatsing is een haalbare financiële commitment voor Combi

Er is door de eigenaar al een flinke financiële commitment gedaan m.b.t. de aankoop van de nieuwe locatie. Dit is gedaan met dien verstande dat de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfsruimte op deze locatie tot stand kan komen. Daarbij is er sprake van een sterk gestegen bouw- en materiaalkosten, hetgeen de geprognoseerde bouwkosten flink heeft doen

stijgen. Waardoor de herplaatsing veel geld gaat kosten. Er is geen rekening gehouden met eventuele omrij schade en andere mogelijke negatieve financiële gevolgen die zich kunnen voordoen als Combi zich op een andere plek dient te vestigen.

## Conclusie

Combi B.V. is voornemens om en aan de oostkant van het Galgeriet een nieuw pand ontwikkelen. Deze verplaatsing overschrijdt het maximaal gezamenlijk oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> BVO voor bedrijven, waardoor een uitgebreide procedure moet worden doorlopen. Omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hoeft er niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Enkel zal de behoefte moeten worden aangetoond in het kader van goede ruimtelijke ordening. Er is een zeer beperkte ruimte aan uitgeefbare bedrijfslocaties in de omgeving van Monnickendam. Daarnaast zijn er geen alternatieve locaties beschikbaar voor het bedrijf op basis van de volgende locatiefactoren:

- Combi heeft een sterke historische verbintenis met Monnickendam en haar bewoners;
- Combi heeft haar werknemers en klanten in Monnickendam;
- De huidige verplaatsing is een haalbare financiële commitment voor Combi.