Raadsvergadering d.d. 17 oktober 2024

Voorstelnummer 75-2024
Agendanummer 12
Zaaknummer Z24140900
Onderwerp: Ontwikkelkader bedrijventerrein De Purmer
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Beslispunten:

1. Te besluiten om het Ontwikkelkader Bedrijventerrein De Purmer, vast te stellen, inhoudende dat:
   a. de structuur van het stedenbouwkundigplan voor het bedrijventerrein De Purmer haar logica ontleent aan de bestaande rechthoekige cultuurhistorische verkaveling 'De Droogmakerij';
   b. wordt ingezet op het behoudt van de zichtlijnen langs de ruimtelijke hoofdstructuur. Hierbij zijn vijf profielen van de landschappelijke hoofdstructuur sturend en dragend in de bepaling van de begrenzingen van het gebied en het ruimtelijk beeld;
   c. verrommeling in beeldkwaliteit moet worden voorkomen. Het uitgangspunt is een terughoudend, ingetogen beeld van de gebouwen zodat deze samen op een mooie manier aansluiten bij het landschap;
   d. bedrijventerrein De Purmer wordt ontworpen en ingericht als een coherent en toekomstbestendig duurzaam gebied waarbij aandacht bestaat en invulling wordt gegeven aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit;
   e. bedrijventerrein De Purmer wordt opgebouwd op basis van de principes van duurzame mobiliteit, waarbij de vijf thema's van het 'smart mobility wiel' het uitgangspunt zijn.
2. De geheime grondexploitatie bedrijventerrein De Purmer 2024 vast te stellen.
3. De opgelegde geheimhouding op de documenten welke met GEHEIM zijn bestempeld op te heffen nadat het bedrijventerrein de Purmer is gerealiseerd. Het betreft de volgende documenten:
   - Geheime Grondexploitatie bedrijventerrein De Purmer 09-08-2024 (met GEHEIM bestempeld)
   - Geheime toelichting grondexploitatie bedrijventerrein De Purmer d.d. 07-09-2024
   - Bijlagen (met GEHEIM bestempeld)

Kern van het voorstel, samenvatting

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels in Edam-Volendam is de afgelopen jaren sterk toegenomen door de groei van ruimtebehoefte, de noodzaak om te verduurzamen en transformatieopgaven op andere bedrijventerreinen, met name aan de Julianaweg en het Slobbeland. Om aan deze vraag te voldoen, is besloten om te onderzoeken op welke wijze een nieuw bedrijventerrein gerealiseerd kan worden in de Purmer. In oktober 2023 heeft uw college een onderhandelingskader voor grondaankoop vastgesteld en zijn gesprekken met grondeigenaren opgestart. Met de verhuizing van de huidige bedrijven naar het te realiseren bedrijventerrein in de Purmer, kunnen de bestaande bedrijventerreinen, waaronder de Julianaweg, getransformeerd worden naar een gebied met een meer gemengde bestemming, waaronder wonen.

Het voorliggende ontwikkelkader en bijbehorende grondexploitatie bedrijventerrein Purmer zijn het resultaat van een periode waarin intensief met stakeholders, belanghebbenden en geïnteresseerden is gesproken, waarin (on)mogelijkheden zijn onderzocht en verkenningen zijn gedaan. Wij stellen dan ook aan de Raad voor om de kaders voor de ontwikkeling van het gebied in de Purmer tot bedrijventerrein vast te stellen.

Maatschappelijk effect
Bedrijventerrein De Purmer wordt gerealiseerd voor ondernemers die (dringend) op zoek zijn naar geschikte bedrijfshuisvesting om te kunnen verduurzamen, te kunnen groeien en om de transformatieambitie binnen de gemeente te realiseren. De vraag naar bedrijfsruimte is enorm toegenomen, terwijl de realisatie achterbleef. Niet alleen in onze gemeente, maar ook in de (sub)regio. Realisatie van het bedrijventerrein De Purmer is daarom van groot belang voor primair ondernemers uit de gemeente Edam-Volendam, maar ook voor de bedrijven uit de (sub)regio.

Naast het economisch belang geeft het nieuwe bedrijventerrein de Purmer tevens uitvoering aan de koers van onze Omgevingsvisie. In de Uitvoeringsstrategie 2023 is onze strategie beschreven die we binnen de koers van de Omgevingsvisie kiezen. We gaan daarbij met zes grote opgaven aan de slag. Door de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein de Purmer geven we uitvoering aan opgave 1, 2 en 4 van de uitvoeringsstrategie: Wonen & Warmte, Energie & Klimaat en Werklocaties.

OPGAVE 1: Wonen
Onze woonomgeving en de woningmarkt vergen beide continue aandacht. Binnen de opgave 'Wonen' gaan we de uitdaging aan om voor een evenwichtige woningvoorraad te zorgen en om een kwalitatieve, gezonde en veilige leefomgeving te bereiken en in stand te houden. Indien de bedrijven op de bedrijventerreinen Julianaweg en slobbeland verhuizen naar het te realiseren bedrijventerrein in de Purmer, kunnen de bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland getransformeerd worden naar toekomstbestendige en leefbare woon-werkgebieden.

OPGAVE 2: Warmte, Energie & Klimaat
We staan voor een grote opgave ten aanzien van de transitie van onze warmte en energievoorziening en het aanpassen van onze leefomgeving om rekening te houden met de verandering van ons klimaat. De bedrijven aan de Julianaweg en Slobbeland moeten duurzaam investeren in hun bestaande panden. Door het nieuwe bedrijventerrein op de Purmer te realiseren biedt de gemeente de bedrijven een kans om op bedrijventerrein de Purmer duurzamere te investeren.

OPGAVE 4: Werklocaties
Onze bedrijventerreinen zijn vol en grotendeels verouderd. In de gemeente Edam-Volendam willen we nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor onze bedrijven mogelijk maken. We willen daarmee voldoende werkgelegenheid dicht bij huis houden om gezonde mobiliteit te stimuleren en regionale wegencongestie tegen te gaan, ondernemers de kans geven hun bedrijven te verduurzamen en gebieden tijdig transformeren naar toekomstbestendige en leefbare woon-werkgebieden.

Toelichting en argumenten



* nieuw bedrijventerrein De Purmer projectlocatie Noordelijk en Zuidelijk deel

In het Ontwikkelkader (stedenbouwkundigplan & beeldkwaliteitsplan) wordt een visie beschreven en leidende principes gegeven om een duurzame ontwikkeling van De Purmer tot een bedrijventerrein mogelijk te maken. Het ontwikkelkader waarborgt de kwaliteit en het unieke karakter van het eeuwenoude landschap, dat zo kenmerkend is voor de Droogmakerij, bij verdere ontwikkelingen. Het Ontwikkelkader vormt de basis voor de planologische vastlegging in een wijziging van het Omgevingsplan. Dit vormt vervolgens de juridische grondslag om de omgevingsvergunningen aan te toetsen.

De leidende principes in het ontwikkelkader zijn:

1. Herkenbaar cultuurhistorisch landschap;
2. Ruimtelijke structuur en landschappelijke inpassing;
3. Geen verrommeling in de beeldkwaliteit;
4. Klimaatrobuust bedrijventerrein van de toekomst;
5. Duurzame mobiliteit.

Sub 1) Herkenbaar cultuurhistorisch landschap
De identiteit van het nieuwe bedrijventerrein sluit aan bij de historie van dat landschap en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor een duurzame toekomst. Aan de ruimtelijke opzet van het nieuwe bedrijventerrein De Purmer ligt de oorspronkelijke verkaveling van de droogmakerij ten grondslag. Het landschap van de droogmakerij wordt gekenmerkt door een mathematische opbouw met twee lange boerderijlinten en een Middentocht. Deze mathematische opbouw met lange lijnen en verre zichten is nog altijd goed leesbaar in de stedelijke omgeving in de droogmakerij.

Ook bij dit stedenbouwkundig ontwerp ligt het accent op het leesbaar houden van de karakteristieke landschapsstructuur met lange zichten en rechte lijnen. Het totale plangebied bestaat uit een plandeel gelegen tussen de Middentocht, de Provinciale weg N244, de Edammerweg en de Oosterweg en een plandeel dat ligt tussen de Edammerweg en de Ringvaart. De plandelen hebben beide een heldere rechthoekige vorm met herkenbare rechte randen die passen bij de mathematische opbouw van de droogmakerij. De precieze ligging van het te bebouwen gebied wordt in feite bepaald door de gewenste ruimte rond de ruimtelijke dragers; middenas, boerderijlint en dijk.

Sub 2) Ruimtelijke structuur en landschappelijke inpassing
Het ontwikkelen van een bedrijventerrein gaat in alle gevallen ten koste van de openheid van dit deel van de Purmer. Bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan voor het bedrijventerrein De Purmer is echter zo veel mogelijk rekening gehouden met de kernwaarden. Om tegemoet te komen aan het behoud van zichtlijnen is ingezet op het behoud van cruciale zichtenlijnen langs de hoofdstructuren van de droogmakerij: de Oosterweg, de Middentocht, de Eddamerweg en de Ringdijk. Zo zijn er vijf profielen van de landschappelijke hoofdstructuur die sturend en dragend zijn in de begrenzingen van het gebied en het ruimtelijk beeld bepalen:

- Ringdijk of dijkzone
- Oosterweg (boerderijlint)
- Middentocht (middenas)
- Edammerweg
- Provinciale weg N244

Brede profielen met open water zorgen er voor dat de openheid van de droogmakerij en de horizon langs de hoofdstructuren herkenbaar en ervaarbaar blijft. De randen van het bedrijventerrein, met uitzondering van de Provinciale weg N244, worden daarom begrensd door een natuurlijk vormgegeven oever. Deze oevers maken onderdeel uit van het ecologische netwerk. Langs deze oevers komt op de bovenkant van het talud een afschermende boomsingel te staan. De bomen worden kort op elkaar gezet zodat er een optimale afschermende werking van uit gaat. De boomsingels rond het bedrijventerrein versterken de mathematische structuur van de droogmakerij. Het perspectivische beeld langs de boomsingels accentueert de kenmerkende lange lijnen in de polder.

Onderdeel van de inzet om de zichtlijnen te waarborgen, worden maximale bouwhoogtes toegepast. Aan de zijde van de Provinciale weg N244 en langs de Oosterweg en langs de Edammerweg is de toegestane bouwhoogte 12 meter. Tussen deze bouwzone van 12 meter ligt een centraal deel van het plangebied. In dit centraal gelegen bouwdeel is de maximaal toegestane bouwhoogte 16 meter. In dit centrale deel is het mogelijk een silo te plaatsen met een maximale bouwhoogte van 20 meter. Het plandeel ten noorden van de Edammerweg heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. De voorzieningen-locatie aan de Oosterweg heeft ook een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte 10 meter. De bouwhoogten van de nieuwe woningen langs de Oosterweg zijn: goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 8 meter. Voor bestaande bedrijven die een hogere bouwhoogte nodig hebben, willen we een uitzondering maken, zodat zij bereid zijn te verhuizen naar de Purmer.

Sub 3) Geen verrommeling in de beeldkwaliteit
Het uitgangspunt voor het bedrijventerrein De Purmer is het voorkomen van een rommelig beeld langs de Provinciale weg N244, de hoofdontsluitingsweg en de buitenranden van het gebied. Het strak in één

lijn plaatsen van gebouwen aan de landschappelijke buitenkant van De Purmer sluit aan bij de rechthoekige, mathematische opbouw van de droogmakerij. Daarom worden op bepaalde plekken rooilijnen van bedrijfsgebouwen bewust vastgezet in een rooilijn. Het fixeren van de rooilijnen voorkomt opslag aan de landschapskant op plekken waar dat niet is gewenst. Dit zijn vooral de plekken op eigen terrein, zichtbaar vanuit het landschap of de omgeving. De bomen langs de hoofdontsluitingsweg en de tussen ontsluitingswegen worden tevens gefixeerd.

De plannen voor de kavels worden integraal getoetst. Dat betekent dat de positionering van het gebouw op de kavel en de inrichting van het terrein onderdeel van toetsing zijn. Ieder initiatief voor een bouwplan wordt aangeleverd met een volledig inrichtingsplan van de gehele bouwkavel. Het uitgangspunt is een terughoudend, ingetogen beeld van de gebouwen zodat deze samen op een mooie manier aansluiten bij het landschap. Dit geldt zowel voor de vorm als de kleurstelling.

Sub 4) Klimaatrobuust bedrijventerrein van de toekomst
De gemeente Edam-Volendam heeft in haar Omgevingsvisie van juli 2023 de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Purmer aangekondigd. Dit nieuwe terrein zal veelal bedrijven huisvesten die in de bestaande kern geen groeipotentie meer hebben of die verplaatst moeten worden, met een sterke focus op duurzaamheid en circulariteit.

Belangrijke thema's zijn onder meer:
- Energietransitie: van fossiele naar duurzame energiebronnen, met focus op lokale grids en zonne-energie.
- Klimaatadaptatie: integratie van maatregelen voor waterberging, hitte, droogte, en overstromingspreventie.
- Biodiversiteit en natuurinclusiviteit: bevordering van ecologische oplossingen en versterking van groenblauwe structuren.
- Circulariteit: gebruik van herbruikbare en circulaire materialen en bevordering van reststromen voor derden.

Het bedrijventerrein wordt ontworpen en ingericht als een coherent en toekomstbestendig duurzaam gebied. Een heel belangrijk aspect in het gebied is het water. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK) is gekomen tot het meest optimale plan voor bedrijventerrein De Purmer. Het ontwerp van bedrijventerrein De Purmer moet bestand zijn tegen extreme neerslag. Op basis van de principes van bodem en water sturend en in samenhang met de integrale waterbergingsopgave, kiezen we ervoor om bedrijventerrein De Purmer beperkt op te hogen. Hierdoor kan het bestaande landschap zo veel mogelijk behouden blijven, is er minder zand nodig voor ophoging en ontstaat er meer bergingscapaciteit in het plan.

Bedrijventerrein De Purmer wordt niet alleen blauw, maar ook groen. Het plan voorziet in meer openbaar groen dan op een gemiddeld bedrijventerrein. Dat heeft meerdere redenen. Uiteraard is groen van hoge waarde voor de beleving van het bedrijventerrein voor de toekomstige werknemers, maar daarnaast is groen van grote betekenis voor de klimaatbestendigheid van het bedrijventerrein en de gezondheid van de inwoners.

Het plan omvat strenge richtlijnen en doelvoorschriften op het gebied van waterbeheer, droogtebestendigheid, hittebestendigheid, overstromingsrisico's, en biodiversiteit. Ook wordt aandacht besteed aan het minimaliseren van CO2-uitstoot tijdens het bouwproces en het waarborgen van

gezondheid en veiligheid. Bedrijven moeten voldoen aan zowel wettelijke eisen als aanvullende lokale en gemeentelijke eisen op het gebied van duurzaamheid.

Deze eisen en voorschriften zijn opgesteld om de bedrijven zekerheid te kunnen bieden dat ze in de toekomst kunnen continueren; dat de bedrijven bereikbaar blijven, de werkzaamheden in extreem weer grotendeels op gezonde wijze door kunnen gaan en in een veranderende beschikbaarheid van materialen relatief onverstoorbaar kunnen blijven produceren met een robuust proces (circulariteit, lokale materialen, natuurlijke grondstoffen, etc.).

Sub 5) Duurzame mobiliteit
Bedrijventerrein De Purmer wordt opgebouwd op basis van de principes van duurzame mobiliteit, waarbij de vijf thema's van het 'smart mobility wiel' het uitgangspunt vormen: verdichten, verbinden, veraangenamen, verknopen en verleiden. Een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers zorgen voor een comfortabele en veilig bedrijventerrein. Een buslijn en auto-ontsluiting zorgen voor een goede verbinding met het bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein hanteren wij de CROW parkeernormen. De parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden met een openstructuur zodat het tegemoet komt aan de klimaatopgave.

Gelet op voornoemde worden samengevat de volgende uitgangspunten (niet limitatief) voor bedrijventerrein De Purmer gehanteerd:

- De identiteit van het nieuwe bedrijventerrein sluit aan bij de historie van dat landschap en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor een duurzame toekomst
- Duurzame mobiliteit op basis van de vijf thema's van het smart mobility wiel
- CROW parkeernormen worden gehanteerd en het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd
- Een netwerk van wandelpaden en trottoirs
- Goed ontsloten fietspaden welke ook in verbinding staan met de regionale paden
- Goede verbinding met Edam-Volendam en de regio door middel van een busverbinding en auto ontsluiting
- VNG richtlijnen worden gehanteerd ten opzichte van bestaande bedrijfswoningen
- Wateroverlast voorkomen bij T10, T100 en T1000 situatie
- Meer groen dan gemiddeld
- Variërende bouwhoogtes worden er toegepast
- Ambitie: Green Deal Houtbouw MRA: minimaal 20% houtbouw
- Ruimte voor warmtenet of individueel warmtesysteem

<u>Ladder voor Duurzame Verstedelijking</u>
Het is belangrijk dat de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein De Purmer voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is voorwaardelijk om duurzaamheid, efficiënt ruimtegebruik en een betere leefkwaliteit te bevorderen in het buiten stedelijk gebied. Het terrein bevordert duurzame ontwikkeling, stimuleert efficiënt ruimtegebruik, beschermt het milieu, verbetert de leefkwaliteit, biedt economische voordelen en voldoet aan het beleidskader en de wet- en regelgeving. Zonder naleving van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan het bedrijventerrein niet ontwikkeld worden. Adviesbureau Arcadis heeft een onderzoek verricht en in het concept behoefteonderzoek geconcludeerd dat de ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer aan de eisen Ladder voor Duurzame Verstedelijking voldoet.

Aandachtspunten en Kanttekeningen

1. Aandachtspunt: Stikstof slagboommethode De Purmer

Volgens de huidige berekeningen is het mogelijk om 5,87 ha aan bedrijven in milieucategorie 4 te realiseren, zonder dat de stikstofnormen worden overschreden. Voor de rest van het bedrijventerrein (ongeveer 31 ha) geldt dat voor het bedrijventerrein het volledig is toegestaan is om categorie 3 bedrijven te realiseren passend binnen de stikstofruimte die er is. Door de functie van de gemeentelijke gronden buiten het WVG-gebied te wijzigen van veeteelt naar akkerbouw (zie afbeelding van de projectlocatie), creëren we stikstofruimte voor het nieuwe bedrijventerrein De Purmer. De berekeningen voor stikstof zijn gedaan aan de hand van kengetallen, waarbij het van belang is dat de berekende stikstofuitstoot voor nabijgelegen natuurgebieden niet hoger is dan 0,0 mol/ha/jaar. De kengetallen zijn echter niet de daadwerkelijke situatie: het kan zijn dat in werkelijkheid bedrijven meer of juist minder stikstof uitstoten dan volgens de kencijfers is ingeschat. Met een actief grondbeleid is het echter mogelijk om grip te hebben op de stikstofintensiteit van bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein De Purmer. Aan de hand van een slagboommethode wil de gemeente grip houden op de stikstofuitstoot van het bedrijventerrein De Purmer en wil de gemeente ruimte geven voor bedrijven mits deze passen binnen de bestaande daadwerkelijke stikstofruimte, door de ‘slagboom’ open te zetten indien er ruimte is qua stikstof.

Om een dergelijke (slagboom)methode te kunnen hanteren dient er nauwkeurig een stikstofboekhouding bij te worden gehouden. De bedrijven worden door de gemeente ondersteund. Het idee is hierbij dat de bedrijven aan de hand van o.a. de Aerius berekening (die de initiatiefnemer aanlevert) aangeven bij de gemeente hoeveel stikstof ze uitstoten. De gemeente zal de collectieve uitstoot van alle bedrijven bijhouden/vastleggen en registeren (stikstofdatabank) en aan de hand daarvan beoordelen of er ruimte is voor nieuwe initiatieven qua stikstofuitstoot voor de verschillende milieucategorieën. Mocht dit het geval zijn, dan kan een nieuwe ontwikkeling plaatsvinden en kan de omgevingsvergunning worden versterkt. Mocht dit niet het geval zijn dan wordt de slagboom dicht gehouden. Hierdoor kan de ontwikkeling niet plaatsvinden en de omgevingsvergunning niet wordt afgegeven, tenzij er maatregelen worden genomen om de stikstofuitstoot te beperken.

2. Aandachtspunt: Netcongestie

Netcongestie is een groeiend probleem in Nederland en daarbuiten, veroorzaakt door de toenemende elektrificatie en verschuiving naar duurzame energiebronnen. Ook de gemeente Edam-Volendam kampt hiermee. Bedrijven moeten zich bewust zijn van deze uitdaging, omdat het directe gevolgen kan hebben voor hun energiebeheer en bedrijfsvoering. Inzicht in netcongestie is essentieel om de impact te minimaliseren en te zorgen voor een stabiele, efficiënte en kosteneffectieve bedrijfsvoering. Netcongestie kan leiden tot stroomuitval, onbetrouwbare energievoorziening en inefficiënt gebruik van duurzame energie. Oplossingen vereisen investeringen in netuitbreiding, slimme netwerken energieopslag en energietransitiebeleid. De gemeente is al geruime tijd in gesprek met Liander om dit risico te beperken.

Liander heeft de gemeente het volgende bevestigd voor bedrijventerrein De Purmer:

- Aansluiting van de eerste bedrijven: Er zijn goede kansen om de eerste bedrijven ('first movers') aan te sluiten via het (nieuwe) station in de Purmer. Dit biedt vertrouwen dat de eerste stappen snel en effectief gezet kunnen worden.
- Verhuizing van Gecontracteerd Transport Vermogen (GTV): Bedrijven aan de Julianaweg kunnen waarschijnlijk hun huidige GTV 'meeverhuizen' naar De Purmer, aangezien ze binnen hetzelfde netwerkknooppunt verhuizen. Dit betekent een vlotte overdracht van hun

transportvermogen. Dit proces vereist maatwerk en start bij een klantaanvraag, maar de verwachtingen zijn positief.

- Nieuw elektriciteitsstation: In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd voor een nieuw elektriciteitsstation, wat door Liander wordt gewaardeerd. Hoewel de door de gemeente voorgestelde locatie in het noordelijke deel van de projectlocatie enkele beperkingen kent vanwege de netstructuur, onderzoekt Liander nu de mogelijkheid om het elektriciteitsstation in het zuidelijke deel te realiseren. Liander verwacht medio september een eerste voorstel te kunnen presenteren.

3. Kanttekening: Beheer en onderhoud extra kwaliteit openbare ruimte

In het plan is extra kwaliteit opgenomen op het gebied van natuur, landschap en recreatie. Dit brengt extra kosten met zich mee in relatie tot het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Op dit moment kunnen wij de exacte kosten die hiermee gemoeid zijn nog niet in beeld brengen. Deze worden in beeld gebracht als er een definitief ontwerp voor de openbare ruimte is opgesteld. Het definitief ontwerp zal naar verwachting in 2026 worden vastgesteld.

4. Kanttekening: Omgevingsplan

De Raad wordt gevraagd om een ontwikkelkader en grondexploitatie vast stellen. De richting die hiermee gegeven wordt door de gemeenteraad is cruciaal in de verdere uitvoering van de realisatie van het bedrijventerrein door het college. Er moet echter ook nog een omgevingsplan worden op- en vastgesteld. Indien deze onverhoopt niet tot stand komt, bijvoorbeeld omdat deze wordt vernietigd bij de Raad van State, heeft de gemeente wel al investeringen gedaan en zal er afgeboekt moeten worden. In de geheime grondexploitatie is dit risico inzichtelijk gemaakt.

5. Aandachtspunt: Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)

Op 4 september jl. is het plan (ontwikkelkader) voor bedrijventerrein De Purmer voor een tweede keer aan de ARO voorgelegd voor advies. Vooruitlopend op het verslag maken wij uit het overleg op dat de adviescommissie akkoord gaat met de hoofdstructuur, maar dat zij meer gedetailleerde vastlegging in het ontwikkelkader noodzakelijk achten om de kwaliteit te waarborgen.
Hieronder volgen de belangrijkste aanbevelingen die de ARO heeft gedaan om in het ontwikkelkader op te nemen:

1. **Parkmanagement**: Dit wordt als een essentieel onderdeel gezien en moet expliciet worden opgenomen als voorwaarde in het plan om een efficiënte en kwalitatieve bedrijfsvoering te waarborgen.
2. **Zonnepanelen**: Alle daken van de bedrijfsgebouwen moeten verplicht worden uitgerust met zonnepanelen. Deze maatregel wordt gezien als cruciaal voor het bevorderen van duurzaamheid en het bijdragen aan de energietransitie.
3. **Dubbelgebruik van parkeerplaatsen**: De commissie adviseert om nadrukkelijk in te zetten op meervoudig gebruik van de schaarse ruimte, waaronder parkeeroplossingen onder het gebouw. Het is van belang dat de parkeernormen hierbij in acht worden genomen, maar ook dat voldoende bouwhoogte wordt gerealiseerd om dit mogelijk te maken. Dit sluit aan bij het afwegingskader van de omgevingsvisie, waarin flexibel ruimtegebruik wordt gestimuleerd.
4. **Hagen**: Het integreren van hagen in het gebied wordt door de commissie deels als harde eis gezien, maar soms ook als wens. De commissie stelt dat hagen overal verplicht moeten zijn en dat er voldoende robuustheid en groeiruimte moet worden gegarandeerd. Er moet tevens

worden onderzocht of de groeiruimte toereikend is om duurzame en toekomstbestendige hagen te realiseren.

5. **Voorbeeld van niet-conform ontwerp**: Om duidelijk te maken welke ontwerpen niet aan de gestelde eisen voldoen, wordt aanbevolen een concreet voorbeeld van een ongewenst ontwerp op te nemen. Dit helpt bij het beter begrijpen van de ontwerprichtlijnen en zorgt ervoor dat toekomstige ontwerpen voldoen aan de kwaliteits- en esthetische eisen.
6. **Beperking van verharding**: De commissie adviseert om te waarborgen dat niet alle grondoppervlakken worden betegeld of verhard, om zo voldoende groene ruimte en waterafvoer te behouden. Hierbij wordt verwezen naar een puntensysteem waarbij klimaatbestendigheid, energie en circulariteit gestimuleerd worden door verschillende maatregelen. De gemeente Edam-Volendam pleit echter voor flexibiliteit, waarbij innovatie in de invulling van deze thema's mogelijk blijft. Een te strikte verplichting op bepaalde onderdelen kan namelijk ten koste gaan van innovatieve oplossingen op het gebied van duurzaamheid.

Deze aanbevelingen dragen bij aan een zorgvuldiger en toekomstbestendiger ontwikkelkader voor bedrijventerrein De Purmer. Binnen twee weken verwachten wij het formele advies van de ARO. In de tussentijd zullen wij de genoemde adviezen nader onderzoeken en de mogelijkheden ervan verkennen. Na deze analyse zullen we de adviezen integreren in het omgevingsplan en ontwikkelkader. Bij de definitieve vaststelling van het omgevingsplan worden deze documenten aan u voorgelegd voor advies en goedkeuring. Zodra het plan is vastgesteld, zullen wij u op de hoogte houden van de vervolgstappen en de uitvoering van de door de ARO voorgestelde maatregelen.

Financiële middelen en effecten begroting
Voor de realisatie van bedrijventerrein de Purmer is een geheime grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie zijn alle baten en lasten begroot zoals grondaankoop, bouwrijp maken, verkoop kavels etc. De grondexploitatie wordt, nadat deze door de Raad is vastgesteld, elk jaar herzien.

De aangekochte boerderij buiten het gebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) van toepassing is, is ook opgenomen in de grondexploitatie. Deze gronden worden namelijk geruild met gronden binnen het WVG-/plangebied. Voor het financiële resultaat verwijzen we naar de geheime grondexploitatie die voor u beschikbaar is.

<u>Gronden Liander:</u>
Liander moet de netten uitbreiden en onderhouden tegen de 'maatschappelijk laagste kosten', aangezien alle kosten worden doorberekend in de netbeheerdersbijdrage die iedere klant betaalt. Voor grondaankoop betekent dit dat Liander bij voorkeur grond koopt tegen de waarde die hoort bij een nutsfunctie. Onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) kopen gemeenten echter mogelijk grond voor De Purmer boven deze waarde. Om te voorkomen dat gemeenten verliezen lijden op grondhandel en om de grondprijs voor Liander 'maatschappelijk aanvaardbaar' te houden, is in de grondexploitatie hiermee rekening gehouden. Zo worden de kosten voor nutsfuncties meer afgewenteld op de gebruikers en minder op de samenleving als geheel.

Uitvoering of vervolgproces

Aankoop gronden

Uw college heeft in oktober 2023 het onderhandelingskader vastgesteld, waarmee de aankoopprocedure voor gronden in het WVG-gebied is opgestart. Op 14 december 2023 heeft u goedkeuring verleend voor de aankoop van gronden in het noordelijke deel van het WVG-gebied en van gronden met opstallen buiten dit gebied. De koopovereenkomst is inmiddels afgerond en de juridische levering heeft plaatsgevonden op 30 april 2024. De gesprekken met de overige eigenaren worden met regelmaat gevoerd en richten zich op de aankoop van gronden in het westelijke deel van het WVG-gebied. Er is overeenstemming bereikt met drie grondeigenaren over de grondprijs en alle bijkomende zaken onder voorbehoud van beschikbaar stellen van budget/krediet door de gemeenteraad. Met één partij zijn we nog in onderhandeling over de grondruil met de aangekochte gronden buiten het WVG-gebied. Zodra de grondexploitatie is vastgesteld, kan ook hiervoor de aankoop worden geeffectueerd en zal de raad in Q4 2024 hierover worden geïnformeerd.

Omgevingsplan

Op dit moment wordt de planologische procedure voorbereidt. Zodra het ontwikkelkader en de grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad, is het de bedoeling het ontwerp omgevingsplan nog voor het einde van 2024 ter visie te leggen. Het vaststellen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Naar verwachting wordt dit nog voor de zomervakantie van 2025 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Technisch Programma van Eisen

Op basis van het Ontwikkelkader bedrijventerrein de Purmer, incl. Beeldkwaliteitsplan, wordt het Technisch Programma van Eisen (TPvE) opgesteld. Het TPvE omvat alle technische uitgangspunten voor de realisatie van de inrichting van het openbaar gebied. Samen met het Ontwikkelkader bedrijventerrein de Purmer incl. Beeldkwaliteitsplan, dient dit document als input voor de verkoop van de gronden aan de bedrijven. Het TPvE vertaalt de visie en ambities uit het ontwikkelkader naar (functioneel) technische uitgangspunten en prestatie-eisen voor het openbaar gebied.

Uitgiftebeleid

Voor de uitgifte van de bedrijfskavels stellen we een uitgiftebeleid op om onze ambities met betrekking tot de transformatieopgave in Edam-Volendam te realiseren. Dit nieuwe beleid wordt begin volgend jaar ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Het uitgiftebeleid helpt ons om de transformatieopgave binnen de gemeente effectief vorm te geven en de bedrijfskavels primair te kunnen toe wijzen aan de bedrijven binnen de gemeente met een hogere milieucategorieën.

Parkmanagement

Parkmanagement op bedrijventerrein De Purmer is een gezamenlijk initiatief om de efficiëntie, veiligheid, duurzaamheid en samenwerking tussen bedrijven te verbeteren. Dit omvat het beheren van collectieve voorzieningen zoals beveiliging, infrastructuuronderhoud, afval- en energiemanagement, en het organiseren van netwerkevenementen. Door krachten te bundelen, verlaagt parkmanagement de kosten, verhoogt het de veiligheid en verbetert het de aantrekkelijkheid van het terrein. Het streven is om via parkmanagement de kwaliteit en veiligheid van De Purmer blijvend te waarborgen en de onderlinge verbondenheid tussen bedrijven te versterken. Daarnaast kunnen via dit orgaan duurzame mobiliteit, elektrisch rijden en het realiseren van oplaadpunten worden bevorderd. De concrete invulling van het parkmanagement wordt in overleg met de gemeente en de toekomstige bedrijven verder uitgewerkt.

Participatie en communicatie
Om de betrokkenheid van de gemeenschap te waarborgen, hebben we overleggen georganiseerd en participatieve sessies gehouden. Directe omwonenden konden tijdens deze sessies en overleggen hun input delen en vragen stellen over het concept stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein De Purmer. Deze input heeft geholpen het plan verder te verfijnen. In het definitieve plan zijn verschillende aandachtspunten opgenomen, zoals meer groenvoorziening (extra bomen/ struiken) langs de Edammerweg en een aangepaste verkeersontsluiting van de Oosterweg. Uit de gesprekken met direct omwonenden kwam ook naar voren dat ze zich zorgen maken over het oostelijk deel van het WVG-gebied. Hiervoor is een ruimtelijke verkenning opgesteld welke u in de themaraad van 30 mei is gepresenteerd. Hierin worden nog geen concrete stappen gezet. Wij blijven ons inzetten voor transparantie en participatie in dit proces en staan open voor verdere vragen of opmerkingen. Niet iedereen is echter voorstander om de agrarische gronden te transformeren naar een gemengd gebied.

Voor deze fase, wordt er nog een inloopbijeenkomst georganiseerd. Belangstellenden kunnen op panelen de plannen bekijken en in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau.

Ketenpartners
Gedurende de planvorming heeft afstemming plaatsgevonden met het HHNK, de provincie Noord-Holland, de Vervoersregio en de VRZW. Het voorliggende ontwikkelkader en bijbehorende grondexploitatie bedrijventerrein Purmer zijn het resultaat van een periode waarin intensief met stakeholders, belanghebbenden en geïnteresseerden is gesproken, waarin (on)mogelijkheden zijn onderzocht en verkenningen zijn gedaan.

Afstemming gemeente Purmerend
In het kader van het stedenbouwkundig plan hebben er meerdere constructieve overleggen plaatsgevonden met de gemeente Purmerend. Tijdens deze bijeenkomsten heeft de gemeente waardevolle aanvullingen en suggesties gegeven, die inmiddels grotendeels zijn verwerkt in het plan.

Een belangrijk punt van aandacht is de tweede ontsluiting naar Baanstee Noord. Deze is zowel ambtelijk als bestuurlijk afgestemd, maar dient nog formeel te worden vastgelegd. Met deze afstemming hopen we een solide basis te leggen voor de verdere ontwikkeling van het gebied, waarbij de belangen van alle betrokkenen zorgvuldig zijn meegenomen.

Na het voorgenomen besluit
Wanneer de gemeenteraad besluit het ontwikkelkader vast te stellen wordt er een persbericht geplaatst in de NiVo en de Stadskrant, op onze website en op sociale media om alle inwoners in de gemeente Edam-Volendam op de hoogte te stellen. Ook alle (samenwerkings)partners worden op de hoogte gebracht.

Van inspraak is op dit moment nog geen sprake. Inspraak vindt pas plaats wanneer het ontwerp omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

Rapportage en evaluatie
Naast de rapportage welke de gemeenteraad twee jaarlijks van uw college ontvangt over de ruimtelijke projecten, blijft uw college graag met de gemeenteraad in gesprek op de wijze zoals deze afgelopen periode ook heeft plaatsgevonden. Wij hebben dat ervaren als een prettige manier om met elkaar van

gedachten te wisselen. Wij zetten deze manier van samenwerken dan ook voor het vervolgproces graag voort.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
Amendement inventarisatie De Purmer (Z20082992) d.d. 17-09-2020
Besluit uitwerken intergemeentelijke gebiedsvisie Purmer (Z20081889) d.d. 17-09-2020
Raadsvoorstel voorkeursscenario bedrijven (Z21096117) d.d. 25-11-2021
Raadsbesluit aankoop Wvg-gronden en de boerderij aan de Oosterweg E30 (Z20089683) d.d. 14-12-2023 (besloten raadsvergadering)

Bijlagen
1. Ontwikkelkader bedrijventerrein De Purmer d.d. 07-08-2024
2. GEHEIME grondexploitatie bedrijventerrein De Purmer d.d. 09-08-2024
3. Geheime toelichting grondexploitatie bedrijventerrein De Purmer d.d. 07-09-2024

Edam-Volendam, d.d. 17 oktober 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
H. van der Woude	L.J. Sievers.