



Raadsvergadering

Zaaknummer Z25154880

Onderwerp: Ontwikkelkader transformatie bedrijventerrein Julianaweg

Portefeuillehouder: Wethouders Kes en Bootsman-Tol

Aan de raad.

Voorstel

Aan de Raad wordt voorgesteld:

1. het 'Ontwikkelkader Julianaweg Volendam; Bedrijvig wonen aan het Markermeer', inclusief de bijlage 'Uitwerking spelregels Julianaweg' vast te stellen;
2. het college van Burgemeester en Wethouders toe te staan om de bij het 'Ontwikkelkader Julianaweg Volendam' behorende bijlage 'Uitwerking spelregels Julianaweg' indien nodig te actualiseren en hierover uw raad achteraf te informeren;
3. een exploitatiebudget voor de transformatie bedrijventerrein Julianaweg van € 100.000,- per jaar beschikbaar te stellen in de periode 2026 – 2029 voor dekking van de kosten van de projectorganisatie;
4. te onderzoeken op welke wijze een 'gebiedsfonds transformatie Julianaweg' kan worden vormgegeven en hierover te rapporteren en een besluit voor te leggen aan uw raad.

Kern van het voorstel, samenvatting

In de Omgevingsvisie is het circa 44 hectare grote bedrijventerrein Julianaweg aangemerkt voor transformatie naar een gemengd woonwerkgebied. Uw raad is op 14 september 2023 akkoord gegaan met de startnotitie Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg. Sindsdien is gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelkader voor een transformatie. Aan de hand van themaraden bent u op de hoogte gehouden op de voortgang en heeft u mee kunnen denken over belangrijke onderwerpen. Het 'Ontwikkelkader Julianaweg Volendam', in dit voorstel verder aangeduid als het 'Ontwikkelkader', dat nu ter besluitvorming voorligt, vormt tezamen met het 'voorbereidingsbesluit Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg', de basis waarbinnen herontwikkelings- en nieuwbouwinitiatieven kunnen plaatsvinden. Stapsgewijs kan het gebied dan wijzigen tot een aantrekkelijk, gemengd en toekomstbestendig woonwerkgebied, in lijn met de economische en woningbouw ambities van de gemeente.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Een transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg geeft uitvoering aan de in de Omgevingsvisie opgenomen opgaven:

- Opgave 1: Wonen: het toevoegen van circa 740 woningen (maatregel 3) en bijbehorende voorzieningen (maatregel 9);
- Opgave 2: Warmte, Energie en Klimaat: het geeft een kans om onze afvalinzameling te verplaatsen, te vernieuwen en af te stemmen op een circulair gebruik van grondstoffen (maatregel 3);
- Opgave 5: Werklocaties: het realiseren van een toonaangevend klimaatbestendig en natuurinclusief woonwerkgebied met volop ruimte voor innovatie en een aangenaam leefklimaat en het kunnen realiseren van 'werk en ondernem lokaal'-voorzieningen (maatregelen 4 en 5).



Toelichting en argumenten

Bestaande situatie

Door de stedelijke groei ligt het bedrijventerrein inmiddels in de bebouwde kom. Dit leidt tot toenemende knelpunten zoals verkeersdrukke, geluids- en milieuhinder (door bedrijven met hogere milieucategorieën) en een beperkte ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Bedrijven hebben geen of beperkte mogelijkheden om uit te breiden. Ook is een deel van de bestaande bebouwing op het terrein verouderd en onvoldoende voorbereid op verduurzaming. De huidige inrichting houdt onvoldoende rekening met waterberging en hittestress.

Ambities en beleidskaders uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam

De Omgevingsvisie benadrukt dat het bedrijventerrein Julianaweg getransformeerd kan worden tot een multifunctioneel woon-werkgebied met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer biedt de mogelijkheid om het huidige bedrijventerrein Julianaweg te transformeren. Dit is cruciaal omdat het voor de bedrijven op het huidige bedrijventerrein Julianaweg de ruimte biedt om te verhuizen en zo ruimte vrij te maken voor een transformatie naar woningbouw, inclusief daarbij horende voorzieningen. Julianaweg moet een plek worden met ruimte voor innovatie en lokale werkgelegenheid dicht bij huis, onder het motto 'Werk en onderneem lokaal!'. Ook biedt de transformatie de kans om de afvalinzameling te verplaatsen of te vernieuwen en af te stemmen op circulaire grondstofbenutting.

Tegelijkertijd is er een vraag naar meer woningen in de gemeente, onder meer door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing. De vraag naar betaalbare woningen en geschikte woningen voor ouderen neemt toe en vraagt om gerichte oplossingen binnen het bestaande stedelijk gebied. Door de transformatie wordt de ontwikkeling van woningen mogelijk.

Perspectief op een woonwerkmilieu met een sterk eigen karakter

Het doel is om een nieuw woonmilieu toe te voegen dat zich kenmerkt door een hoge ruimtelijke kwaliteit en een sterk eigen karakter. De (woon)omgeving moet aantrekkelijk zijn voor zowel starters, jongeren en senioren. Ook willen we meer kantoren en creatieve ondernemers aantrekken, wat goed kan mengen met wonen. Daarnaast biedt het gebied ruimte aan (bestaande) moderne en toekomstbestendige bedrijven. Hiermee wordt ingespeeld op de woningbehoefte, de werkgelegenheidsvraag én de ambitie om economische diversiteit te vergroten in de gemeente. Het gemengd stedelijk karakter draagt bij aan levendigheid, sociale samenhang en een sterkere ruimtelijke en economische positie van Edam-Volendam.

Het Ontwikkeldkader geeft richting

Het Ontwikkeldkader geeft richting aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het gebied. Het vormt géén uitgewerkt omgevingsplan of ontwerp, maar biedt een kader op hoofdlijnen waarin ambities, uitgangspunten, een ruimtelijk raamwerk, spelregels, programma, beeldkwaliteit en ontwikkelstrategie worden vastgelegd; voor thema's als wonen, werken, openbare ruimte, bereikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Daarmee biedt het Ontwikkeldkader en de uitgewerkte spelregels een heldere en flexibele basis voor de gefaseerde ontwikkeling van het gebied tot een aantrekkelijk, gemengd woon-werkgebied. Deze twee instrumenten borgen een goede balans tussen wonen, werken en groen, met duidelijke spelregels zoals een maximale bouwdichtheid (FSI), functiemenging en parkeren uit het zicht. Ook stimuleert het, waar mogelijk, behoud van bestaande bedrijven, vermindert het milieuhinder en faciliteert het een goede leefomgeving. De gemeente neemt een faciliterende rol, waarbij initiatiefnemers verantwoordelijk zijn



voor de herontwikkeling binnen de vastgestelde kaders en spelregels, met de ambitie een toekomstbestendige, duurzame en leefbare transformatie van de Julianaweg te realiseren.

Advies commissie Ruimtelijke Ontwikkeling

Het Ontwikkelkader is twee keer besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. De commissie wijst op het belang van de relatie met de cultuurhistorische context (dijk, water, kerken) en het belang van een manifest raamwerk met heldere profielen voor de openbare ruimte. Het vinden van een balans tussen die dichtheid, groen als richtinggevend principe én de nabijheid van dijk en dorp wordt als een complexe opgave gezien. De commissie wijst erop dat de kwaliteit van de omgeving nadrukkelijk uit de openbare ruimte dient te komen en adviseert een robuuste structuur van openbare ruimte en groen. De openbare ruimte zorgt bovendien voor de continuïteit en aansluiting van het gebied op het bestaande dorp. De aanbevelingen zijn meegenomen in het Ontwikkelkader.

Kanttekeningen en alternatieven

Aandachtspunt 1: het initiatief ligt bij de ondernemers

De gemeente gaat uit van een organische ontwikkeling op basis van initiatieven van ondernemers. De rol van de gemeente is regievoeren en faciliteren. Dat betekent dat de voortgang van de transformatie vooral afhankelijk zal zijn van initiatieven van private partijen. Dit kan op meerdere locaties verspreid over het bedrijventerrein plaatsvinden, maar wellicht ook geconcentreerd in enkele deelgebieden. De gemeente zal blijven investeren in contacten met ondernemers en de ondernemersvereniging om gevoel te houden over wensen en mogelijkheden van bedrijven.

Aandachtspunt 2: de financiële haalbaarheid is onzeker

Het transformeren van een bedrijventerrein naar een woon-werkomgeving kost veel geld. Ondanks dat de nieuwe hoofdstructuur de huidige structuur van wegen en openbare ruimte volgt en onnodige investeringen zoveel mogelijk worden voorkomen, zijn de investeringen in de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte aanzienlijk. Zoals het verbreden van wegen, het herinrichten en het vergroenen van het gebied. De toename van het oppervlak openbare ruimte is vooral gelegen op privaat eigendom. Het uitgangspunt is dat kosten die zijn gemoeid met nieuwe initiatieven, waaronder de inrichting van de openbare ruimte, worden verhaald op de initiatiefnemers.

Voor bedrijven die een verhuizing en of transformatie overwegen is, naast een visie op de eigen toekomst, financiële haalbaarheid essentieel. Er kan sprake zijn van bijvoorbeeld verlies in waarde van vastgoed en aanzienlijke verhuiskosten. Een herontwikkeling naar wonen op de te verlaten locatie kan bijdragen aan het financieel haalbaar maken. Afhankelijk van de situatie van een bedrijf zal dit kostendekkend zijn of niet. Het verhalen van kosten voor investeringen in de openbare ruimte geeft een extra financiële druk op de bedrijven. Deze kosten zijn aanzienlijk. Om een herontwikkeling naar wonen voor bedrijven financieel aantrekkelijker te maken zal de gemeente 50% van de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte voor eigen rekening nemen. De overige 50% worden doorbelast aan de bedrijven. Dit is in de spelregels uitgewerkt. Zie verder onder financiële middelen en effect op de begroting.

Aandachtspunt 3: Het Ontwikkelkader en spelregels moeten kunnen meebewegen

Het nu voorliggende Ontwikkelkader en de bijlage 'Uitwerking spelregels Julianaweg' zijn gebaseerd op de gekozen ontwikkelstrategie. Bij de uitwerking ervan zijn, naast adviezen van adviseurs, ook 'botsproeven' uitgevoerd. Dit houdt in dat het Ontwikkelkader en spelregels zijn getoetst aan de hand



van concrete casussen. Op basis van de bevindingen zijn de documenten aangepast. Dat geeft echter geen garantie dat het Ontwikkeldkader en de spelregels in iedere situatie goed werken. Mogelijk zijn er scenario's of situaties waar het Ontwikkeldkader en/of spelregels geen adequaat antwoord op hebben. Aan de hand van initiatieven zal ervaring moeten worden opgedaan. Om actueel te blijven zal, op basis van de bevindingen in de eerste jaren, in 3 tot 5 jaar na vaststelling van het Ontwikkeldkader een evaluatie van de ontwikkelstrategie plaatsvinden. Indien nodig zal deze worden aangepast. De in de bijlage uitgewerkt spelregels bevatten meer gedetailleerde regels dan het Ontwikkeldkader. Omdat deze gedetailleerder zijn kan op basis van ervaringen met initiatieven het nodig zijn om deze aan te passen. Mogelijk is die aanpassing eerder gewenst dan de evaluatie van het Ontwikkeldkader. Daarom zijn de spelregels in een bijlage uitgewerkt, zodat de spelregels kunnen worden aangepast, zonder dat het Ontwikkeldkader opnieuw ter besluitvorming aan uw raad hoeft te worden voorgelegd. Omdat de spelregels passen binnen het Ontwikkeldkader, is het voorstel om het college toestemming te geven om de spelregels te wijzigen binnen de kaders van het Ontwikkeldkader. Na een wijziging van de spelregels zal het college uw raad hierover informeren.

Aandachtspunt: Netcongestie

Liander heeft aangegeven dat bedrijven die willen verhuizen naar de Purmer, in principe hun gecontracteerd transport vermogen (stroom) kunnen meenemen. Dat betekent dat op de herontwikkelingslocatie voor de nieuwe woningen en voorzieningen een stroomaansluiting moet worden geregeld. Alhoewel de transformatie is opgenomen in de lijst met toekomstige woningbouwontwikkelingen bij Liander, geeft dat nog geen zekerheid op een stroomaansluiting op projectniveau. Beschikbaarheid van vermogen is mede afhankelijk van de autonome groei in de bebouwde omgeving (denk aan warmtepompen en laadpalen) en de planning voor uitbreiding van het elektriciteitsnet. Als de autonome groei sneller gaat of uitbreiding van het net langer duurt, bestaat de kans dat er niet tijdig voldoende vermogen beschikbaar is. Concreet inzicht voor een woningbouwproject is pas mogelijk na aanmelding van dat project bij de combi-aannemer voor nutsvoorzieningen.

Aandachtspunt: Juridische borging middels een voorbereidingsbesluit

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. De juridische borging van het Ontwikkeldkader en de spelregelkaart is dus op dit moment nog niet anders mogelijk dan middels het nemen van een voorbereidingsbesluit. In de toekomst is dit, als er meer ervaring in de Omgevingswet is opgedaan, mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan.

Financiële middelen en effecten begroting

De gemeente gaat uit van een faciliterende houding, waarbij private partijen initiatief nemen voor herontwikkeling. De rol van de gemeente is stimuleren, faciliteren en regievoeren. Er wordt geen grondexploitatie opgesteld.

Er wordt onderscheid gemaakt in algemene kosten, kosten voor inrichting van de openbare ruimte en kosten die verband houden met initiatieven van marktpartijen

1. Algemene kosten

Dit betreft kosten die niet gerelateerd kunnen worden aan initiatieven en daarmee niet verhaalbaar zijn. Bijvoorbeeld algemeen projectmanagement, het opzetten van een gebiedsfonds, aanvragen van subsidies, inventariseren milieucategorieën van bedrijven, bewaken/actualiseren spelregels etcetera. Voor deze werkzaamheden wordt voor de komende 4 jaar een exploitatiebudget aangevraagd van



gemiddeld € 100.000,- per jaar (2026-2029). Dit voorstel leidt tot een verlaging van het begrotingssaldo in de jaren 2026 tot en met 2029 van € 100.000,-. Hiervoor wordt u gevraagd een begrotingswijziging vast te stellen.

2. Kosten voor inrichting van de openbare ruimte

Onder aandachtspunt 2 is aangegeven dat de gemeente 50% van de kosten voor inrichting van de openbare ruimte uit eigen middelen zal betalen. Een indicatie van het totaalbedrag is moeilijk aan te geven omdat nog niet bekend is waar eerste initiatieven plaatsvinden en waar en wanneer de openbare ruimte kan worden heringericht. Investerings in de openbare ruimte worden pas na 2030 verwacht. Op dit moment is nog geen dekking geregeld. De gemeente zal, als onderdeel van het vormgeven van een gebiedsfonds, onderzoeken en een plan uitwerken voor financiële dekking. Daartoe behoren ook mogelijke subsidies van provincie en rijk.

3. Kosten verband houdend met initiatieven

De gemeente is op grond van de wet verplicht om gemeentelijke kosten te verhalen op initiatiefnemers. Daarbij wordt in beginsel voorrang gegeven aan het aangaan van intentie- en anterieure overeenkomsten (de privaatrechtelijke route) boven kostenverhaal via een planologisch besluit (de publiekrechtelijke route). Voor de transformatie spelen kosten op twee verschillende schaalniveaus:

1. Kavelgebonden kosten die alleen samenhangen met een individuele ontwikkeling; Hiertoe behoren gemeentelijke plankosten, kosten die uitsluitend voor een individueel initiatief moeten worden gemaakt en nadeelcompensatie;
2. Gebiedseigen kosten die samenhangen met de ontwikkeling binnen het transformatiegebied; Dit betreft de kosten die moeten worden gemaakt voor de realisatie en (her)inrichting van de openbare ruimte.

Gebiedsfonds Julianaweg

Gezien het organische karakter van de transformatie en de daarmee samenhangende fasering is het opzetten van een 'gebiedsfonds Julianaweg' een passend instrument om financiële middelen te bundelen en in te zetten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Een gebiedsfonds is in het kader van de gemeentelijke begrotingssystematiek te beschouwen als het creëren van een bestemmingsreserve of als een voorziening. Na besluitvorming over het Ontwikkelkader zal worden onderzocht hoe dit fonds kan worden vormgegeven.

Het fonds wordt gevuld met onder andere kostenverhaalsbijdragen van initiatiefnemers, de bijdrage van de gemeente voor inrichting openbare ruimte en bijvoorbeeld bijdragen en subsidies van provincie en het Rijk. Het fonds kan worden aangewend voor de benodigde investeringen in het gebied. Ook worden deze middelen gezien als financieringsbron om zo nodig voor te kunnen investeren en daarmee risico te nemen vooruitlopend op eventuele initiatieven.

Uitvoering of vervolgproces

Het Ontwikkelkader vormt, tezamen met het gelijktijdig in de raadsvergadering voorliggend 'voorbereidingsbesluit Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg' het toetsingskader voor initiatieven binnen het plangebied Julianaweg. Dit kunnen initiatieven zijn voor herontwikkeling, maar ook voor nieuwbouw van bedrijven die willen blijven. Beide documenten worden tegelijkertijd aan uw raad voorgelegd voor vaststelling. Aangezien het voorbereidingsbesluit direct geldt vanaf het moment dat deze is vastgesteld door uw raad, geldt dat ook voor het Ontwikkelkader. Dat betekent dat het Ontwikkelkader niet ter inzage wordt voorgelegd. Het ter inzage leggen van het Ontwikkelkader is geen wettelijke verplichting.

Aan de hand van beide documenten kunnen initiatieven worden ingediend bij de gemeente. Als een initiatief in basis lijkt te voldoen aan de kaders, zal een intentieovereenkomst worden gesloten om de concrete haalbaarheid van een plan te onderzoeken. Dit alles conform ons Edam-Volendam Ruimtelijk Plan Proces (EVRPP).

Participatie en communicatie

In de eerste fase van de uitwerking van het Ontwikkelkader zijn veel gesprekken gevoerd met vooral grotere ondernemingen in het gebied. Doel was om te informeren naar hun bedrijfsprofiel, situatie, voorgenomen plannen, wensen en of een verhuizing naar de Purmer een optie is. Deze gesprekken hebben waardevolle informatie opgeleverd over de bereidheid en voorwaarden voor een eventuele verhuizing. Uw raad is in een besloten vergadering geïnformeerd over de resultaten van die gesprekken en over kansen voor transformatie.

Er zijn drie algemene inloopbijeenkomsten voor ondernemers en belanghebbenden georganiseerd. Twee keer in de vorm van een vrije inloopmarkt en een keer met een centraal georganiseerde bijeenkomst met presentatie. Tijdens deze bijeenkomsten werden zij op de hoogte gebracht van de ambities en plannen van de gemeente en konden zij in gesprek gaan met medewerkers van de gemeente, vragen stellen en reageren op de plannen.

Diverse ondernemers hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in verhuizing en een mogelijke herontwikkeling. Met hen is in de afgelopen jaren contact onderhouden in de vorm van individuele gesprekken en werksessies, om kennis, inzichten en meningen uit te wisselen. Deze ondernemers zijn ook in de gelegenheid geweest om te reageren op de concept spelregelkaart en spelregels, met als doel te reflecteren op de voorstellen.

Ook zijn een drietal themaraden georganiseerd. Naast het informeren van de raadsleden over het ruimtelijk kader, ontwerpprincipes en de ontwikkelstrategie, werden tijdens deze themaraden ook tafelsessies gehouden, waarbij raadsleden hun voorkeuren en ideeën konden aangeven. Onderwerpen waren onder andere bebouwingsdichtheden, bouwhoogtes, fasering, kwaliteit van de openbare ruimte en mogelijke functies.

Rapportage en evaluatie

De Transformatie bedrijventerrein Julianaweg is onderdeel van de reguliere rapportages van het Projectenbureau. Twee keer per jaar wordt een overzicht opgesteld waarbij de voortgang van de Transformatie van Julianaweg in beeld wordt gebracht, wat aan exploitatiebijdragen is betaald ten behoeve van het gebiedsfonds en waarin dat is geïnvesteerd.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

- [Besluit Vaststellen Omgevingsvisie Edam-Volendam](#)
- [Besluit transformatie Julianaweg](#)

Bijlagen

- Bijlage 1 – Ontwikkelkader Julianaweg Volendam; Bedrijvig wonen aan het Markermeer.
- Bijlage 2 – Uitwerking spelregels Julianaweg



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.