

Startnotitie

Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

INHOUD

.....	0
Inleiding	2
Probleemstelling	3
Doel van de notitie	3
Het plangebied en het initiatief	3
Omschrijving van het initiatief	3
Ligging en plangebied	3
Historie en huidige situatie	4
Uitgangspunten voor het initiatief	5
Stedenbouw	5
Wonen	6
Verkeer en Parkeren	7
Energie en Klimaat	8
De uitdaging voor dit project	9
Participatie	11

Inleiding

Het bedrijventerrein op de Julianaweg kampt met technische en ruimtelijke verouderingen en biedt nauwelijks tot geen mogelijkheid voor bedrijven om verder te groeien. Bovendien hebben veel van de bedrijven grote problemen om te verduurzamen met de oude panden die ze vaak hebben. De bedrijven worden echter door de rijksoverheid en de EU verplicht om duurzamer te worden. De omgevingsdienst is gemandateerd om de bedrijven te controleren dat ze daadwerkelijk verduurzamen. Daarnaast is er druk op de omgeving door de hogere milieucategorie bedrijvigheid naast het centrum van Volendam. De vraag ligt voor hoe enerzijds de economie van Edam-Volendam te stimuleren en de bedrijvigheid en werkgelegenheid de ruimte te bieden om te kunnen groeien en verduurzamen. En anderzijds hoe de leefbaarheid in het gebied rondom de Julianaweg te vergroten en een woon-werkmilieu mogelijk te maken.

Het nieuwe bedrijventerrein dat in De Purmer zal worden aangelegd is inherent verbonden met de ambities voor de Julianaweg. Door de aanleg van een geheel nieuw bedrijventerrein in De Purmer krijgen de bedrijven die nu aan de Julianaweg gevestigd zijn een unieke kans om zich te vestigen (binnen de gemeente Edam -Volendam) op een locatie die vanaf het begin duurzaam en klimaatbestendig/klimaat adaptief kan worden opgebouwd en voldoende ruimte geeft voor de bedrijven om te groeien.

Probleemstelling

De gemeente ziet graag een transformatie van het gebied aan de Julianaweg naar een gemengd werk/woongebied. Om dit mogelijk te maken zullen de bedrijven met een (te) hoge milieucategorie eerst verplaatst moeten worden. De eigendom van alle verschillende bedrijven is erg versnipperd. Dit maakt het ingewikkeld om tot een integrale woon-/werkontwikkeling te komen.

Wat is er dan ook nodig om te komen tot een succesvolle ontwikkeling van het project en welke rol (regie/faciliterend) neemt de hierbij gemeente in?

Doel van de notitie

De startnotitie heeft tot doel:

1. Het vastleggen van de uitgangspunten, voorwaarden en het kader waarbinnen het project kan worden ontwikkeld zodanig dat het een bijdrage levert aan de strategische opgaven van de gemeente Edam-Volendam en de opgestelde Omgevingsvisie.
2. Het beschrijven van de kansen en uitdagingen van het project.
3. Het beschrijven van het planproces waarbinnen het project vorm krijgt.

Het plangebied en het initiatief

Zoals opgenomen in de (ontwerp)Omgevingsvisie wenst de gemeente Edam-Volendam het bedrijventerrein Julianaweg, en mogelijk ook Slobbeland, te transformeren. Er worden kansrijke mogelijkheden gezien om een gedeeltelijke transformatie van sec bedrijventerrein naar een multifunctioneel woon-, werk- en leefgebied in de kern van Volendam te realiseren.

Omschrijving van het initiatief

Al in 2009 werd aangegeven dat er indicaties zijn voor een zoekopgave naar extra ruimte voor bedrijventerreinen op lange termijn in de omgeving Edam-Volendam. Toen had de gemeente al de beleidslijn dat bedrijven op het Slobbeland en de Julianaweg een naar verhouding grote bijdrage leveren aan de belasting van de leefbaarheid van de aangrenzende woongebieden en op termijn een transformatie naar lichtere vormen van bedrijvigheid gewenst is.

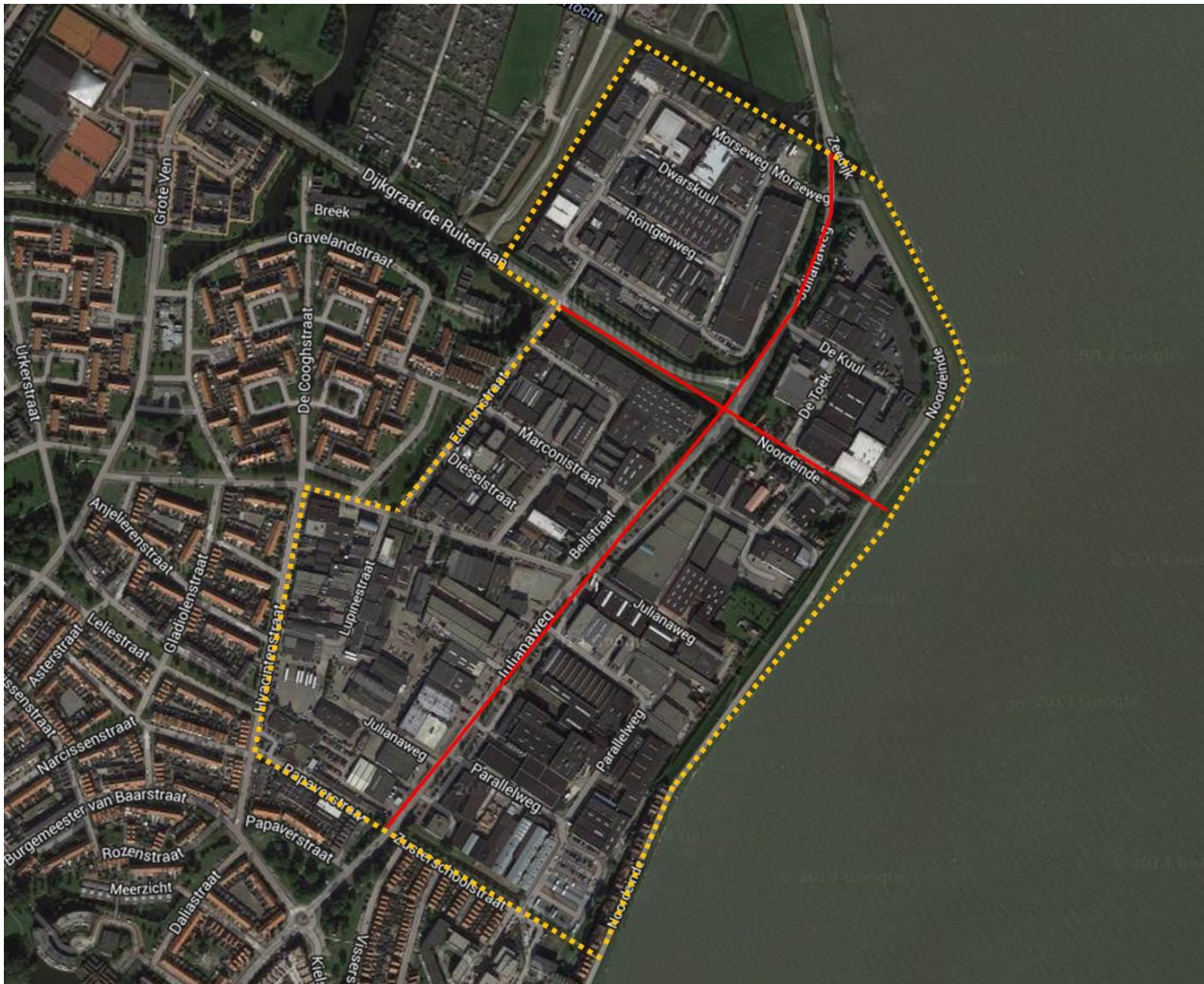
Als de gemeente een toekomst met een hogere leefbaarheid en bedrijvigheid wil, moeten er ingrijpende veranderingen worden doorgevoerd. Om deze reden, houdt de herontwikkeling rechtstreeks verband met de ontwikkeling van een volledig nieuw duurzaam bedrijventerrein in De Purmer. Dit bedrijventerrein zal bedrijven uit de kern van Volendam de mogelijkheid geven om mee te groeien (in ruimtelijke en economische zin) en tegelijkertijd aan de duurzaamheidsopgave van de gemeente te kunnen voldoen. Op deze manier worden bedrijvigheid en werkgelegenheid in de gemeente vastgehouden en duurzaam versterkt. Door de mogelijke verplaatsing van bedrijven in de hogere milieu categorieën kan de leefbaarheid rond de Julianaweg ingrijpend verbeterd worden.

Wanneer bedrijven verhuizen van de Julianaweg en/of het Slobbeland naar een andere locatie/De Purmer, ontstaan er kansen voor de achterblijvende locaties om deze te transformeren naar wonen in combinatie met lichtere vormen van bedrijvigheid. De prioriteit ligt op dit moment eerst bij een transformatie van de bedrijven met een hogere milieucategorie op/rond de Julianaweg.

Ligging en plangebied

De situering aan een doorgaande weg aan het einde van de kern Volendam maakt het bedrijventerrein aan de Julianaweg minder makkelijk bereikbaar en zorgt voor veel (vracht)verkeer op de Julianaweg omdat de weg door zowel bewoners als bedrijven intensief wordt gebruikt. Daarnaast ligt het bedrijventerrein in de directe nabijheid van woningen en belangrijke toeristentrekkers, een ongeschikte ligging voor een bedrijventerrein waarin ook bedrijven met hogere milieu categorieën te vinden zijn. De

randen van het bedrijventerrein kennen een lage kwaliteit door een suboptimale zonering van de aanwezige bedrijven en een minder aantrekkelijke combinatie van wonen en bedrijvigheid. Ook is het zicht op de achterkant van het bedrijventerrein vanaf het IJsselmeer niet fraai. Het bedrijventerrein omvat veel verschillende panden in hoogte, maatvoering en milieucategorie. De gemeente is ook grondeigenaar maar het grootste deel van de gronden binnen het bedrijventerrein is in particuliere handen. Vaak zijn bedrijven niet de grondeigenaar en huren ze hun pand van hun familieleden. In totaal zijn er over alle percelen op het bedrijventerrein ruim 400 individuele grondeigenaren bekend.



Figuur 1: Ligging bedrijventerrein Julianaweg

Historie en huidige situatie

In 1918 begon de afsluiting en inpoldering van de Zuiderzee. De vele hierdoor werkloos geraakte Zuiderzeevissers konden aanspraak maken op financiële steun na de instelling van de Zuiderzeesteunwet in 1925. Om meer (en nieuwe) werkgelegenheid te creëren, stimuleerde de Rijksoverheid de vestiging van industrie in de gebieden rond de Zuiderzee. Een bedrijf wat bekend is uit die tijd is bijvoorbeeld de V.O.B.I. (Volendammer Borstel Industrie). Dit was dan ook de start van de eerste bedrijven op het bedrijventerrein Julianaweg. Destijds werd niet verwacht dat de industrie ooit zoveel ruimte zou innemen.

In 1956 werd de Julianaweg door de gemeente verlengd, waarmee een gebied van ca. 7 hectare beschikbaar kwam voor verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Zie de afbeelding hieronder met een kaart van het terrein in 1961. Het bedrijventerrein werd na de aanleg van het zuidwestelijke deel

geleidelijk steeds verder naar het noordoosten uitgebreid.



Kaart Julianaweg 1961

Het gebied is nu een gemengd bedrijventerrein met een hoge bouwintensiteit van ongeveer 44 ha. Er zijn bouwbedrijven, een viscluster waar vis wordt verwerkt, maar ook een recyclebedrijf, producenten van plastic verpakkingen en detailhandel (met name woonwinkels) te vinden.

Uitgangspunten voor het initiatief

Bestaand beleid

Voor de transformatie van de Julianaweg zijn de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten geïnventariseerd die gelden binnen de gemeente Edam-Volendam en die van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Het project dient zowel te voldoen aan wettelijke kaders (bijvoorbeeld milieuwetgeving) als aan het lokale actuele beleid (bijvoorbeeld bedrijventerreinenbeleid, woonbeleid, detailhandelbeleid). Het bestaand beleid is vigerend maar een transformatieopgave is een lastige opgave dus (per cluster) zou het kunnen zijn dat er afgeweken moet worden van het beleid om een haalbaar plan te realiseren. Daar waar er afgeweken moet worden (wegens de haalbaarheid) zal de afwijking(en) bestuurlijk worden besproken en zal er besluitvorming over moeten plaatsvinden.

Stedenbouw

Ruimte in het binnenstedelijk gebied van Volendam is beperkt. Deze ontwikkeling gaat daarom uit van een transformatie waarmee ruimte beter gebruikt zal worden dan nu het geval is. Door de functies (lichte) bedrijvigheid en wonen te combineren kan het gebied efficiënter gebruikt worden. Tegelijkertijd kunnen bedrijven in een hogere milieucategorie in het binnenstedelijk gebied (grotendeels) beperkt worden als de bedrijven een ideale gelegenheid krijgen om uit te breiden en tegelijk aan duurzaamheidseisen te voldoen door naar bedrijventerrein De Purmer te verhuizen.

Het toekomstig functiegemengd gebied dat op de Julianaweg moet komen biedt ook kansen om nieuwe ontmoetingsplekken, recreatieve voorzieningen – zoals doorlopende een aantrekkelijke wandel- en fietsroutes - en groen te realiseren. Stedenbouwtechnisch kan de leefbaarheid van het gebied daarmee aanzienlijk verhoogd worden.

Door in deelgebieden (“clusters”) te werken kan het gebied gefaseerd worden ontwikkeld. Door op deze manier te werken kan de gemeente al kleine stapjes maken met het transformeren van delen van het gebied en blijft het daarmee ook voor de gemeente overzichtelijk. De clusters kenmerken zich door de ligging bij elkaar van gelijksoortige bedrijven. Daarnaast wordt de clustervorming van ‘nature’ geregeld door de wegenstructuur in het gebied (zie onderstaande afbeelding). Wat de daadwerkelijke clusters worden en hoe zij zich gaan transformeren is voor nader onderzoek en uitwerking. Hoeveel hectare/woningen er netto kan worden ontwikkeld is nog niet aan te geven en dit wordt in de vervolgfases nader uitgezocht en uitgewerkt.



Figuur 2: Mogelijke aanpak in clusters. De ontwikkelstrategie gaat hier meer duiding aan geven.

Uitgangspunten:

- Clustergewijs ontwikkelen en kansen benutten;
- Losstaande ontwikkelingen op perceelniveau zijn niet wenselijk;
- Bestaand beleid is het uitgangspunt, maar afwijken van het beleid is bespreekbaar wanneer dit noodzakelijk is voor de haalbaarheid van de ontwikkeling;
- Een functiegemengd gebied aan de Julianaweg met wonen, lichte bedrijvigheid, ontmoetingsplekken, recreatieve voorzieningen en -routes en groen;
- Het beperken van bedrijven in de hogere milieucategorieën aan de Julianaweg;
- De milieubelasting op de aangrenzende woongebieden terugdringen.
- Het gebied rond de Julianaweg moet juist een aantrekkende werking voor de gemeente krijgen.

Wonen

De gemeente vindt het belangrijk dat voldoende kwalitatieve woningen worden gebouwd om te voorzien in de behoefte aan woningen ten opzichte van – lokale en regionale - woningzoekenden. In de Woonvisie 2022-2025 Edam-Volendam is voor de kern Volendam opgenomen dat de vraag naar woningen/appartementen voor onze doelgroepen zich manifesteert in de sociale huur (30%), maar zeker ook in de sociale/betaalbare koop en middel dure huur (30%). Voor deze transformatieopgave moet er per cluster worden bekeken wat haalbaar is voor het plan.

Door maatschappelijke trends zoals vergrijzing en de huishoudensgroei is er meer behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen zoals senioren en starters. De doorstroming van de woningmarkt stukt: Starters hebben moeite om een betaalbare woning te vinden en senioren blijven vanwege een gebrek aan geschikte woningen/betaalbare alternatieven vaak in hun eengezinswoning wonen.

De gemeente Edam-Volendam vervult ook een belangrijke rol op MRA niveau voor de woningbehoefte van diverse doelgroepen. Er is dus meer dan genoeg vraag naar nieuwe woningen op korte en lange termijn.

Uitgangspunten:

- Woningbouwprogramma nader te bepalen per cluster;
- Mix van eengezins- en appartementen.
- Mix van sociaal en middensegment - en koopwoningen.

Verkeer en Parkeren

De belangrijkste verkeersader in het bedrijventerrein is de Julianaweg zelf. Deze wordt in de komende jaren heringericht. Op 11 april 2023 is de 1e fase van de herinrichting gestart.

De belangrijkste kenmerken van de herinrichting (tussen de rotonde Julianaweg – Kielstraat en Zeedijk) zijn:

- Maximale snelheid van 50 km/uur
- Vrijliggend eenzijdig te berijden fietspad aan beide zijden van de weg
- De as van de nieuwe Julianaweg blijft nagenoeg hetzelfde als de as van de huidige Julianaweg

Daarnaast worden inritten geoptimaliseerd om de doorstroming en de verkeersveiligheid te verbeteren.

De gemeente wil bij de transformatie inzetten op hoogwaardige en veilige fietsverbindingen in het gebied en genoeg oplaadpunten voor elektrische fietsen en auto's. Bovendien zet de gemeente in op een goede aansluiting op het regionaal vervoernet en genoeg stallingsmogelijkheden bij openbare vervoerhaltes. Daarnaast wil de gemeente initiatieven voor deelauto's en deelfietsen stimuleren.

Door de transformatie van een bedrijventerrein aan de Julianaweg naar een functiegemengd gebied zal het verkeersgedrag naar verwachting veranderen. Deze verandering ziet vooral op een drastische afname van zwaar verkeer, tegelijk brengt de toevoeging van gemengde functies ook weer verkeersstromen met zich mee. Volgens eerste doorrekeningen door onderzoeksbureau Goudappel van het verkeersmodel valt de verkeerstoename in verhouding tot de huidige situatie echter mee en is de transformatie naar wonen/werken verkeerstechnisch naar verwachting geen probleem.

Daarnaast gaat de derde ontsluitingsweg een positieve impact hebben op het verkeer. Ter hoogte van de bedrijven zal de impact van de derde ontsluitingsweg op de intensiteit op de Julianaweg echter minimaal zijn, omdat de derde ontsluitingsweg niet is aangesloten op de Julianaweg. Tegelijkertijd gaat een functiegemengde Julianaweg vanwege de extra bewoners in de nieuwe woningen naar verwachting meer verkeer generen dan de huidige bedrijvigheid. Een grondig verkeersanalyse is dus nodig om een goed beeld te krijgen. Hiervoor is het nodig dat er eerst per cluster een visie wordt gemaakt in combinatie met een visie voor de eindsituatie voor het geheel. Op basis daarvan kan dan een meer gerichte verkeersanalyse worden gemaakt.

Voor de parkeernorm houden we voor nu de CROW als richtlijn. Daarbij kijken we in planuitwerking naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies te combineren.

Als er alleen woningen komen zullen parkeerplaatsen een eenzijdig gebruik hebben. Deze kunnen worden gecombineerd met parkeerplaatsen van bedrijven met een lagere milieucategorie die niet verplaatsen.

Door op een functiegemengd gebied met wonen en werken in te zetten bestaat de kans om aantrekkelijke wandel- en fietsroutes voorzieningen aan te leggen en meer ruimte te creëren voor recreatieve voorzieningen. Die bestaan op dit moment niet.

Uitgangspunten:

- Per cluster onderzoeken wat de mogelijkheden zijn in relatie tot de parkeernorm;
- Inzetten op hoogwaardige en veilige fietsverbindingen in het gebied (zelf en aansluitend op de verbindingen in de rest van de gemeente en regio) en genoeg oplaadpunten voor elektrische fietsen/auto's;

- Een goede aansluiting op het regionaal vervoernet en genoeg stallingsmogelijkheden bij openbare vervoerhaltes;
 - Stimuleren van initiatieven voor deelauto's en deelfietsen;
- (* mede afhankelijk van ontwikkeling woningbouw in rest van de gemeente)

Energie en Klimaat

Vanuit het beleidsterrein/werkveld 'duurzaamheid' kunnen de volgende kaders meegegeven worden op een viertal duurzaamheidsonderwerpen:

1. Energie-/Warmtebehoefte en Beperking v.d. energievraag (isolatie, kierdichting, ventilatie);
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulariteit;
4. Biodiversiteit

Ad 1. Energie-/Warmte-/Koude behoefte en Beperking v.d. energievraag

De woningen in het gebied rond de Julianaweg dienen t.z.t. aardgasvrij te worden opgeleverd. Idealiter start men met vraagbeperking, ofwel isoleren (dichte en open delen), kierdichten, warmte uit de ventilatielucht recupereren, etc. Daar rolt een warmtevraag uit die beantwoord kan worden met lage temperatuur verwarmingssysteem gekoppeld aan bijvoorbeeld een warmtepomp. De warmtepomp heeft een energiebron nodig: buitenlucht of lauw tot warm water (10-50°C) uit een warmtenet. Een water-water warmtepomp gekoppeld (warmtenet) heeft als voordelen dat het geluidsarm is, het hittestress-effecten verlaagd en het ook in de koude-vraag van woningen kan voorzien in de zomer. Energetisch heeft het verwarmingssysteem een beter rendement, ofwel een lagere energierekening voor de bewoner. Aan de andere kant is er wel een investering nodig in het leidingenstelsel. Hoe deze systemen zich nu verhouden tot elkaar in het gehele stedelijke gebied Edam-Volendam wordt uitgezocht middels een haalbaarheidsonderzoek, welke bijna gereed is. HHNK en Liander zijn bij dit onderzoek betrokken geweest. De conclusie van het onderzoek moet nog worden geformuleerd, maar welk energiesysteem er ook gaat worden toegepast (een warmtenet of individuele systemen), de woningen hebben in het meest ideale scenario een zo'n klein mogelijke energievraag (elektrisch, warmte en koude). Het zou daarom goed zijn wanneer de woningen beter worden gebouwd dan hetgeen wordt aangeduid middels de BENG indicatoren; een zogeheten 'Nul-op-de-Meter niveau' zou wenselijker zijn.

Ad 2. Klimaatadaptatie

Om de risico's op hittestress en wateroverschotten alsmede watertekorten nu en in de toekomst zoveel mogelijk te beperken, zal goed rekening gehouden moeten worden met de zogeheten uitgangspunten en basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw. Met het ondertekenen van de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' begin 2022 onderschrijft de gemeente Edam-Volendam deze uitgangspunten en basisveiligheidsniveaus voor een klimaatbestendige gebouwde omgeving. Verder dient aandacht te worden gegeven aan het gemeentelijke beleid op het gebied van klimaatadaptatie, te weten het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2022-2024 en de acties voortkomend uit de daarin opgenomen uitvoeringsagenda.

Ad 3. Circulariteit

Door schaarste van grondstoffen/materialen zijn prijzen hoog en is het zaak om hier zuinig mee om te gaan; circulariteit (hergebruiken en anders gebruiken) is daarom van steeds groter belang. Om circulariteit in het geval van nieuwbouw zo goed mogelijk een plek te kunnen geven, kan onder meer worden gedacht aan het opstellen van een zogeheten 'materialenpaspoort'. Hiermee worden de bouwmaterialen gedurende de levensduur van een gebouw geregistreerd op basis van onder andere financiële waarde, levensduur en kwaliteit. Meer informatie over hoe 'circulariteit' kan worden toegepast (zoals middels een materialenpaspoort), is te vinden in de Handreiking Circulaire Gebouwen Milieulijst 2022. De handreiking heeft met name betrekking op utiliteitsgebouwen en woningen, maar

maatregelen als het materialenpaspoort kunnen desalniettemin breed worden toegepast op verschillende type bouwwerken (gebouw of geen gebouw zijnde: bruggen, speeltoestellen, etc.). De ambitie van de gemeente Edam-Volendam is om een afvalvrije en circulaire gemeente te zijn in 2050. De eerste stappen zijn gezet met de ondertekening van meerdere convenanten binnen de MRA op het gebied van circulariteit (textiel, inkoop, opdrachtgeven, etc.). Na vaststelling van de Omgevingsvisie zal ook worden gewerkt aan een 'Routekaart circulaire economie' om dit onderwerp nog duidelijker in het beleid te verankeren.

Aanvullend heeft de gemeente Edam-Volendam het MRA Convenant Houtbouw ondertekend. Hiermee onderschrijft de gemeente de regionale doelstelling om vanaf 2025 minimaal 20% van alle nieuwbouwwoningen in de MRA in houtbouw uit te voeren; het project de Julianaweg zou een goede mogelijkheid bieden om aan deze doelstelling bij te dragen binnen de regio.

Ad 4. Biodiversiteit

Verschillende soorten (inheems) groen worden idealiter zoveel als mogelijk in de openbare ruimte toegepast. Geasfalteerde wegen worden idealiter zoveel mogelijk geflankeerd door hoge- en dik-begroeide bomen (voorbeeld: Zuidpolderlaan in Edam). Ook zou, in het kader van onder meer waterberging, voldoende oppervlaktewater moeten worden ingepast in het te bebouwen gebied (vaartjes, sloten, meertjes, etc.). Deze verschillende vormen van oppervlaktewater kunnen mogelijk ook worden gebruikt t.b.v. de warmtevraag middels een TEO-systeem (thermische energie uit oppervlaktewater). Dit laatste heeft dus zowel meerwaarde in het kader van klimaatadaptatie, alsmede de energietransitie (dus: win-win).

Voor wat betreft private grond – en voor zover juridisch mogelijk – wordt idealiter een minimale grondoppervlakte gereserveerd die 'verplicht' groen en/of waterdoorlatend moet blijven (zoals er nu bijvoorbeeld ook criteria zijn die voorschrijven hoeveel private grond bebouwd mag worden). Op dit moment is hier weliswaar nog geen beleid voor op gemeentelijk niveau, maar hier kan in het kader van de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit verandering in komen door deze 'verplichting' in de vorm van omgevingswaarden in het Omgevingsplan op te nemen. Tot die tijd zou het alvast als kader kunnen worden meegegeven/meegevoerd in de planvorming.

Het uitvoeren van een 'ecologische quickscan' om de impact van het project op de aanwezige flora en fauna in het plangebied in kaart te brengen, is noodzakelijk in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Uitgangspunten::

- Bouwen volgens het Bouwbesluit (BENG) en onderzoeken Nul-op-de-meter niveau;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Toepassen van circulariteit waar mogelijk;
- Rekening houden met groen en oppervlaktewater en Indien mogelijk 20% houtbouw realiseren;
- Per cluster bekijken wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot de optimalisatie van duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- In een latere fase wordt uitgewerkt welke criteria gelden of biodiversiteit mogelijk is.

De uitdaging voor dit project

De transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg kent verschillende uitdagingen:

1. Verplaatsing van diverse bedrijven. Met de komst van een bedrijventerrein in De Purmer ontstaan er kansen voor verschillende bedrijven aan de Julianaweg. Op De Purmer kunnen zij vernieuwen, verduurzamen en is er groei mogelijk voor de toekomst. Een verhuizing van bedrijven in een hogere milieucategorie vraagt echter veel van het bedrijf, zowel praktisch als financieel;

2. Versnipperd eigendom. Er moet een integrale (toekomst)visie komen voor de gehele Julianaweg en per cluster. Om hier vorm aan te kunnen geven is ingewikkeld met het oog op de versnipperde eigendom. Dit vergt een intensieve samenwerking tussen de gemeente, grondeigenaren en ondernemers en ook ondernemers en grondeigenaren onderling. Onderzocht moet worden welke juridische entiteit hierbij het beste past;
3. Financieel. Bedrijfsverhuizingen en de daarmee gepaard gaande verduurzaming en mogelijk vergroting van het bedrijf kost geld. Ondernemers moeten bereid zijn zelf te investeren in een verhuizing en daarmee in een mogelijke vergroting en verduurzaming van het bedrijf. De vrijkomende locatie kan herontwikkeld worden naar (bijvoorbeeld) woningbouw. Het ontwikkelkader en een daarmee gepaard gaande businesscases worden opgesteld in de fase waarin het project (/het betreffende cluster) zich bevindt;
4. Vraag en aanbod. Het aanbod dat gaat ontstaan in De Purmer – met name in de hogere bedrijfscategorie – moet goed afgestemd worden op de vraag vanuit de gemeente. De exacte vraag moet nog in beeld gebracht worden. Ook de vraag die in de regio speelt wordt daarbij betrokken.

Proces

De gemeente Edam-Volendam werkt met het EVRPP (Edam-Volendam Ruimtelijk Plan Proces t.b.v. Ruimtelijke Projecten). Dit planproces kent diverse fases. Het project start in de initiatief fase waarin de uitgangspunten worden bepaald. Vervolgens start de participatie en worden vervolgonderzoeken gedaan. Dit leidt tot een mogelijk haalbaar initiatief inclusief alle bijbehorende uitgangspunten/ randvoorwaarden om naar de volgende fase (definitiefase) te gaan.

Onder leiding van de projectleider wordt het initiatief door de vakspecialisten getoetst of het initiatief haalbaar is en/of onder welke condities.

In aanvulling op het planproces wordt een startnotitie van dit project bij de raad aangeboden, als startsein voor de ontwikkeling. In het planproces is een aantal beslismomenten opgenomen waar producten en tussenresultaten bekrachtigd worden door college en/of de raad. Aan het einde van een fase wordt een nieuw plan van aanpak geschreven waarin de volgende fase verder wordt uitgewerkt.

1. Initiatiefase		
Fasedocumenten	Bevoegdheid	Planning
Startnotitie	B&W Raad	Q3 2023
Plan van Aanpak Initiatiefase: - Participatie/Communicatieplan - Haalbaarheidsanalyse/ uitvoeren benodigde onderzoeken - Scenarioverkenning incl. ontwikkelstrategie	Stuurgroep	Q2 2024
Plan van Aanpak Definitiefase cluster n.t.b.	Stuurgroep	Q3/4 2024
2. Definitiefase		
Ontwikkelkader: cluster n.t.b. Opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE), beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundigplan inclusief grondexploitatie; Indien mogelijk zijn de vereiste onderzoeken voor de planologische procedure zoveel mogelijk uitgevoerd.	B&W en Raad	Q1/2 2025 PM
Plan van Aanpak Ontwerpfase	Programmamanager	PM

Financieel

Om de transformatie van de Julianaweg op te kunnen pakken is capaciteit en financiën nodig. De gesprekken met de zittende bedrijven aan de Julianaweg, het opstellen van een visie voor het gebied en het opstellen van de verschillende fasedocumenten behoren tot de werkzaamheden van een projectleider. Tevens is er ambtelijke capaciteit nodig op het gebied van o.a. stedenbouw, verkeer, milieu, duurzaamheid, wonen en economische zaken, maar ook capaciteit van de ketenpartners als veiligheidsregio, omgevingsdienst en GGD en samenwerkingspartners als provincie Noord Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Voor het inzetten van de eerste fase van de transformatie van de Julianaweg is een capaciteitsraming gemaakt (zie bijlage). Samengevat komt de budgetaanvraag voor de voorbereidingsfase van de Julianaweg neer op € 588.571,93.

Dit budget betreft een voorbereidingskrediet voor de initiatieffase met voorbereidende werkzaamheden (waaronder noodzakelijke (milieu)onderzoeken) voor de definitiefase.

Participatie

Het is belangrijk om de bedrijven in een vroeg stadium te betrekken en in gesprek te komen over wat de toekomstplannen zijn en welke perspectieven en zorgen bij de ondernemers spelen.

Algemene verkenningsgesprekken met de ondernemers zijn daarom al gaande. Tijdens de eerste gesprekken werd duidelijk aangegeven wat de voorwaarden en wensen van de bedrijven op het industrieterrein zijn. De volgorde van gesprekken is gestructureerd op basis van 1. ruimtelijke clusters en 2. de milieucategorie van het bedrijf.

Tijdens een presentatie en werksessie bij de IBEV op 29 maart 2023 kwam daarbij naar voren dat de bedrijven behoefte hebben aan duidelijkheid; wanneer kunnen zij verhuizen/zijn ze verplicht om mee te werken met een verhuizing/hoe word er vanuit de gemeente gecommuniceerd over het proces?

Het initiatief voor de eerste gesprekken in deze fase van het project komt van de gemeente. Wanneer de startnotitie is vastgesteld, stelt de gemeente een concreet communicatie- en participatieplan op.

Het doel van de participatie is:

- het vergroten van de betrokkenheid bij de bedrijven door middel van regelmatige uitwisseling van nieuwe informatie door en tussen de gemeente de bedrijven;
- het vergroten van het begrip voor de verschillende belangen, van de gemeente en de bedrijven;
- het verbeteren van de parallelle uitvoering van de transformatie Julianaweg en het nieuwe bedrijventerrein De Purmer;
- het verrijken van het plan/initiatief met kennis en ervaring vanuit de belanghebbenden;
- het kunnen maken van een zorgvuldige belangenafweging in het bestuurlijk besluitvormingsproces.

Belangrijk aandachtspunt is dat in de communicatie en participatie ook omwonenden worden meegenomen. Er wordt immers gewoond op en nabij de Julianaweg. Het is daarbij ook belangrijk om een parallel te trekken met de communicatie en participatie van bedrijventerrein De Purmer. De omwonenden daar – met name Edam – willen weten wat er speelt en wat zij kunnen verwachten.