Raadsvergadering d.d. 25 november 2021

Voorstelnummer 93-2021
Agendanummer 14
Zaaknummer Z21096711
Onderwerp: Raadsvoorstel voorkeursscenario bedrijventerrein Purmer
Portefeuillehouder: Wethouders Rijkenberg, Schutt, Runderkamp

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

- Te kiezen voor voorkeursscenario 2 en het college van B&W opdracht te geven dit scenario verder uit te werken door de initiatieffase conform het Edam-Volendams ruimtelijk planproces te starten.
- Een voorbereidingskrediet van €425.000,- beschikbaar te stellen.

Samenvatting

Na een inventarisatietraject waarin gemeenten Purmerend, Waterland en Edam-Volendam een hernieuwd partnerschap hebben gevonden om gezamenlijk regie te voeren op de (ruimtelijke) toekomst van de Purmer, ligt nu het verkennende onderzoek voor een potentieel bedrijventerrein in het noordoostelijk deel van de Purmer voor. Dit onderzoek loopt in lijn met de ambities uit het traject Economische Toekomst 2040, waarin ondernemers zelf de ambitie hebben geformuleerd om (regionale) bedrijvigheid te willen stimuleren en onderzoek te doen naar de meest optimale werklocaties.

In september 2020 heeft de gemeenteraad besloten de aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) te bestendigen en het college de opdracht te geven de inventarisatie verder uit te werken tot gezamenlijke visie. Onderdeel van de visie is het onderwerp economie en bedrijvigheid. Vooruitlopend op de visie voor de hele Purmer is voor dit onderdeel onderzocht of er economische noodzaak is voor een bedrijventerrein en hoe dat ruimtelijk zou kunnen landen. De gemeenteraad heeft besloten dit onderdeel binnen 1 jaar te willen bespreken, om ervoor te zorgen dat bewoners zo kort mogelijk met een onduidelijk perspectief leven. De resultaten van het onderzoek en het gevraagde besluit op een voorkeursscenario vormen inbreng in het traject voor de visie voor de hele Purmer. Dit raadsvoorstel volgt op de informatieve bespreking van 9 september 2021.

Gedurende dit proces hebben verschillende gesprekken en bijeenkomsten plaatsgevonden in het kader van communicatie en participatie. De resultaten daarvan zijn inzichtelijk gemaakt in een participatienota, en waar mogelijk is daar gedurende het proces rekening mee gehouden.

Onderbouwing en alternatieven

De gehele afweging, context en onderbouwing is uitgewerkt in de ruimtelijke rapportage en het economisch onderzoek, beide documenten zijn als bijlagen toegevoegd. Daarnaast is de maatschappelijke context ook na te slaan in de participatienota.

Een aantal belangrijke afwegingen worden nader toegelicht:

©ev 2020

De Wet voorkeursrecht gemeenten:
De Wvg-aanwijzing blijft voorlopig van kracht. De huidige aanwijzing is geldig tot september 2023.
Het kiezen van een voorkeursscenario is de richting waarin het plan verder uitgewerkt zal worden. In de volgende fase wordt een schetsontwerp van het gebied gemaakt met de toekomstige ontwikkeling, en wordt in een haalbaarheidsonderzoek uitgewerkt hoe landschappelijke inpassing, groenvoorziening en watercompensatie worden opgelost. Die uitwerking leidt tot meer specifiek inzicht in de verandering van functies van gronden.
Het is niet wenselijk de Wvg-aanwijzing aan te passen voordat de nadere uitwerking gereed is, omdat daarmee de regie op grondspeculatie opgegeven wordt voordat zeker is welke gronden nodig zullen zijn. In een verwervingsstrategie wordt uitgewerkt op welke manier gronden verworven kunnen worden. Hier komt ook de intentie van (een deel van) de gemeenteraad om regie te houden over gronden die niet direct voor het bedrijventerrein noodzakelijk zijn, aan de orde.

Voorkeursscenario:
Het kiezen van een voorkeursscenario heeft twee doelen: een ambitie uitspreken en een kader stellen. Dat biedt duidelijkheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied.
Het biedt ook duidelijkheid aan het college en het uitvoerende ambtelijke team. Waar ligt de lat, aan welke opgave werken we?

Regionale zaken:
In regionaal verband maken gemeenten gezamenlijk afspraken over grens overstijgende vraagstukken. Dit zijn de gezamenlijke waarden en belangen die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen. Het samenwerken aan de Purmer is geen onderhandeling met de buurgemeenten of provincie, het is gezamenlijke inzet naar gezamenlijke waarden. Het maken van de structuurvisie en de planvorming van het bedrijventerrein zijn aparte trajecten, met aparte planningen, die wel sterk met elkaar samenhangen. Dit voorstel gaat over het bedrijventerrein.

Economie:
Het economisch onderzoek beschrijft de noodzaak van uitbreiding van werklocaties. Alternatieve locaties in onze regio zijn niet in beeld. Beschikbare ruimte voor werklocaties bevindt zich (ver) buiten onze regio, bijvoorbeeld in Almere, Lelystad of in het noorden van Noord-Holland. Die opties zijn geen alternatief voor het vraagstuk voor economie en woningbouw waar regio Waterland voor staat. De ambities op dit thema zijn voor onze gemeente geformuleerd in de visie Economische toekomst 2040.

Het economisch onderzoek benadert de toekomstige scenario's zo nauwkeurig mogelijk, maar het is geen exacte wetenschap. Het toekomstscenario voor onze landelijke economie kan ook laag, of gemiddeld worden. Resultaten uit het verleden leren ons dat het niet waarschijnlijk is, omdat er steeds sprake is geweest van bovengemiddelde groei in onze economie. Ook kunnen andere uitgangspunten en parameters de uiteindelijke resultaten veranderen. De toekomst laat zich niet exact voorspellen.
Het aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio is beperkt tot de beschikbare grond in Baanstee-Noord. Ook het tempo van uitgifte daar is slechts beperkt voorspelbaar. De beschikbare gronden zijn online te raadplegen, en op verschillende kavels zijn reeds opties genomen. Naast de hoeveelheid ruimte moeten ook de bebouwingsmogelijkheden, milieu- en geluidshindercategorie aansluiten bij de behoefte van de ondernemers.
Het economisch onderzoek laat, met deze kanttekeningen, zien dat er een belangrijke basis is om een besluit te nemen om dit gebied te ontwikkelen tot bedrijventerrein.

©ev 2020

De gemiddelde voorbereidingstijd voor de realisatie van bedrijventerreinen in Nederland is 7 tot 10 jaar. Om die reden wordt u geadviseerd te besluiten een voorkeursscenario te kiezen en de voorbereiding voort te zetten. Zo kan een vacuüm in ruimteaanbod worden voorkomen of beperkt blijven.

In de economische afweging wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het belang van werkgelegenheid en economische diversiteit binnen de regio. Bij groeiende inwonersaantallen, drukke verbindingswegen en crisisgevoelige economische profielen is het des te belangrijker goed te overwegen welke meerwaarde het heeft om ruimte te bieden aan nieuwe bedrijvigheid nabij de lokale kernen.

Tijdens de informatieve raadsbijeenkomst is gevraagd naar hoeveel ruimte de gemeente heeft in de uitgifte van kavels om te zorgen dat de ambities daadwerkelijk waargemaakt kunnen worden. Als toekomstig eigenaar en regisseur van de gebiedsontwikkeling kan de gemeente bepalen aan wie verkocht wordt. Daarbij moet de overheid transparant en eerlijk zijn. Er mag geen sprake zijn van willekeur of staatssteun. Dat betekent dat vooraf een uitgiftestrategie wordt uitgewerkt, met criteria die passen bij de ambities van Edam-Volendam en onze regio. Zo kan bijvoorbeeld voorrang worden gegeven aan bedrijven die van locaties op transformatiegebieden afkomen, aan bedrijven die actief zijn in bepaalde sectoren waar groeiambities voor gelden, aan bedrijven die veel werkgelegenheid per m2 bieden, bedrijven die bijzonder innovatief of extra duurzaam zijn.
Zolang het objectief, transparant en eerlijk is, voert de gemeente dus regie om ambities waar te maken. Er zijn in Nederland diverse voorbeelden van soortgelijke uitgiftecriteria te vinden waar deze passage op gebaseerd is.

Wonen:
Realisatie van een bedrijventerrein in de Purmer betekent ruimte voor een gedeeltelijke transformatie naar woningbouw op het industriegebied Julianaweg. Op dit moment wordt een potentieel ontwikkelperspectief en afwegingskader voor dat gebied vormgegeven.

Wonen in Edam-Volendam is niet alleen beperkt tot het aantal woningen, het gaat ook om woonplezier, werkgelegenheid, voorzieningen en algehele leefbaarheid. Een bedrijventerrein in de Purmer wordt door veel bewoners van de Purmer en Edam als ongewenste ontwikkeling gezien. Dat is zeer begrijpelijk. In onze afwegingen wordt tien, of tientallen jaren vooruit gekeken en wordt geconstateerd dat de ontwikkeling van de Purmer de economische motor en de woningmarkt stimuleert. Dat is cruciaal voor de inwoners van nu en de toekomst.

Het is ook mogelijk om op andere manieren deze kernwaarden van Edam-Volendam na te streven. Dat vraagt bewuste keuzes voor andere projecten, zo is duidelijk geworden tijdens de informatieve raadsbijeenkomst op 10 juni 2021, waarin de omgevingsvisie en mogelijke uitwerkingen daarvan aan bod kwamen.

Mobiliteit:
De beweging van mensen van hun woning naar werkplaats, winkels, recreatieplekken, en andere mensen is fundamenteel voor het functioneren van ruimte. Het bestaande stedelijk gebied met de lokale en regionale infrastructuur is bepalend en beperkend voor de mogelijkheden. De drukke pendel richting Amsterdam en de drukte van economisch verkeer binnen de kern Volendam kunnen worden beïnvloed door de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Purmer. Verplaatsing van bedrijven uit Volendam leidt tot een wenselijke vermindering van vrachtverkeer over de Julianaweg.

©ev 2020

Er pendelen op dit moment veel mensen tussen Edam-Volendam en Amsterdam om daar te werken. Toevoeging van meer werkgelegenheid in de Purmer kan een alternatief zijn om te zorgen voor werkgelegenheid dicht bij huis in onze eigen regio. Een goede ontsluiting en aansluiting op verschillende modaliteiten is van belang.

De Purmer anno nu:
De Purmer is geen leeg gebied, het is geen grasveld dat vrij ontwikkeld kan worden. In het gebied wonen, werken en recreëren mensen. Zoals in heel Nederland zorgvuldig moet worden omgegaan met schaarse ruimte, moet dat ook juist hier in het bijzonder gedaan worden. Het bijna 400 jaar oude cultuurlandschap verdient een zorgvuldig afgewogen, toekomstbestendig besluit.
De openheid en het uitzicht, de mogelijkheden om te fietsen en wandelen, en het agrarisch ondernemerschap wordt zeer gewaardeerd. Niet alleen door de bewoners zelf, ook in het gemeentelijk beleid en het coalitieakkoord is dat terug te vinden. Daarom wordt u geadviseerd zo efficiënt mogelijk met de ruimte om te gaan.

Resultaten van het onderzoek:
Het economisch onderzoek laat op drie niveaus een ruimtebehoefte zien:

- Lokaal: de verplaatsing van bedrijven binnen Edam-Volendam om transformaties van bedrijventerreinen mogelijk te maken en geringe economische uitbreiding te faciliteren. Hiervoor is 21,4 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein nodig.
- Kernregio Waterland: om binnen de samenwerking met de aangrenzende gemeenten de economische groei te kunnen stimuleren en de verplaatsingsbehoefte te kunnen faciliteren is 30 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein nodig.
- Bovenregionaal: wanneer rekening gehouden wordt met de economische groei en transformatieopgaven die een effect kunnen hebben op de ruimtebehoefte in de Purmer vanuit onder meer de gebieden Amsterdam-Noord en Zaanstad, is minstens 54 hectare bedrijventerrein nodig.

Op deze 3 niveaus is ruimtelijk verkend hoe een bedrijventerrein eruit zou kunnen zien en hoe rekening gehouden kan worden met alle kaders, wensen en uitgangspunten. Dat resulteert in 3 scenario's, die in de rapportage verder uitgewerkt en weergegeven zijn.

Voorstel:
Vanuit deze afwegingen wordt u geadviseerd de keuze te maken om scenario 2 verder uit te werken in de initiatieffase conform het EVRPP.
In scenario 2 worden de te verwerven gronden het meest efficiënt benut. Uit de eerste inschatting op basis van kengetallen blijkt een financieel haalbare ontwikkeling.
We beschouwen de economie in scenario 2 op deelregionaal niveau. Zo wordt de samenwerking met de buurgemeenten in stand gehouden, en rekenschap gegeven aan wat er buiten de gemeentegrenzen gebeurt. Dat is het minste dat nodig is om toekomstbestendig samen te werken aan de ontwikkelingen en vraagstukken die niet op lokaal niveau op te lossen zijn.
In dit scenario ontstaat voldoende ruimte voor de lokale ondernemers, zo wordt de lokale economie gestimuleerd en ruimte geboden voor verplaatsing zodat de transformatieopgaven op bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland verder uitgewerkt kunnen worden.

We zien de keuze voor een voorkeursscenario als koersbepaling. Bij verdere uitwerking kunnen kaders worden aangescherpt of concreet worden gemaakt. In het proces wordt gewerkt van grof naar fijn. Zo is afschalen bij een gekozen scenario mogelijk, maar opschalen lastiger. Dat pleit eerder

©ev 2020

voor de keuze van een ruim scenario, zodat we niet bij voorbaat teveel ruimtelijke beperkingen op de uitwerking leggen.

Scenario 1 heeft ten opzichte van scenario 2 een minder efficiënt ruimtegebruik van de te verwerven gronden. Het plan is te klein om relevante financiële rendementen te genereren die ingezet kunnen worden om de kwaliteit te verhogen. Een bedrijventerrein van lagere kwaliteit, waarbij alleen rekening gehouden wordt met onze lokale situatie en de regionale samenwerking dus niet gehonoreerd wordt, wordt als onvoldoende beoordeeld. De financiële haalbaarheid is zeer twijfelachtig, alleen bij bijzonder gunstige verwerving zou het plan exploitabel kunnen zijn.

Scenario 3 houdt rekening met de bovenregionale ontwikkelingen en ruimtevraag. Het is duidelijk dat hier een behoefte ligt, en dat die in totaal 54ha of groter is. Dit kan een aanvulling op het lokale economisch profiel zijn, waardoor in de regio meer werkgelegenheid en diversiteit ontstaat. Deze meerwaarde is groot, maar moet worden afgewogen tegen de lokale belangen van het open landschap, de bewoners en agrariërs, en de efficiëntie van de planontwikkeling. Omdat scenario 3 met 54 ha minder efficiënt is (alle gronden moeten worden verworven, maar niet alle grond wordt ontwikkeld), zou het hele Wvg-gebied optimaal ontwikkeld moet worden om een financieel haalbaar plan te maken. De noodzaak voor meer dan 54 ha komt op dit moment nog niet 'hard' genoeg uit het economisch onderzoek om het scenario 3 te adviseren. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het creëren van meer werkgelegenheid in onze regio bijzonder wenselijk is, voor de economie, bewoners en ook voor regionale mobiliteit van en naar regio Amsterdam. Het past ook binnen de uitgangspunten die door uw raad zijn vastgesteld in Economische Toekomst 2040. De economische noodzaak voor het volledig benutten van het plangebied kan in de (nabije) toekomst duidelijk worden naarmate in de MRA meer transformatielocaties worden uitgewerkt en Plabeka de planmonitor daarop aanpast.
Het college heeft bij de oriënterende bespreking geconstateerd dat dit scenario niet op draagvlak van de gemeenteraad kan rekenen.

Het uitwerken van het plus-scenario, het realiseren van een multifunctioneel sportcomplex, kan bijzonder wenselijk zijn gelet op thema's als sport, leefstijl, duurzaamheid, cultuur en evenementen. Het ruimtelijk effect van deze ontwikkeling is significant en daar moet goed onderzoek naar gedaan worden. Het realiseren van dit initiatief heeft grote meerwaarde, maar nog geen onderbouwde noodzaak.
Bij scenario 1 en 2 wordt de zuidoost kant van het Wvg-gebied, aan de kant van Edam, niet ontwikkeld tot bedrijventerrein. Het realiseren van een sportcomplex doorbreekt het landschap, en noodzaakt agrariërs alsnog te vertrekken. Daarnaast stuit het op weerstand van bewoners aan de Oosterweg, Edammerweg, Molenwerf, Klein en Groot Westerbuiten. Daar heeft men zorgen geuit over licht, geluid, uitzicht, aantrekkende werking en daarmee samenhangende drukte.
Bij scenario 3 zou het sportcomplex geïntegreerd kunnen worden in de gehele ontwikkeling van het gebied en zouden deze neveneffecten integraal aangepakt kunnen worden.
Uitgaande van de huidige stand van zaken wordt het initiatief als wenselijk beoordeeld. Inpassing van een stadion in het open landschap bij scenario 1 of 2 is een ruimtelijk-juridische uitdaging. De vooralsnog onvoldoende aantoonbare noodzaak weegt waarschijnlijk niet op tegen de negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving. Wanneer scenario 3 gekozen wordt is het geheel beter in te passen. Wanneer de ambities voor dit initiatief gesteund worden kan een projectopdracht opgesteld worden om voor dit initiatief de initiatieffase te starten met intentieovereenkomst, schetsontwerp en haalbaarheidsonderzoek.

©ev 2020

Alternatieven:
U kunt ervoor kiezen het besluit aan te passen naar een ander voorkeursscenario. Tevens kunt u expliciet ingaan op het plus-scenario.
Verder wordt rekening gehouden met de eerder genoemde kaders en aandachtspunten vanuit uw raad en de omgeving.

Vervolgstappen:
De concrete vervolgstappen zijn dan het werken aan een schetsontwerp, ontwikkelstrategie, verwervingsstrategie en uitgewerkte haalbaarheidstoets. De basis wordt gelegd voor het opstellen van een omgevingsplan. De doorlooptijd van de initiatieffase wordt geschat op 1 jaar. Vanzelfsprekend is ook dit een interactief proces met participatie en communicatie. Deze vervolgstappen zijn procesmatig hetzelfde voor ieder scenario. Na afronding van deze stap kan de conclusie worden getrokken of het schetsontwerp haalbaar is, en worden uitgewerkt tot ontwikkelkader. Daarbij is uw raad steeds aan zet om de kaders te stellen.

Financiële aspecten
Het starten van de initiatieffase vraagt inzet van capaciteit en middelen voor onderzoek en advies. Ruim 20 vakdisciplines zullen moeten meewerken aan het ontwerpen van schetsen voor het voorkeursscenario. Er wordt een aanzienlijke inzet voorzien van project/procesmanagement zodat de kwaliteit en snelheid van het proces bewaakt worden. De initiatieffase wordt zo kort en intensief mogelijk gehouden, naar schatting 1 jaar, waarbij naar verwachting een bedrag van €355.000 (afgerond) aan uren benodigd is voor ambtelijke inzet. Daarnaast is naar verwachting €70.000,- nodig voor diverse onderzoeken en extern advies (over ontwikkelstrategie, verwervingsstrategie en haalbaarheid). Gevraagd wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 425.000. Op dit voorbereidingskrediet zal niet worden afgeschreven (vergelijkbaar met het Algemeen voorbereidingskrediet), wel komen de rentelasten van € 2.125 per jaar ten laste van het saldo begroting vanaf 2022 en verder. Wanneer de voorbereiding leidt tot een kredietaanvraag c.q. grex (grondcomplex) worden de voorbereidingskosten daarin meegenomen. Indien de voorbereiding niet leidt tot uitvoering moeten de voorbereidingskosten ten laste worden gebracht van het saldo jaarrekening.

©ev 2020

Financiële haalbaarheid scenario's:

In hoofdstuk 5.4 van de rapportage "ruimte om te ondernemen in de Purmer" is de financiële verkenning opgenomen:

Financieel overzicht	€*1mln	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 3 PLUS
Totale investeringsposten		-€ 35,07	-€ 44,80	-€ 84,13	-€ 101,57
Totale opbrengstenposten		€ 37,00	€ 55,50	€ 99,90	€ 133,20
Indexatie					
- Totale kasstroom		**€ 1,93**	**€ 10,70**	**€ 15,77**	**€ 31,63**
-Index uitgaven		€ -4,15	€ -6,40	€ -18,56	€ -22,21
-index inkomsten		€ 4,75	€ 7,68	€ 14,17	€ 18,89
- Totale kasstroom geïndexeerd		**€ 2,53**	**€ 11,98**	**€ 11,38**	**€ 28,31**
Rente en saldoverloop	Datum EW	31-12-2032	31-12-2036	31-12-2040	31-12-2040
- Rente		€ -1,53	€ -2,68	€ -5,76	€ -5,24
- Saldo Eindwaarde		**€ 1,00**	**€ 9,30**	**€ 5,62**	**€ 23,07**
- Netto contante waarde	1-1-2021	**€ 0,79**	**€ 6,77**	**€ 3,78**	**€ 15,52**

Hoewel de scenario's allen een positief resultaat laten zien, dient er rekening gehouden te worden met diverse aandachtspunten en onzekerheden in het plangebied die een financieel effect kunnen hebben:

- Van normatief ruimtegebruik, naar verwacht ruimtegebruik o.b.v. stedenbouwkundige schets;
- Verwervingsopgave (wat kopen wel aan en wat niet, waardering van eventuele opstallen);
- Inpassing en waardering (stolp-)boerderij met monumentale status;
- Verkeersontsluiting-(en) buiten het plangebied;
- Aanleg en voorfinanciering van nutsvoorzieningen;
- Integraal ophogen, noodzaak en omvang van het grondwerk en fundering i.v.m. poldergebied;
- Waterhuishouding en wateropgave (i.v.m. poldergebied);
- Groencompensatie inpassing en buffer;
- Risico/beperkingen van eventuele ligging van kabels- en leidingen in het gebied en milieu- en hindercontouren rondom bedrijven (met name scenario 3);
- Marktconformiteit van de grondprijzen;
- Fasering van kosten en opbrengsten en uitgifte tempo.

Verderop in deze paragraaf worden de opzet en uitgangpunten van de grondexploitatie verder toegelicht.

Scenario 1 heeft bijna dezelfde verwervingsopgave als scenario 2 echter minder uitgeefbare meters. Daarmee heeft scenario 1 nog wel een positief resultaat van 0,8 mln, maar dat laat weinig ruimte voor nog onzekere factoren zoals eerder vermeld en investering in kwalitatieve aspecten.
Scenario 2 laat een gezond resultaat zien. Hier zijn te verwerven gronden beter in verhouding met de uit te geven kavels. Vanuit het resultaat van ca. 6,8 mln kunnen bijvoorbeeld de aankoop of uitkoop van woningen en/of bedrijven aan de westzijde van de Oosterweg worden gedekt. Dat zal verder in een verwervingsstrategie uitgewerkt worden. Tevens kan extra worden geïnvesteerd in de groene buffer en de kwaliteit van het plan.

©ev 2020

In scenario 3 is een positief resultaat in de huidige opzet van ca. 3,8 mln naar verwachting niet voldoende. Door een aantal bewoners en eigenaren is al aangegeven niet te willen blijven aan de Oosterweg tussen twee bedrijventerreinen in. Indien we de opstallen en bedrijven aan de Oosterweg gaan verwerven veranderen de opzet en de verhouding van kosten en opbrengsten drastisch. De enige manier om dat scenario financieel haalbaar te maken is door meer ha kavels uit te geven en het Wvg- gebied zo volledig mogelijk te benutten.
Daarvoor is bij scenario 3 in deze rapportage is een voorzet opgenomen voor een plus scenario, dat scenario betreft ca. 74 ha uitgeefbaar en 94 bruto plangebied. Het resultaat komt daarmee op ca. 15,5 mln positief, exclusief de aankoop van de opstallen. Daarmee is het mogelijk een financieel haalbaar scenario. De vraag is of het ook een maatschappelijk wenselijk scenario is, gezien de invloed op de huidige eigenaren, gebruikers en omwonenden. Tevens neemt het risico's met zich mee op fasering en afzet.
We kunnen concluderen dat scenario 1 en scenario 3 in deze opzet een positief resultaat laten zien maar weinig financiële draagkracht hebben, als we alle financiële onzekerheden laten meewegen. Indien gekozen wordt voor 1 van deze scenario's moet worden gekeken naar optimalisatie mogelijkheden zoals het plus scenario bij 3. Scenario 2 heeft wel voldoende financiële draagkracht om tegenvallers op te vangen en biedt tevens ruimte om extra te investeren in kwaliteit.
Bij de verdere uitwerking gaan we in detail kijken naar de te verwerven gronden en eventuele opstallen. Tevens is het belangrijk om te analyseren welke plussen en minnen uit de verschillende scenario's tot een wenselijke situatie leiden vanuit financieel, planmatig, maatschappelijk en politiek oogpunt. Daarbij kan worden gezocht naar optimalisaties in het plan waardoor de meerwaarde weer kan worden ingezet voor de kwaliteit van het plan. Denk daarbij aan klimaat, energie, uitstraling, inpassing en recreatieve inrichting van de bufferzone.

Personele aspecten
n.v.t.

Risico's
De keuze voor een voorkeursscenario kent op zichzelf geen risico's. Vanzelfsprekend geldt er een ruimtelijk juridisch risico bij het toekomstig vaststellen van een omgevingsplan en een financieel risico bij het verwerven van gronden. Beide zaken hangen samen met het voorliggende voorstel, maar worden apart aan u voorgelegd wanneer deze voorkomen.

Gevolgde procedure
Het proces en de participatie zijn beschreven in de bijlagen bij dit raadsvoorstel.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
In de participatie nota als bijlage bij dit voorstel kunt u lezen wat er is ingebracht in het voorgaande proces. Duidelijk mag zijn, dat we niet alle wensen kunnen honoreren. Waar dat niet kan, communiceren we de wensen alsnog aan u via deze nota, zodat ze in de afweging kunnen worden meegenomen.

Bij de vervolgfase wordt participatie uiteraard een belangrijk onderdeel, en zal er ook ruimte zijn om keuzes te maken. Het gaat dan in het bijzonder over het opstellen van een schetsontwerp waar participatie een grote rol speelt. Bewoners en ondernemers kunnen bijdragen aan het gezamenlijk beter maken van het plan.

©ev 2020

Participatie helpt in het tijdig verkennen van (tegenstrijdige) belangen, maar is geen vervanging voor bezwaar en beroep. Eenieder heeft het recht voor eigen belangen op te komen in de procedures die daarvoor door de wetgever zijn vastgelegd. Dat is in de huidige fase nog niet aan de orde.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
Uw raad wordt in het proces met regelmaat betrokken en geïnformeerd.

Bijlagen
1. *Rapportage ruimtelijke en economische verkenning 1.0– Over Morgen & Arcadis*
2. *Bedrijventerrein de Purmer economisch onderzoek - Bureau Buiten*
3. *Participatienota Ruimte om te ondernemen in de Purmer*
4. *Enquête Ruimte om te ondernemen in de Purmer*
5. *Managementsamenvatting Rapportage Edam-Volendam*
6. *Oplegnotitie raadsvragen n.a.v. raadsplein 9 september 2021*
7. *Oplegnotitie financieel risico grondaankoop Purmer*

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
Voor de aanvullende toelichting zijn de bijlagen toegevoegd.

Na de informatieve raadsbijeenkomst op 10 juni ’21 is onderstaande samenhang met de thema’s uit de omgevingsvisie opgesteld.

Samenhang omgevingsvisie
In de gemeentelijke omgevingsvisie komen de hoofdlijnen van het strategische beleid en onze ambities voor de fysieke leefomgeving integraal samen. In onze omgevingsvisie benoemen we bijvoorbeeld dat we voldoende woningen willen voor al onze inwoners. Maar ook voldoende werklocaties en recreatiemogelijkheden. Goede mobiliteit, de mogelijkheid voor mensen om zich van a naar b te bewegen, is daarvoor een bepalende ambitie voor de leefkwaliteit in onze gemeente. Programma’s en projecten geven invulling aan deze ambities. De ambitie voor voldoende werklocaties (en de daarbij behorende werkgelegenheid voor onze beroepsbevolking) kan mogelijk een gezicht krijgen in de Purmer. Maar de invloed van een dergelijke ontwikkeling beperkt zich niet tot een enkel onderdeel van onze leefomgeving (voldoende werklocaties). Het heeft invloed op de mogelijkheden die we ons zelf elders creëren om daar invulling te geven aan andere ambities die we hebben; bij verplaatsing van bedrijven kunnen we onze mogelijkheden voor het realiseren van binnenstedelijke woningbouw vergroten (transformatie bedrijventerrein Julianaweg), kunnen we een slag slaan in onze duurzaamheidsambities (nieuwe bedrijven, circulaire economie, meer nieuwe woningen en doorstroming waardoor oude woningen opgeknapt worden). De omvang van een eventuele ontwikkeling in de Purmer bepaalt in zekere zin de mate waarin we mogelijkheden creëren om indirect ook andere opgaven aan te grijpen en kansen hierin te benutten, maar leiden anderzijds ook in verschillende mate tot nieuwe opgaven.

De drie scenario’s die thans binnen de ontwikkeling van de Purmer worden geschetst, leveren dus andere secundaire kansen en opgaven op.
In het eerste scenario is het van belang dat we in staat zijn om specifiek die bedrijven te verplaatsen die een potentiële transformatie van bedrijventerrein Julianaweg verhinderen. Alleen dan kunnen we onze ambities voor binnenstedelijke woningbouw daar verder oppakken. Afgevraagd moet worden of dat haalbaar blijkt en in hoeverre we een transformatie over het gehele gebied kunnen doorzetten. Wellicht moeten we zuinig blijven op (delen van) werkgebieden en pleit dat voor een

©ev 2020

beperkte transformatie om werkgelegenheid voor onze inwoners te behouden. De bestaande infrastructuur biedt geen ruimte voor groeiende mobiliteitsambities.
In het tweede scenario zijn de mogelijkheden voor een nieuw werkgebied groter waarbij ingezet kan worden op een meer diverse economische samenstelling en toekomstbestendigheid van bedrijvigheid. De mogelijkheden voor transformatie zijn groter waardoor we potentieel meer woning binnenstedelijk kunnen realiseren. Wel leidt dit tot een mobiliteitsvraagstuk ten aanzien van het wegennet en (nieuwe) vormen van mobiliteit waar in het bestaande stedelijke gebied nog geen mogelijkheden voor zijn.
Bij het derde scenario kunnen we, aanvullend op hetgeen onder scenario twee wordt benoemd, in toenemende mate mogelijkheden benutten voor nieuwe vormen van vrijetijdsvoorzieningen, sport en recreatie. Maar ook veiligheidsvraagstukken samenhangend met het stadion zouden in de 'plus' variant opgelost kunnen worden. Het gewicht van de ontwikkeling leidt in dat geval wel in toenemende mate tot een regionale mobiliteitsopgave.

Edam-Volendam, d.d. 19 oktober 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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

©ev 2020