

Uitwerking spelregels Julianaweg

26 november 2025

De ambities voor de transformatie van het bedrijventerrein die zijn opgenomen in het Ontwikkeldkader Julianaweg Volendam (in deze bijlage aangeduid als het Ontwikkeldkader) worden in dit document concreet gemaakt in de vorm van ruimtelijke, programmatische en financiële spelregels. De spelregels vormen als onderdeel van het Ontwikkeldkader het uitgangspunt voor elke ontwikkeling op een kavel en in de openbare ruimte. De spelregels zijn globaal waar het kan en precies waar het moet. Ze zijn zo opgesteld dat zij een helder kader bieden voor een ontwikkeling op een kavel enerzijds, maar anderzijds ook de samenhang bewaken met de hele buurt zodat er sprake blijft van een aantrekkelijk ontwikkelperspectief voor de kavels eromheen.

Definities van gebruikte termen

- 1) Transformatie van het bedrijventerrein: dit houdt in dat het bedrijventerrein zich aanpast aan veranderende behoeften, waarbij de huidige structuur, functie of het gebruik van de gebouwen en de omgeving fundamenteel verandert. Dit kan een verschuiving van puur commerciële en bedrijfsmatige functies zijn naar een mix met woningen, maatschappelijke functies, recreatie of groen betekenen, om de vitaliteit en leefbaarheid van een gebied te verbeteren en leegstand tegen te gaan.
- 2) Herontwikkeling (van een kavel): dit is het proces van een grondige aanpassing van een bestaand terrein of gebouw, vaak met sloop en nieuwbouw, om het te voorzien van een **nieuwe functie of functionaliteit**. Hiertoe behoort ook verbouwing voor functieverandering, waaronder het optoppen van gebouwen.
- 3) Vernieuwbouw (op een kavel): dit betreft de realisatie (veelal na sloop van een bestaand object) van een nieuw object voor **bestaande functie of functionaliteit**.

1. Ruimtelijke kwaliteit/omgevingskwaliteit

Spelregels

1. Initiatiefnemers die planologische medewerking willen voor een Herontwikkeling of Vernieuwbouw kunnen die medewerking alleen krijgen als ze qua plan passen in het door de gemeente vastgestelde Ontwikkeldkader en de daarbij behorende spelregels.
2. Herontwikkeling of Vernieuwbouw mogen alleen worden gerealiseerd binnen de bouwvelden, zoals aangegeven in de spelregelkaart in het Ontwikkeldkader. De bouwvelden geven de maximale begrenzing aan van het te bebouwen oppervlak. Buiten de bouwvelden gelegen percelen zijn of worden onderdeel van de openbare ruimte;
3. Herontwikkeling of Vernieuwbouw mogen het functioneren van naburige percelen (onder andere ontsluiting, bedrijfsvoering en dergelijke) en de mogelijkheid tot Herontwikkeling ervan in de toekomst niet onmogelijk maken.
4. Meerdere initiatiefnemers mogen gezamenlijk aan de spelregels voldoen onder de voorwaarde dat dit contractueel is geborgd.

2. Behoud cultureel erfgoed

Spelregel

5. In de spelregelkaart zijn panden aangegeven die zijn aangemerkt als behoudenswaardig. Dit zijn panden die door hun functie of verschijningsvorm karakteristiek zijn voor het huidige of voormalige gebruik. Het streven is gericht op behouden van die panden, om daarmee de verwijzing naar en samenhang met de historie van het gebied te houden. Behoud kan op meerdere manieren worden gerealiseerd, zoals volledig of gedeeltelijk behoud van het pand of behoud van de contouren of karakteristieke materialen en onderdelen.

3. Ontwikkelvolume/dichtheden

Spelregels

6. Initiatieven voor Herontwikkeling dienen te voldoen aan het Ontwikkelkader en de in deze notitie opgenomen spelregels. In de in het Ontwikkelkader opgenomen spelregelkaart en stedenbouwkundige spelregels zijn onder andere maximale bouwhoogtes en een maximum FSI (Floor Space Index) opgenomen. Tot de FSI worden alle nieuwbouwvolumes gerekend, inclusief gebouwde of overkluisde parkeervoorzieningen.
7. Initiatieven voor Vernieuwbouw dienen te blijven voldoen aan de in het (tijdelijke) Omgevingsplan opgenomen regels en aan het Voorbereidingsbesluit.
8. Iedere Herontwikkeling dient binnen zijn eigen perceel tenminste het in de spelregelkaart aangegeven percentage aan groene ruimte te bevatten, voor bijvoorbeeld leefbaarheid en opvang van regenwater.
9. Binnentuinen dienen naast privéruimtes voor bewoners delen te bevatten die openbaar toegankelijk zijn. Opvolgende plannen voor Herontwikkeling dienen ruimtelijk aan te sluiten op eerdere (naastgelegen) plannen en de aldaar gerealiseerd binnentuin. Doel is dat er uiteindelijk bij aaneengesloten percelen een openbaar toegankelijk gebied ontstaat.

Toelichting

- *De ambitie is om een woonwerkgebied te realiseren, met een stedenbouwkundige dichtheid (bouwmassa en volumes) die passend is bij het dorp Volendam. Dit kan worden uitgedrukt in een Floor-space-index (of vloeroppervlakte-index: dit is een maat die de bebouwingsdichtheid aangeeft door de totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen te delen door de oppervlakte van het perceel). In de spelregelkaart is het maximum FSI en maximale bouwhoogte per bouwveld aangegeven.*
- *In spelregel 7 is aangegeven dat het Voorbereidingsbesluit en het nu vigerende (tijdelijke) omgevingsplan van toepassing blijft voor Vernieuwbouw. Met dit (tijdelijke) omgevingsplan wordt bedoeld het bestemmingsplan zoals dat gold direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Om een eventuele transformatie in de toekomst niet te blokkeren waarbij de openbare ruimte wordt ingericht volgens het Ontwikkelkader, dient tenminste de in het Ontwikkelkader aangegeven grens van het bouwveld te worden aangehouden.*
- *Een ambitie is dat toekomstige bewoners op een aantrekkelijke manier door het gebied kunnen wandelen. Dit vereist een bepaalde mate van fijnmazigheid van openbare ruimte. Grote*

aaneengesloten bouwblokken staan op gespannen voet met die gewenste fijnmazigheid. Daarom wordt in spelregel 9 de voorwaarde gesteld dat binnenterreinen van nieuwe ontwikkelingen een bepaalde mate van openbaarheid dienen te hebben. In het Ontwikkeldkader is dat omschreven als 'doorbraken in het bouwblok'. De uitwerking daarvan is maatwerk en per situatie te bepalen en te beoordelen door de gemeente.

4. Openbare ruimte

Spelregels

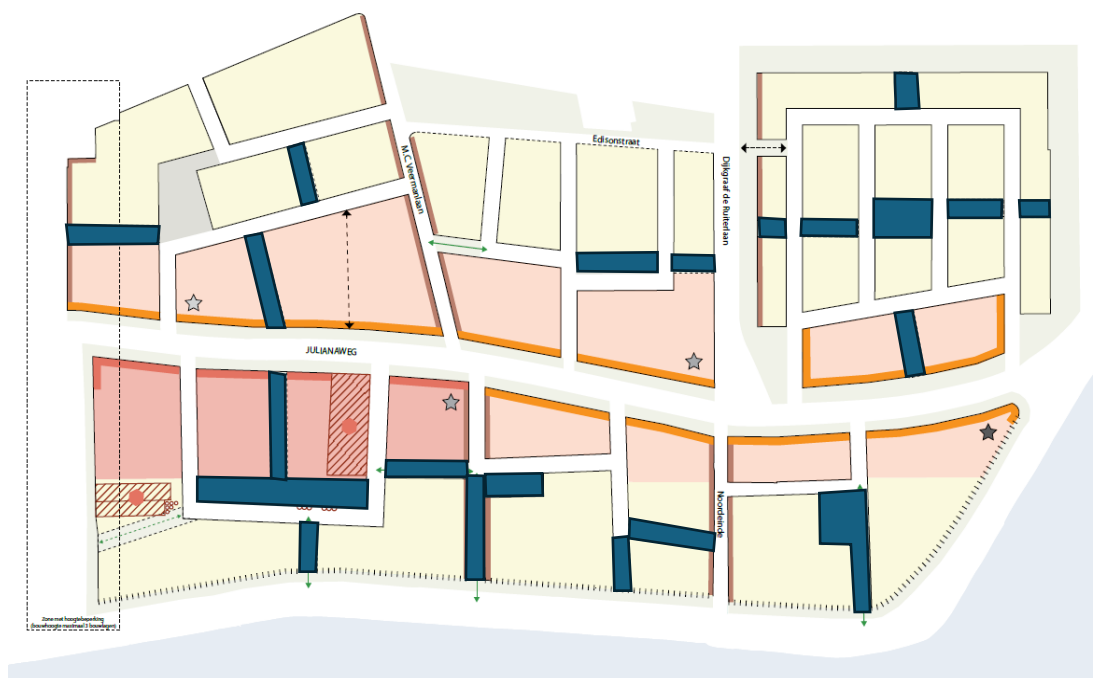
10. Tot de openbare ruimte wordt gerekend alle percelen die buiten de bouwvelden liggen zoals aangegeven in de spelregelkaart. Daartoe behoren de bestaande wegen, de 'verbindingen 15 meter breed' en de 'Buurtparkjes'.
11. Nieuwe openbare ruimte wordt ingericht met een focus op verblijfskwaliteit en een groene en water opnemende inrichting. De openbare ruimte nodigt uit tot verblijven, sporten en bewegen. Rond voorzieningen met seniorenwoningen dient de openbare ruimte dementievriendelijk te worden ingericht.
12. Uitgangspunt voor de inrichting het is algemene programma van eisen van de gemeente (in de toekomst naar verwachting uitgewerkt in een nieuw op te stellen 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte'), dat van toepassing is op moment van (planologische) besluitvorming over een initiatief. Afwijking van dat programma van eisen is mogelijk in verband met behoud van het industriële karakter en alleen na goedkeuring door de gemeente.
13. De maatvoering van de openbare ruimte dient te voldoen aan de straatprofielen die zijn opgenomen in het Ontwikkeldkader en de spelregelkaart.
14. In de spelregelkaart is per deelgebied een grotere openbare ruimte ('buurtpark') aangegeven. De omvang is bepaald in de spelregelkaart. Deze buurtparkjes zijn geschikt voor verblijf, spelen en/of sporten. Ook is op diverse locaties een 'verbinding 15 meter breed' aangegeven. Die zijn nodig voor de verbinding met omliggende gebieden.
De locatie van de 'buurtparkjes' en de 'verbindingen 15 meter breed' zijn indicatief aangegeven: een verschuiving is mogelijk, mits de essentie van de verbindingen en ruimtes behouden blijven en doorlopende verbindingen op hoger schaalniveau mogelijk blijven.
15. Als de openbare ruimte is gelegen op privaat terrein, dient deze ruimte – in geval van Herontwikkeling van de betreffende kavel – 'om niet' te worden overgedragen aan de gemeente. Dat geldt niet voor de 'verbindingen 15 meter breed' en de 'buurtparkjes': percelen die daartoe behoren worden in geval van Herontwikkeling overgedragen aan de gemeente, waarbij de waarde van perceel en opstallen en de sloop van de opstallen worden vergoed.
16. De gemeente onderhoudt in de toekomst de openbare ruimte. Dit geldt niet voor openbaar toegankelijke ruimte op privaat eigendom.

Toelichting

- *Er dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor buitenspelen. Rekening wordt gehouden met ca 1.250 m² speelruimte, te verdelen over de buurtparkjes. Uiteindelijke omvang wordt gebaseerd op het programma en doelgroepen. Ook dient er voldoende openbare ruimte te zijn voor sport. Er is een stijgende trend van buitensporten. De verwachting is dat deze trend zich ook de komende jaren verder zal ontwikkelen. Voor sporten in de openbare ruimte is de landelijke*

norm 2 m² per huishouden. Rekening houdend met het aantal huishoudens van 740 betekent dat ongeveer 1.500 m² voor buitenruimte sporten. Omdat goede verbindingen met de dijk en het landschapspark in de Broeckgouw zijn voorzien, kunnen de dijk en het park ook voorzien in een deel van die behoefte.

- In spelregels 15 is aangegeven dat eigenaren de zones rond de bouwvelden, zoals aangegeven in de spelregelkaart, in geval van Herontwikkeling moeten overdragen aan de gemeente. De gemeente maakt onderscheid in twee situaties:
 - De delen van kavels die zijn gelegen aan de infrastructuur. Overdracht is nodig voor het vergroten van de openbare ruimte, voor groen, bomen en voetpaden. Zie ook spelregel 2 en de paragraaf 'typering openbare ruimte en profielen' in het Ontwikkelkader. Deze delen worden 'om niet' overgedragen aan de gemeente. Tegenover het inleveren van deze gronden heeft de eigenaar de mogelijkheid van een Herontwikkeling met bijbehorend bouwvolume.
 - De delen van kavels die zijn gelegen in de spelregelkaart aangegeven 'buurtparkjes' en 'Verbinding 15 meter breed. Zie hieronder de blauwe gebieden in de spelregelkaart.



Deze 'buurtparkjes' en 'verbinding 15 meter' zijn in privaat bezit. Van eigenaren kan niet worden verwacht dat zij deze kavels 'om niet' overdragen aan de gemeente voor een herinrichting. Enerzijds omdat deze kavels een groot aandeel kunnen vormen in hun eigendom, anderzijds hebben alle Herontwikkelingen voordeel van deze buurtparkjes en groenverbindingen. Het zou niet terecht zijn als alleen de betreffende eigenaren de kosten dragen van het overdragen van deze gronden. De eigenaren worden vergoed voor het overdragen van perceel en opstellen op basis van de meest recente, vastgestelde WOZ-waarde gerelateerd aan het over te dragen eigendom. In spelregel 46 is geregeld dat iedere Herontwikkeling een financiële bijdrage levert.

5. Verkeer en parkeren

Spelregels

17. De hoofdontsluitingen en deelgebiedsontsluitingen zijn zoveel als mogelijk gelegen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Bij de inrichting is afstemming met aanwezige bedrijven noodzakelijk.
18. Binnen de bouwvelden is verblijfskwaliteit belangrijk. Verbindingen binnen de bouwvelden worden met snelheid verlagende maatregelen, zoals verhoogde kruispunt plateaus, ingericht.
19. Op moment van (planologische) besluitvorming over een initiatief dient te worden voldaan aan het dan geldende gemeentelijk parkeerbeleid. Ten tijde van het vaststellen van het Ontwikkeldkader dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (2024). Afwijking van de norm is alleen mogelijk in bijzondere omstandigheden en als er op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Dit is ter beoordeling van de gemeente.
20. Parkeren dient op eigen kavel te worden opgelost en dient te voldoen aan de beeldkwaliteitsregels uit het Ontwikkeldkader, waaronder parkeren uit het zicht. Dit kan binnen of onder een bouwblok, met minimale zichtbaarheid in de plint of in groen omlijste parkeercoffers. Collectieve parkeeroplossingen worden gestimuleerd.
21. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen wordt gestimuleerd door verschillende functies te combineren. De mogelijkheid van dubbelgebruik tussen bouwvelden/kavels wordt niet uitgesloten.
22. Als naar oordeel van de gemeente het parkeren op eigen kavel ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit is parkeren op een nabijgelegen locatie mogelijk onder de voorwaarden dat de benodigde plekken fysiek altijd blijven bestaan.
23. Laden en lossen voor bedrijven gebeurt, mede in verband met veiligheid, in principe op eigen terrein. De openbare ruimte dient te voorzien in laad/losplekken voor bijvoorbeeld pakketdiensten voor particulieren. Keerbewegingen van vrachtauto's zijn niet gewenst.
24. Fietsparkeervoorzieningen bevinden zich op eigen kavel en zijn goed toegankelijk vanaf het maaiveld, om te voorkomen dat fietsen (toch) in de openbare ruimte worden gezet. Bij appartementen worden voldoende inpandige plekken gerealiseerd.

Toelichting

- *Het gemeentelijk parkeerbeleid (vastgelegd in het paraplu bestemmingsplan dat sinds 1 jan 2024 onderdeel is geworden van het (tijdelijk) Omgevingsplan) vereist dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (2024). Een lagere norm kan alleen met een parkeerregime. Daarbij moet dan ook rekening worden gehouden met een mogelijk uitwijk-effect in de omgeving, zodat daar geen nieuw probleem ontstaat.*
- *Huidige bedrijven hebben parkeren op eigen terrein. Mogelijk dat met deze bedrijven het gesprek kan worden gevoerd over het delen van parkeerplaatsen.*

- *Deze regels stimuleren grotere initiatieven zodat flexibeler parkeren kan worden ingepast.*

6. Programma

6.1. Wonen

Spelregels

25. Het plangebied 'Julianaweg' wordt een gemengd woon/werkgebied, met een levendige mix van werken, wonen en voorzieningen.
26. Per bouwveld wordt tenminste 80% van het totaal aantal woningen als appartement gerealiseerd.
27. 90% van de appartementen zijn nultredenwoningen.
28. Per initiatief voor Herontwikkeling wordt ingezet op een mix van woningtypen en doelgroepen. Het programma, zoals woningbouwcategorie (sociale huur, middeldure huur, vrije sector huur, betaalbare koop en vrije sector koop) en het minimale oppervlak per woning, dient te voldoen aan het op moment van (planologische) besluitvorming geldende beleid.
29. Initiatiefnemers kunnen samenwerken om gezamenlijk te voldoen aan de eisen, mits dit door partijen goed is geborgd. Deze samenwerking kan ook met andere projecten binnen Volendam.
30. Sociale huurwoningen dienen te voldoen aan het programma van eisen van een toegelaten instelling (woningcorporatie) die werkzaam is in de gemeente. Deze woningen dienen uiteindelijk ook duurzaam in eigendom en beheer te worden genomen door een toegelaten instelling.
31. Afwijking van hierboven genoemde spelregels is mogelijk, als initiatieven voor Herontwikkeling qua programma aansluiten op de dan actuele woningbehoefte, volgens woningmarktonderzoek vanuit de gemeente. Een afwijking is ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente.

6.2. Zorg(wonen)

Spelregels

32. Per initiatief wordt in overleg met een in de gemeente werkzame toegelaten instelling (woningcorporatie) bepaald of en hoeveel zorggeschikte woningen dienen te worden gerealiseerd.

6.3. Werken

Spelregels

33. In de spelregelkaart is per bouwveld aangegeven wat, in geval van Herontwikkeling, procentueel het minimum of maximum aandeel is van niet-woonfuncties. Nieuwe bedrijfsfuncties moeten goed zijn te combineren met wonen op naastgelegen kavels.
34. De maximale omvang van een nieuwe bedrijfsvestiging of kantoorvestiging is 1.000 m2 BVO. Dit geldt niet voor zittende bedrijven en kantoren. Nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen mogen maximaal 2.500 m2 BVO in omvang zijn, mits individuele gebruikers de maximale vestigingsformaten niet overschrijden.

35. Vernieuwbouw van bedrijven op de eigen kavel is mogelijk onder de voorwaarde dat Herontwikkeling naar wonen op naastgelegen kavels mogelijk blijft. Indien nodig wordt dit planologisch geregeld.
36. Uitbreiding van bestaande bedrijven op een naastgelegen kavel is mogelijk onder de voorwaarde dat die uitbreiding eenmalig maximaal 20% van de bestaande kavel is en dat Herontwikkeling naar wonen op een naastgelegen kavel mogelijk blijft. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat de milieucategorie omlaag wordt geschaald en of specifieke maatregelen worden genomen. Als de uitbreiding meer dan 20% van het perceel betreft, dient dit ter beoordeling te worden voorgelegd aan de gemeente.
37. Als een initiatief voor Herontwikkeling niet haalbaar is vanwege milieuhinder van een bedrijf, dient te worden verkend of het verminderen van de milieuhinder mogelijk is zodat het initiatief haalbaar is. Daarmee samenhangende kosten komen ten laste van het initiatief of de initiatieven die hier baat bij hebben.
38. Als een bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger haar activiteiten verplaatst naar de Purmer, wordt de milieucategorie op de te verlaten locatie omlaag geschaald naar ten hoogste 2 op basis van een planologisch besluit, zonder dat er sprake is van nadeelcompensatie.
39. Als zich meerdere initiatieven voordoen die niet gelijktijdig kunnen worden gefaciliteerd, dan gaat de prioriteit uit naar initiatieven waarbij opheffing van milieucontouren van categorie 3 of hoger aan de orde is; prioriteit in samenwerking en beschikbaar stellen van capaciteit, het vinden van middelen om Herontwikkeling mogelijk te maken en – in afstemming met de ontwikkeling van de Purmer – voorrang te verlenen aan verhuizing naar De Purmer.

6.4. Voorzieningen

Spelregels

40. Uitgangspunt is dat nieuw te realiseren voorzieningen een goed functioneren van het woonwerkgebied ondersteunen. Voorzieningen gericht op zorg en welzijn (zoals eerstelijns zorg, praktijkruimtes, jeugdzorg ed.) worden gecombineerd met nieuw te realiseren zorggeschikte woningen en zorgvoorzieningen. De gemeente bepaalt, in overleg met initiatiefnemers en maatschappelijke partners, waar en wanneer voorzieningen worden ingepast.

Toelichting

- *Er is indicatief 800 m2 Bruto Vloer Oppervlak (bvo) ruimte nodig voor zorg en welzijn, zoals een gezondheidsruimte, praktijkruimte, soc. wijkteam, dagbesteding, jeugdteam, buurthuis en dergelijke. De meest logische plek om zorg gerelateerde (commerciële) voorzieningen te plaatsen is nabij zorg(geschikte) woningen.*

7. Duurzaamheid

Spelregels

41. Tot duurzaamheid behoren de thema's klimaatadaptatie, energie(transitie), het voorkomen van hittestress en wateroverlast en circulaire economie. Voor initiatieven geldt de op moment van het (planologische) besluitvorming geldende beleid van de gemeente.

8. Financieel/ juridisch

Naast zicht op de financiële haalbaarheid, is het van belang financiële kaders te stellen en spelregels te maken waarbinnen Herontwikkeling en Vernieuwbouw kan worden gerealiseerd. De volgende financiële spelregels vormen de basis voor de uitwerking van initiatieven in het plangebied.

Spelregels

42. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het onderzoeken door de gemeente van de haalbaarheid van het planvoorstel van initiatiefnemer. In deze intentieovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de gemeentelijke plan- en onderzoekskosten die verbonden zijn aan deze haalbaarheidstoets door de initiatiefnemer worden vergoed.
43. Wanneer op basis van de haalbaarheidstoets geconcludeerd wordt dat een planvoorstel haalbaar is, worden ten behoeve van de verdere uitwerking en realisatie van de plannen tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.
44. Op basis van de exploitatieovereenkomst betaalt initiatiefnemer aan de gemeente een vergoeding voor de gemeentelijke plan- en onderzoekskosten. De hoogte van deze vergoeding varieert per locatie en wordt bepaald op basis van de plankostenscan. Ook vergoedt de initiatiefnemer de door de gemeente uit te keren tegemoetkoming(en) nadeelcompensatie. Afspraken hierover worden vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.
45. Iedere Herontwikkeling en Vernieuwbouw draagt binnen het eigen perceel of percelen zelf de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de kosten voor de realisatie van voorzieningen buiten het perceel die 100% toerekenbaar zijn aan het initiatief.
46. Iedere Herontwikkeling binnen het plangebied, draagt financieel bij aan de gemeente voor de (toekomstige) inrichting van de openbare ruimte. Daartoe behoren ook de verwerving en sloop van opstallen die nodig zijn voor de realisatie van de in het Ontwikkelkader aangegeven 'Verbinding 15 meter breed' en 'buurtparkjes'. De bijdrage is € 50,-/m² BVO voor woonfuncties en € 12,50,-/ m² voor niet-woonfuncties en wordt bepaald op basis van maximale planologische invulling. Deze bijdrage heeft geen betrekking op de in regels 42 en 44 genoemde kosten voor de gemeente.
47. Alle bedragen zijn prijspeil 1 januari 2026 en exclusief BTW. De bedragen worden jaarlijks door de gemeente geïndexeerd. Deze bijdrage wordt gestort in het Gebiedsfonds Julianaweg. (nog vorm te geven)
48. De gemeente wijzigt het Omgevingsplan of, als dat beter past bij planologische inpassing, verleent een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) voor het initiatief voor rekening van de initiatiefnemer.
49. De in deze spelregels genoemde financiële bijdragen worden door de initiatiefnemer aan de gemeente voldaan voorafgaand aan de collegebesluitvorming over de Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) of het raadsvoorstel tot wijziging van het omgevingsplan. De gemeente kan besluiten akkoord te gaan met een later betalingsmoment, mits initiatiefnemer naar het oordeel van de gemeente voldoende zekerheid verstrekt. Als regel geldt dat na deze betaling de hoogte van de bijdrage niet meer wijzigt: initiatiefnemers/marktpartijen hoeven niet bij te betalen aan de gemeente, maar de gemeente hoeft ook niet terug te betalen aan initiatiefnemers/marktpartijen.

50. De gemeente reserveert de bijdrage in het Gebiedsfonds Julianaweg (nog vorm te geven), ten behoeve van investeringen in de openbare ruimte in Julianaweg. Op basis van de diverse initiatieven, bepaalt de gemeente de prioriteiten bij investeringen in de openbare ruimte, mede afhankelijk van de financiële omvang van het Gebiedsfonds Julianaweg.
51. Doordat de gemeente investeert in infrastructuur en openbare ruimte, kan de nieuw aangelegde openbare ruimte en infrastructuur richtinggevend zijn voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dat kan betekenen, dat de gemeente spelregels kan gaan toevoegen die de volgorde van initiatieven gaat bepalen.
52. Jaarlijks stelt de gemeente een overzicht op 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. Daarbij kan ook een aanpassing plaatsvinden van het plangebied, de benodigde investeringen in het openbaar gebied en de hoogte van de exploitatiebijdrage voor nieuwe initiatieven.

Toelichting

- *Toelichting op spelregel 44: Tot de plankosten van de gemeente behoren alle kosten die de gemeente maakt om een initiatief te beoordelen en bij verdere uitwerking te begeleiden tot en met besluitvorming en realisatie. De gebruikelijke werkwijze daarbij is dat de initiatiefnemer alle onderzoeken en vereiste planologische documenten (zoals een Bopa) in eigen opdracht opstelt en ter beoordeling aanlevert aan de gemeente.*
- *In spelregel 46 is opgenomen dat iedere Herontwikkeling een bijdrage levert aan de inrichting van het openbare gebied. In spelregel 15 en de toelichting op spelregel 15 is aangegeven wat hiertoe behoort. De kosten zijn op kentalniveau berekend en wordt 'omgeslagen' per m2 bvo nieuw te realiseren vastgoed. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de functies 'wonen' en 'niet-wonen'; omdat aan een woonfunctie een aanzienlijk hogere grondwaarde wordt toegekend, draagt een woonfunctie 4 keer zoveel bij dan alle overige functies 'niet-wonen'. De verwachting is dat met een verhuizing van bedrijven aanzienlijke kosten zijn gemoeid. Om de haalbaarheid voor de ondernemers aantrekkelijker te maken, wordt een bijdrage van 50% van de kosten doorberekend aan de initiatiefnemers van een Herontwikkeling. Die bijdrage is in spelregel 46 aangegeven. De gemeente heeft de opgave voor het vinden van financiële middelen voor de overige 50%.*