Vraag en antwoord Raadsplein 29 januari 2026		
Ontwikkelkader transformatie bedrijventerrein Julianaweg-Volendam		
Datum vraag	**Fractie(s)**	**Vraag en antwoord**
14-01-2026	GroenLinks PvdA	In het ontwikkelkader wordt uitgegaan van het realiseren van (minimaal) 740 woningen in het plangebied. Dit aantal woningen staat in de Omgevingsvisie van Edam-Volendam. Vraag 1. Hoe is de keuze voor het aantal van 740 woningen in het ontwikkelkader onderbouwd? Antwoord 1: De keuze van 740 woningen is gebaseerd op het woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd door Companen waarbij op basis van demografische ontwikkelingen de woningbehoefte is bepaald. Dat onderzoek heeft als basis gediend voor cijfers uit de Omgevingsvisie. Vanwege de lange looptijd kan de behoefte aan woningen, zowel in aantal als in doelgroepen, wijzigen. Mocht aan de hand van onderzoek en marktontwikkelingen blijken dat er behoefte is aan meer dan 740 woningen en of een andere samenstelling, dan kan dit door de gemeente worden aangepast. Tijdens de themaraad over de plannen voor de Julianaweg zei de consultant van Rijnbout die de presentatie gaf dat het industrieterrein Julianaweg ‘makkelijk 2500 woningen’ zou kunnen verdragen. Gelet op de visualisaties lijkt het er inderdaad op dat meer woningen hier mogelijk zijn zonder het karakter van het (nieuwe) gebied aan te tasten of de gewenste functiemenging in de weg te zitten. Vraag 2. Waarom heeft het college niet gekozen voor meer woningen in het plangebied, waarmee risico’s op vertraging in lopende/toekomstige projecten kunnen worden afgedekt en waardoor andere inbreiprojecten in Volendam meer ruimte kunnen bieden voor laagbouw? Antwoord 2: In aanvulling op het antwoord op vraag 1, is er een mogelijkheid tot het realiseren van meer woningen aan de Julianaweg binnen de kaders van het Ontwikkelkader, mocht daartoe op basis van aanpassing van beleid, (regionale) afspraken of nieuwe inzichten op basis van woningmarktonderzoeken aanleiding voor zijn. Daarbij gelden een aantal overwegingen.

		De Transformatie Julianaweg maakt onderdeel uit van de totale woningbehoefte in Edam-Volendam. Een goede spreiding van woningen over de kernen is gewenst, op basis van behoefte. Mocht een project in de kern Volendam aanzienlijk vertragen, dan zou dit kunnen betekenen dat er meer woningen aan de Julianaweg wenselijk zijn. Daarvoor is een aanvullend besluit nodig. 2500 woningen zou puur in theorie mogelijk zijn, maar dat zal niet de praktijk worden. Immers veel bedrijven zullen gevestigd blijven op het bedrijventerrein. Een volledige transformatie acht het college ook niet wenselijk, gelet op het gewenste karakter van het gebied (de ambitie blijft een gemengd woon-werkgebied). Bovendien is een gebiedsontwikkeling complexer dan alleen het aantal woningen opschroeven. Meer woningen vragen ook meer voorzieningen en dit alles levert meer verkeer op. Bij het toevoegen van substantieel meer woningen dient omliggende infrastructuur in Volendam dit goed te kunnen verwerken. Op pagina 56 van het ontwikkelkader gaat het over bouwhoogtes. Hier lezen we: ‘’Hoogbouw wordt binnen het gebied slechts op enkele locaties toegestaan en uitsluitend wanneer deze onderdeel vormt van een zorgvuldig ontworpen gebouwensemble.’’. Vervolgens worden de verschillende bouwhoogtes en zoekgebieden geïntroduceerd. Het ‘hoogtetype M’ telt vijf bouwlagen. Op de kaart is hiervoor slechts één zoekgebied aangewezen. Een essentieel uitgangspunt is dat bedrijven zelf kiezen voor transformatie. Tempo van nieuwbouw en het aantal woningen is afhankelijk van privaat initiatief. Vraag 3. Betekent dit dat een gebouw van vijf bouwlagen al als ‘hoogteaccent’ wordt gezien? Antwoord 3: In de zones ‘dynamisch gemengd’ en ‘productief milieu’ is een basis bouwhoogte van 4 tot 5 bouwlagen mogelijk. Langs de Julianaweg zijn enkele hoogteaccenten mogelijk. Op één locatie is dat een ‘kleinschalig accent tot 20 meter (bijvoorbeeld een gebouw met begane grond (5 m.) plus 5 woonlagen van elk 3 m., in totaal 6 bouwlagen). Op twee andere locaties zijn accenten tot 23 m toegestaan (7 bouwlagen) en op één locatie tot 30 meter (9 bouwlagen). Vraag 4. Betekent dit dat een gebouw van vijf bouwlagen in principe alleen mogelijk is binnen het ‘zoekgebied hoogteaccent M’? Antwoord 4: Zie antwoord op vraag 3.

		Vraag 5. Betekent dit dat alle gebouwen buiten de vastgelegde zoekgebieden in principe niet hoger dan vier bouwlagen mogen zijn? Antwoord 5: Zie antwoord op vraag 3. Alleen in de zone ‘Dorps bedrijvig’ is de maximale bouwhoogte 4 lagen. In het raadsvoorstel wordt terecht benoemd dat de financiële haalbaarheid voor bedrijven om te verplaatsen naar de Purmer een cruciaal onderdeel is van het succes van het voorliggende ontwikkelkader. Die haalbaarheid kan worden beïnvloed door de mogelijkheden die geboden worden om de percelen aan de Julianaweg te ontwikkelen. Wij zijn benieuwd hoe de ondernemers denken over de financiële haalbaarheid van verplaatsing onder de regels van het ontwikkelkader. De gemeente is immers afhankelijk van hun medewerking voor de transformatie van het gebied. Vraag 6. Graag ontvangen wij de verslagen van alle participatieavonden die met ondernemers zijn gehouden over het ontwikkelkader Julianaweg. Ook ontvangen wij graag een samenvatting en/of ‘totaalbeeld’ van de input op het ontwikkelkader die is verkregen door de individuele gesprekken tussen ondernemers en de gemeente. Antwoord 6: Zoals in het raadsvoorstel aangegeven zijn in de beginfase van de uitwerking van het Ontwikkelkader veel gesprekken gevoerd met vooral grotere ondernemingen in het gebied. Doel was om te informeren naar hun bedrijfsprofiel, situatie en toekomstplannen (bijvoorbeeld blijven, verhuizing of beëindiging vanwege geen opvolging). Deze gesprekken hebben waardevolle informatie opgeleverd over de bereidheid en voorwaarden voor een eventuele verhuizing. De resultaten van die gesprekken en inzichten over kansen voor transformatie zijn met uw raad besproken in een besloten vergadering op 5 september 2024. 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. Van deze algemene bijeenkomsten zijn geen verslagen gemaakt. Bij die bijeenkomsten was er wel de mogelijkheid voor de aanwezigen middels een ideeënbus hun vraag, opmerking of idee kenbaar te maken. Naar aanleiding van gesprekken en informatieavonden hebben diverse ondernemers 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. Ondernemers zijn positief over het feit dat er mogelijkheid wordt geboden tot transformatie / herontwikkeling. In eerste instantie waren de ondernemers op basis van de concept documenten kritisch ten aanzien van de potentiële opbrengsten bij herontwikkeling. Op basis van reacties en op basis van eigen inzichten door de stedenbouwkundig adviseurs naar aanleiding van intern uitgevoerde controles ('botsproeven') zijn ontwikkelkader en spelregels aangepast. Ondernemers die zijn gesproken ná aanpassing van de documenten hebben aangegeven blij te zijn met de voorgestelde wijzigingen. Dit zegt overigens niets over financiële haalbaarheid, omdat dit per ondernemer wordt beoordeeld. Overigens zal de ontwikkeling een langjarig traject zijn. De stand van zaken van de afgelopen twee jaar kan dan ook per dag wijzigen. Het is geen statisch geheel. P.S. Wij begrijpen dat het vanwege de gevoeligheid niet mogelijk is om verslagen van één-op-één gesprekken tussen de gemeente en ondernemers te delen. Daar vragen we niet naar. Het gaat ons om de grote lijnen in de reacties van de ondernemers aan de Julianaweg. In het ontwikkelkader lijkt niet duidelijk te staan hoe het college wil omgaan met losstaande of individuele initiatieven: plannen voor woningbouw of andere functies die afzonderlijk van andere percelen in het deelgebied worden ontwikkeld. Tijdens eerdere werksessies leek hier weinig enthousiasme voor te bestaan, gezien de dilemma's die hierbij komen kijken. Vraag 7. Kunt u concreet aangeven hoe er met individuele initiatieven wordt omgegaan wanneer het voorliggende ontwikkelkader wordt vastgesteld? Antwoord 7: De voorkeur gaat uit naar een aanpak waarbij meerdere ondernemers/eigenaren de handen ineen slaan voor een gezamenlijke herontwikkeling. Omdat een plan beter haalbaar wordt vanwege bijvoorbeeld de opheffing van een milieucontour en omdat dit betere kansen biedt voor ruimtelijke kwaliteit. Het is ook mogelijk dat individuele ondernemers een initiatief indienen, waarbij deze worden beoordeeld op basis van het Ontwikkelkader en spelregels. Dit is toegestaan omdat individuele initiatieven als katalysator kunnen fungeren voor transformatie in de directe omgeving en omdat het soms nog niet mogelijk is dat partijen gezamenlijk een initiatief

		oppakken; bijvoorbeeld omdat een naastgelegen ondernemer op korte termijn nog geen wens of mogelijkheid heeft tot herontwikkeling.