



Raadsvergadering

Zaaknummer Z25155370

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. Het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregel)-voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Julianaweg met de daarbij van toepassing zijnde voorbeschermingsregels dat is vastgesteld op 26 juni 2025, in te trekken;
2. Gelijktijdig met het oog op de voorbereiding van het omgevingsplan voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg op grond van artikel 4.1, eerste lid en artikel 4.14 van de Omgevingswet een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart volgens het GML bestand met de identificatienaam 'Vb bedrijventerrein Julianaweg en omgeving', inclusief de onderliggende bijlagen 1 t/m 2 bestaande uit:
 - de gewijzigde voorbeschermingsregels zoals opgenomen in bijlage 1 en de daarbij behorende toelichting in bijlage 2;
3. Deze in werking te laten treden met ingang van de dag na bekendmaking van de terinzagelegging van het nieuwe voorbereidingsbesluit met de daarbij van toepassing zijnde voorbeschermingsregels;
4. De bevoegdheid tot het stellen van voorbeschermingsregels conform artikel 4.14 lid 5 van de Omgevingswet (voorbereidingsbesluit) met het oog op de voorbereiding van het nieuwe omgevingsplan in het vervolg na dit bewuste voorbereidingsbesluit specifiek voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de identificatienaam "Vb_bedrijventerrein Julianaweg en omgeving" te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders en indien nodig de raad hier achteraf over te informeren.

Kern van het voorstel, samenvatting

Voorgesteld wordt een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet te nemen voor het bedrijventerrein Julianaweg om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen ter voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan en mee te werken aan gewenste ontwikkelingen ten behoeve van de transformatie bedrijventerrein Julianaweg. Eerder is op 26 juni 2025 een voorbereidingsbesluit genomen. Daarbij is aangegeven dat dit voorbereidingsbesluit als een tijdelijk besluit moet worden beschouwd, omdat er nog geen ontwikkelkader was vastgesteld. Dit is eerder met u besproken. Het "Ontwikkelkader Julianaweg" en met de daarbij horende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg" wordt gelijktijdig in deze raad ter vaststelling aan u voorgelegd.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

De regels beogen invulling te geven aan de doelen uit de omgevingsvisie voor het bedrijventerrein Julianaweg en het voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de toekomstige gewenste ruimtelijke ontwikkeling.



Toelichting en argumenten

Bestaande situatie

Eerder is er al in 2022 op grond van artikel 3.7, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit genomen. Omdat dit voorbereidingsbesluit per 1-7-2025 verviel, is op 26 juni 2025 opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen op grond van artikel 4.1, eerste lid en artikel 4.14 van de Omgevingswet. Zoals bij dat voorbereidingsbesluit is aangegeven, moeten voortaan middels een voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels worden vastgesteld ter voorkoming van activiteiten die (mogelijk) strijdig zijn met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De voorbeschermingsregels treden op grond van de Omgevingswet in de plaats van de huidige regels in het (tijdelijke) omgevingsplan. In het raadsvoorstel behorende bij het besluit van 26 juni 2025 is aangegeven dat het op 26 juni 2025 genomen besluit een tijdelijke maatregel is. Zoals daarbij is aangegeven, zal een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen op basis van een door u gelijktijdig vast te stellen “Ontwikkeldkader Julianaweg” en daarbij behorende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”. Gelijktijdig zal het op 26 juni genomen voorbereidingsbesluit worden ingetrokken.

Veranderde economische en ruimtelijke omstandigheden en een ontwikkeldkader

Sinds het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Julianaweg e.o.’ onherroepelijk is vastgesteld in 2020, zijn de (ruimtelijk) economische omstandigheden veranderd. In de Omgevingsvisie Edam-Volendam is aangegeven, dat het bedrijventerrein Julianaweg zal worden getransformeerd naar een nieuw woonwerkgebied. Dit sluit aan bij de bredere gemeentelijke ambitie om functiemenging te stimuleren, innovatie te bevorderen en een aangenaam leefklimaat te creëren. De transformatie van het Bedrijventerrein Julianaweg wordt mogelijk gemaakt middels “Ontwikkeldkader Julianaweg” en de daarbij behorende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”.

Ambities en beleidskaders uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam

De Omgevingsvisie benadrukt dat het bedrijventerrein Julianaweg getransformeerd moet worden tot een multifunctioneel woonwerkgebied met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Het terrein moet een bruisende plek worden met ruimte voor innovatie en lokale werkgelegenheid dicht bij huis, onder het motto ‘Werk en onderneem lokaal!’. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer biedt ruimte om het huidige bedrijventerrein Julianaweg te transformeren. Deze is cruciaal, omdat het voor de bedrijven op het huidige bedrijventerrein Julianaweg de ruimte biedt om te verhuizen en zo ruimte wordt vrijgemaakt voor een transformatie naar woningbouw met daarbij horende voorzieningen.

Noodzaak tot een nieuw voorbereidingsbesluit

Het verschil met het bestaande voorbereidingsbesluit is dat deze gekoppeld is aan het door de raad gelijktijdig vast te stellen “Ontwikkeldkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”.

Bij de vaststelling van het handboek omgevingsplan en de regelbibliotheek in 2022 heeft de raad bepaald, dat bedrijventerreinen als laatste fase in het definitieve omgevingsplan worden meegenomen. Andere planologische sturingsmogelijkheden zijn op dit moment niet haalbaar. In de toekomst is dit, als er meer ervaring in de Omgevingswet is opgedaan, mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan. Initiatieven kunnen dan nu middels een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) planologisch worden gefaciliteerd. Dit biedt een hoge mate van flexibiliteit vooraf aan de totstandkoming van het definitieve omgevingsplan. Omdat het definitieve omgevingsplan dus pas rond 2032 wordt vastgesteld, is het noodzakelijk om een nieuw voorbereidingsbesluit gebaseerd op het



“Ontwikkeldkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” vast te stellen. Dit biedt een ruimtelijk kader waarmee ontwikkelingen kunnen worden gestuurd. Initiatieven die passen binnen dit ontwikkeldkader en de daarbij genoemde bijlage kunnen dan doorgang vinden. Het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit is dus de meest passende maatregel om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en mee te kunnen werken aan gewenste ontwikkelingen ten behoeve van de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg.

Werking en juridische positie van het voorbereidingsbesluit

De voorbeschermingsregels treden in werking na bekendmaking van de terinzagelegging en gelden voor maximaal 1 jaar en 6 maanden. Ze zijn bedoeld om te voorkomen dat vergunningaanvragen worden ingediend die niet passen binnen het toekomstige omgevingsplan en om juist wel mee te kunnen werken aan gewenste vergunningaanvragen c.q. ontwikkelingen. De voorbeschermingsregels komen op grond van artikel 22.1 van de Omgevingswet in de plaats van het huidige omgevingsplan. Het “Ontwikkeldkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” worden als basis gebruikt voor nieuwe initiatieven die passend zijn binnen de gewenste transformatie naar een woonwerkgebied. Een nadere onderbouwing per regel uit het voorbereidingsbesluit is te vinden in de artikelsgewijze toelichting in bijlage 2.

Delegatie bevoegdheid

Artikel 4.14, lid 5 van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid aan de gemeenteraad om de bevoegdheid tot het nemen van voorbeschermingsregels te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Dit artikel stelt dat de raad, indien gewenst, bij besluit kan bepalen dat deze bevoegdheid door het college wordt uitgeoefend. De wetgever heeft hiermee beoogd om flexibiliteit te bieden en een efficiënte besluitvorming binnen de gemeente mogelijk te maken. De delegatie van de bevoegdheid aan het college draagt bij aan een snellere en slagvaardigere besluitvorming. Deze delegatie beperkt zich alleen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het bedrijventerrein Julianaweg.

Kantttekeningen en alternatieven

Kantttekeningen

Initiatieven voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg worden planologisch gefaciliteerd via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit beperkt de mogelijkheden voor kostenverhaal, zoals het opleggen van kostenverhaalsregels voor alle transformatieontwikkelingen. Kosten kunnen bij een BOPA alleen via een anterieure overeenkomst worden verhaald. Omdat de transformatie organisch moet verlopen, heeft het afsluiten van een anterieure overeenkomst voor het verlenen van een omgevingsvergunning de voorkeur.

Bij de vaststelling van het eerdere voorbereidingsbesluit is genoemd, dat naast het ontwikkeldkader ook een inventarisatielijst van de milieucategorieën van het huidige gebruik op het bedrijventerrein Julianaweg als toetsingskader zou worden gebruikt bij het nieuwe voorbereidingsbesluit. Deze inventarisatie is nog niet afgerond. Het voornemen is om de bedoelde lijst op een ander moment voor besluitvorming voor te leggen.

Alternatieven

Het alternatief is om het voorbereidingsbesluit niet vast te stellen, waardoor er op basis van het ontwikkeldkader geen sturing mogelijk is. Voortzetting van het bestaande voorbereidingsbesluit is een mogelijkheid, omdat het bestaande voorbereidingsbesluit in principe nog geldt tot en met 1-1-2027.



Hier hangt echter geen toetsingskader aan vast in de vorm van het “Ontwikkeldkader Julianaweg” met daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”, waardoor nieuwe ontwikkelingen die daaraan voldoen ook niet kunnen worden vergund. In dat geval heeft het “Ontwikkeldkader Julianaweg” met de eerdergenoemde bijlage dan ook geen juridische borging.

Financiële middelen en effecten begroting

Momenteel geldt er al een voorbereidingsbesluit op het bedrijventerrein Julianaweg. Dit voorbereidingsbesluit heeft ertoe geleid dat ongewenste ontwikkelingen konden worden voorkomen. Omdat nu het “Ontwikkeldkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” voorhanden is en dus het geldende voorbereidingsbesluit wordt ingetrokken, zijn er opnieuw voorbeschermingsregels nodig die gebaseerd zijn op het “Ontwikkeldkader Julianaweg” en de daarbij behorende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”. Het bestaande voorbereidingsbesluit heeft niet geleid tot financiële consequenties.

Het feit dat de voorbeschermingsregels in de plaats komen van de geldende regels uit het (tijdelijk) omgevingsplan leidt ertoe dat een voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet een schadeveroorzakend besluit is. Men kan dus op grond van artikel 15.1 lid 1 onder d van de Omgevingswet een tegemoetkoming in de schade aanvragen (nadeelcompensatie).

De beoordeling of er sprake is van nadeelcompensatie is afhankelijk van veel factoren die op dit moment niet zijn te overzien. Daarbij is sprake van maatwerk en specifieke omstandigheden. Uitgangspunt is om bij transformatieopgaves de nadeelcompensatie af te wentelen op initiatiefnemers middels een anterieure overeenkomst. Dit is een gangbare werkwijze bij ontwikkeling van locaties.

Uitvoering of vervolgproces

Om de doelen uit de omgevingsvisie voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg naar een woonwerkgebied zo goed mogelijk te verwezenlijken en te begeleiden is een goed toetsingskader nodig voor de voorbeschermingsregels. Als toetsingskader zal het “Ontwikkeldkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” worden gebruikt. Deze wordt gelijktijdig met dit besluit aan u voorgelegd. Volgens de Omgevingswet geldt een voorbereidingsbesluit 1 jaar en 6 maanden vanaf bekendmaking van het besluit.

Participatie en communicatie

Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor beroep. De regels worden in het Gemeenteblad bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl en digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (DSO).

Rapportage en evaluatie

De Transformatie bedrijventerrein Julianaweg is onderdeel van het programma Projecten en de daarbij behorende rapportages.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

[Document EdamVolendam - Besluit vaststellen Omgevingsvisie - iBabs Publieksporaal](#)

[Document EdamVolendam - Handboek omgevingsplan Edam-Volendam .pdf - iBabs Publieksporaal](#)

[Document EdamVolendam - Besluit VP bedrijventerrein Julianaweg eo.pdf - iBabs Publieksporaal](#)

[Document EdamVolendam - Raadsbesluit voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg - iBabs Publieksporaal](#)

Bijlagen

Bijlage 1 – Voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg – gemeente Edam-Volendam

Bijlage 2 – Toelichting behorende bij voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam

Bijlage 3 – Verbeelding van het bedrijventerrein Julianaweg

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening