

Themaraad

Transformatie bedrijventerrein
Julianaweg

15 MEI 2025

Welkom en agenda

1. Welkom en inleiding
door Angelique Bootsman en Hans Meijers 20:00 - 20:10 uur
2. Presentaties ruimtelijk kader en ontwikkelstrategie 20:10 - 21:00 uur
 - ▶ Ruimtelijk kader: Jaap Hoving / Frederik Vermeesch (Rijnboutt)
 - ▶ Ontwikkelstrategie: Evert Jan van Baardewijk (Metafoor)
3. Pauze en plaatsnemen groeps gesprekken 21:00 - 21:05 uur
4. Groeps gesprekken ronde 1 21:05 - 21:30 uur
5. Groeps gesprekken ronde 2 21:30 - 21:55 uur
6. Plenaire terugkoppeling 21:55 - 22:00 uur
7. Afsluiting door Marisa Kes 22:00 uur

An aerial photograph of an industrial or commercial district. The image shows numerous buildings, mostly with dark roofs, and extensive parking lots. Orange lines delineate individual property parcels across the entire area. A prominent red line traces a large, irregular boundary that encompasses the majority of the industrial zone shown. The text '40 ha, 400 bedrijven' is overlaid in white in the center of the image.

40 ha, 400 bedrijven

3^e themaraad Julianaweg

- ▶ **1^e themaraad mei 2024**

introdactie van het project, werksessies mbt bouwhoogtes en fasering

- ▶ **2^e themaraad nov 2024**

Toelichting op ruimtelijk raamwerk, analyse, principes voor ruimtelijke structuur

- ▶ **vanavond**

- ▶ Rijnboutt neemt u mee voor toelichting op beeldkwaliteit en 7 thema's voor toekomstige ontwikkeling, en een voorbeeld ontwerpscenario voor deelgebied 2.
- ▶ Metafoor benoemt de ingrediënten voor de ontwikkelstrategie. Deze moeten in de komende periode worden vertaald in een strategie.

Thema's werk sessies

De thema's zijn illustratief voor de complexiteit van de opgave

- ▶ Ruimtelijk / programmatisch
 - ▶ Wat is de kwaliteit van de openbare ruimte?
 - ▶ Welke functies passen er aan de Julianaweg?
- ▶ Strategie
 - ▶ Moet de gemeente prioriteren en zo ja, hoe
 - ▶ Rolneming gemeente: hoe omgaan met milieuhinder

Startnotitie

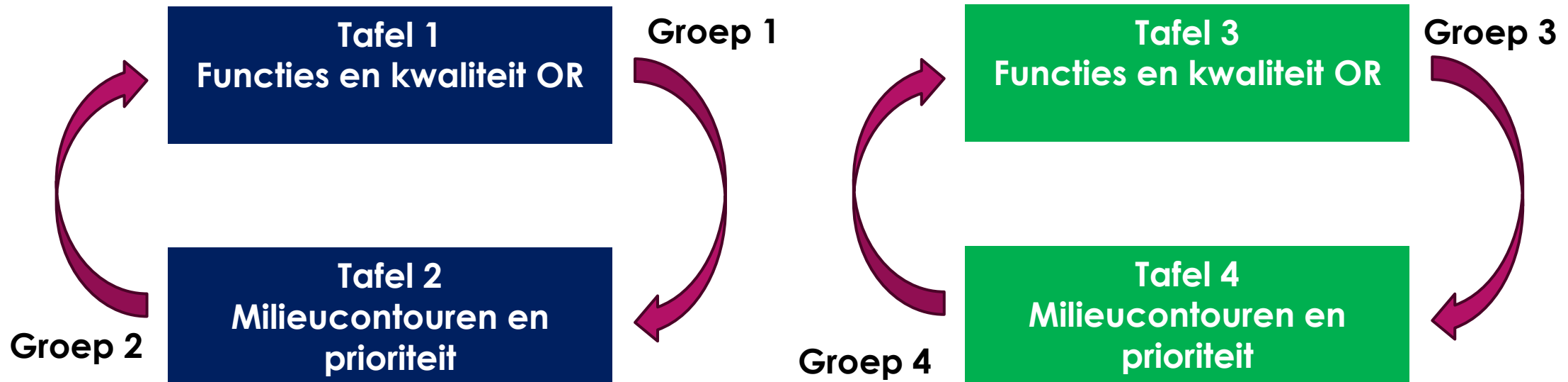
Enkele uitgangspunten:

- ▶ **Clustergewijs ontwikkelen** en kansen benutten; losstaande ontwikkelingen op perceelniveau zijn niet wenselijk (tenzij kansen kunnen worden benut)
- ▶ **Bestaand beleid is het uitgangspunt.** Afwijken van het beleid is bespreekbaar mits noodzakelijk;
- ▶ Een **functiegemengd gebied** met wonen, lichte bedrijvigheid, ontmoetingsplekken, recreatieve voorzieningen en -routes en groen;
- ▶ Het **beperken van bedrijven in de hogere milieucategorieën**; De milieubelasting op de aangrenzende woongebieden terugdringen.
- ▶ **Woningbouwprogramma nader te bepalen** per cluster; Mix van eengezins- en appartementen; Mix van sociaal en middensegment - en koopwoningen.

De opgave: ontwikkelkader

- ▶ Globaal stedenbouwkundig plan
gebiedsambitie, beeldkwaliteit, programma, volumes, klimaat, water, vergroening, duurzaamheid, milieu, mobiliteit, parkeren, bodem
 - ▶ *Product: ruimtelijk raamwerk, principe profielen, spelregelkaart, ruimtelijke studie per deelgebied, beeldkwaliteit*
- ▶ Ontwikkelstrategie
prioriteiten, fasering, financiële strategie, rol gemeente, publiekrechtelijk instrumentarium
 - ▶ Financiële analyse (kosten/baten)

Werksessies



Ruimtelijk Raamwerk

Waar waren we ook alweer gebleven?

Transformatie Julianaweg



Ruimtelijk Raamwerk
6 november 2024

Rijnboutt

Een richtinggevend Ruimtelijk Raamwerk voor lange termijn herontwikkeling

Geen vast stedenbouwkundig plan



Wel een ruimtelijk raamwerk (2024)
met principes dat volgende zaken vastlegt:



Hoofdgroenstructuren en hierarchie
van buitenruimtes



Mobiliteitsstrategie en
maatvoering van profielen



Zonering van programma's,
beeldkwaliteit en bandbreedte
van bouwhoogtes

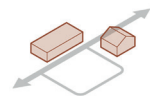
+ een ontwikkelkader met deeluitwerkingen (2025)



Uitwerking en supervisie van
kwaliteit per plot-transformatie



7 principes voor een toekomstige ruimtelijke structuur



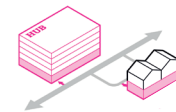
Principe 1
de bestaande structuren als
vertrekpunt



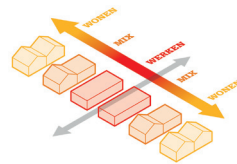
Principe 2
verbindende groenstructuren
vormen zes kwadranten



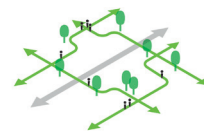
Principe 3
de Julianaweg als ruggengraat
met logistieke hussen



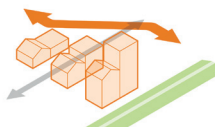
Principe 4
parkeren uit het zicht
stimuleert de mobiliteitstransitie



Principe 5
werken centraal in het gebied,
wonen aan de randen



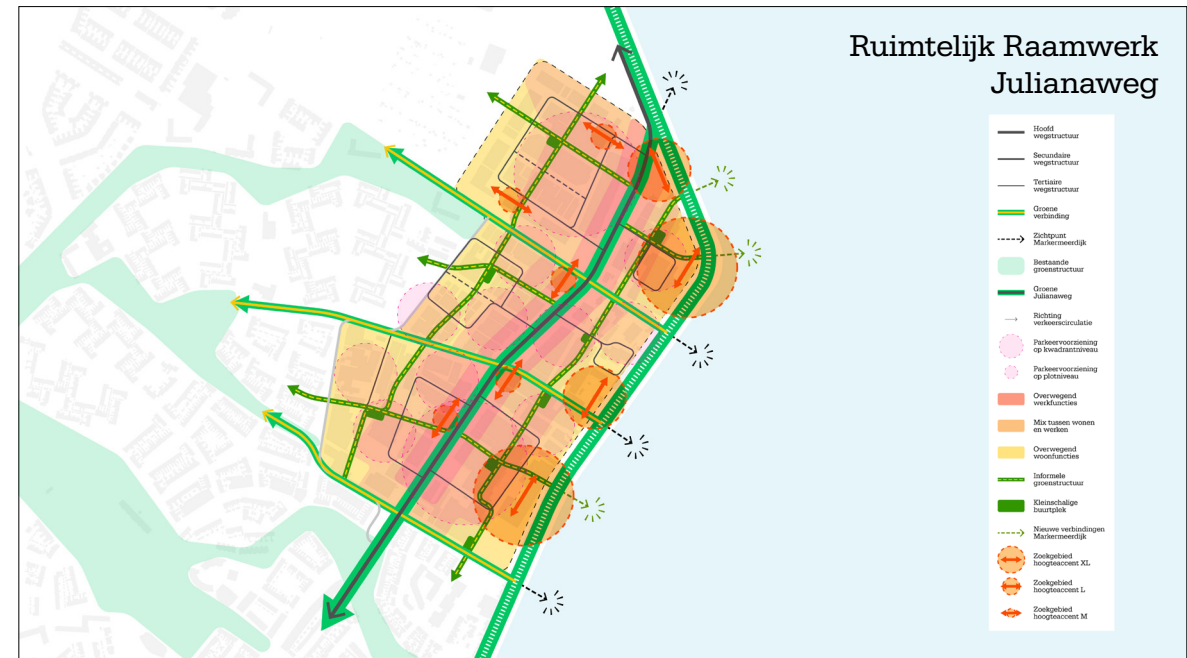
Principe 6
informele groenverbindingen
creëren doorwaadbaarheid



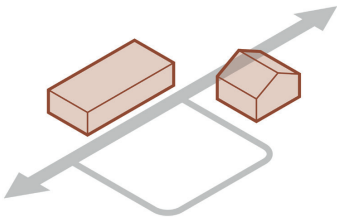
Principe 7
oplopende bouwhoogtes voor een
nieuw Volendams waterfront



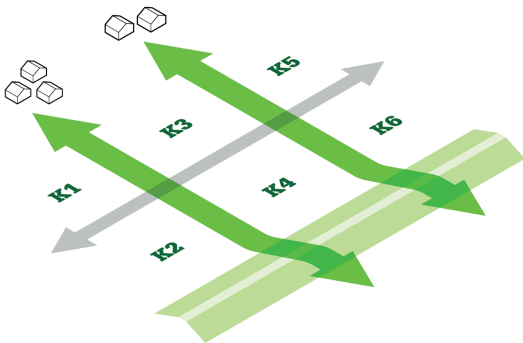
Ruimtelijk Raamwerk Julianaweg



7 principes voor een toekomstige ruimtelijke structuur



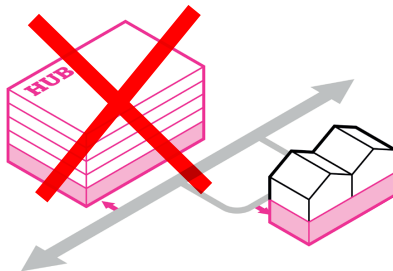
Principe 1
de bestaande structuren als
vertrekpunt



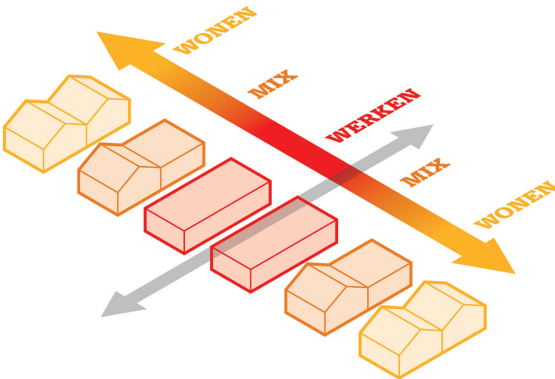
Principe 2
verbindende groenstructuren
vormen zes kwadranten



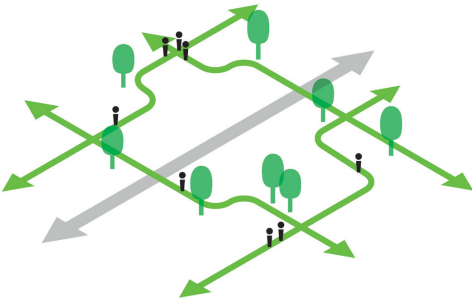
Principe 3
de Julianaweg als ruggengraat
met logistieke lussen



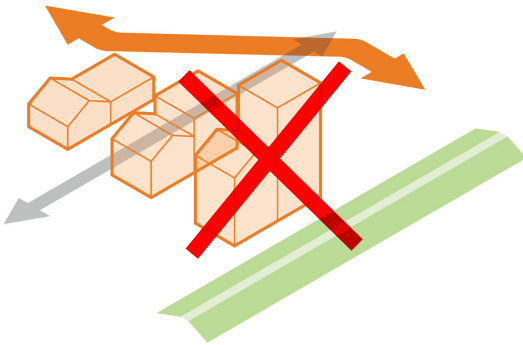
Principe 4
parkeren uit het zicht
stimuleert de mobiliteitstransitie



Principe 5
werken centraal in het gebied,
wonen aan de randen



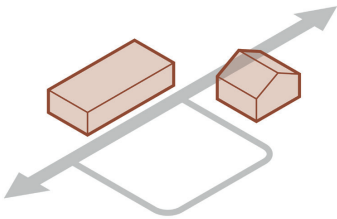
Principe 6
informele groenverbindingen
creëren doorwaadbaarheid



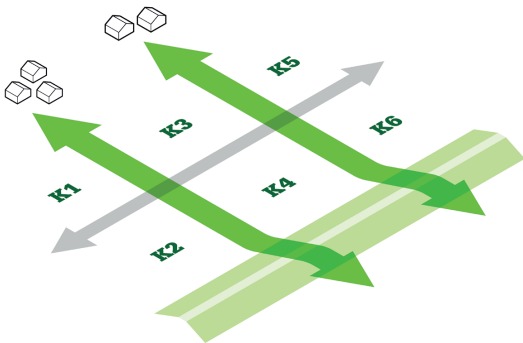
Principe 7
oplopende bouwhoogtes voor een
nieuw Volendams waterfront



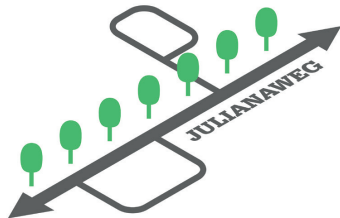
7 principes voor een toekomstige ruimtelijke structuur



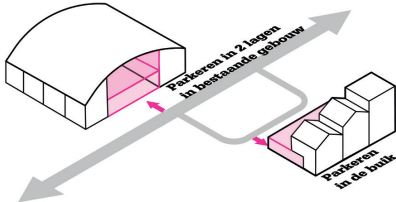
Principe 1
de bestaande structuren als
vertrekpunt



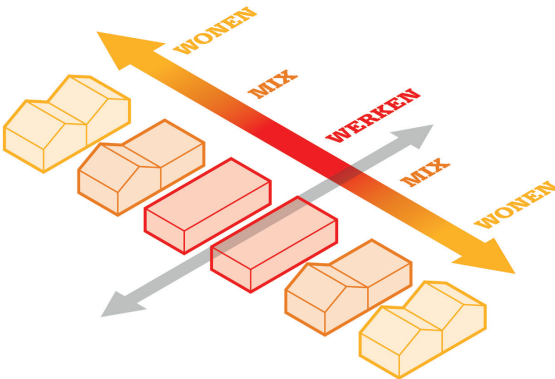
Principe 2
verbindende groenstructuren
vormen zes kwadranten



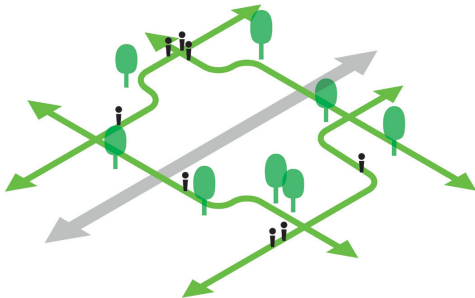
Principe 3
de Julianaweg als ruggengraat
met logistieke lussen



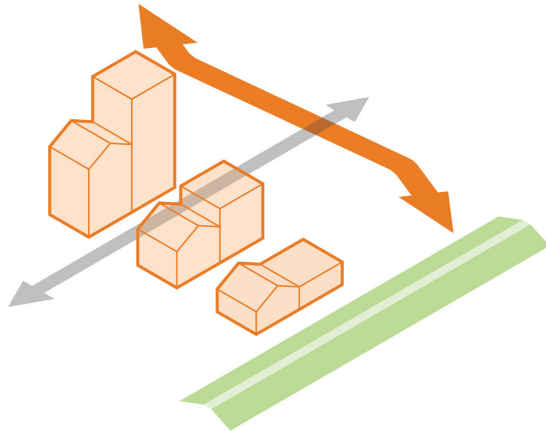
Principe 4
parkeren uit het zicht



Principe 5
werken centraal in het gebied,
wonen aan de randen



Principe 6
informele groenverbindingen
creëren doorwaadbaarheid



Principe 7
oplopende bouwhoogtes voor een
nieuw Volendams waterfront



Zes deelgebieden

The map illustrates a residential area divided into six numbered sub-areas (Deelgebied 1 to 6). The sub-areas are color-coded: Deelgebied 1, 2, 4, and 6 are dark blue; Deelgebied 3 is light blue; and Deelgebied 5 is light blue. The map shows building footprints, streets, and various colored zones. Deelgebied 1 is dark blue, Deelgebied 2 is dark blue, Deelgebied 3 is light blue, Deelgebied 4 is dark blue, Deelgebied 5 is light blue, and Deelgebied 6 is dark blue. The map is titled 'Zes deelgebieden' in large black text at the top left.

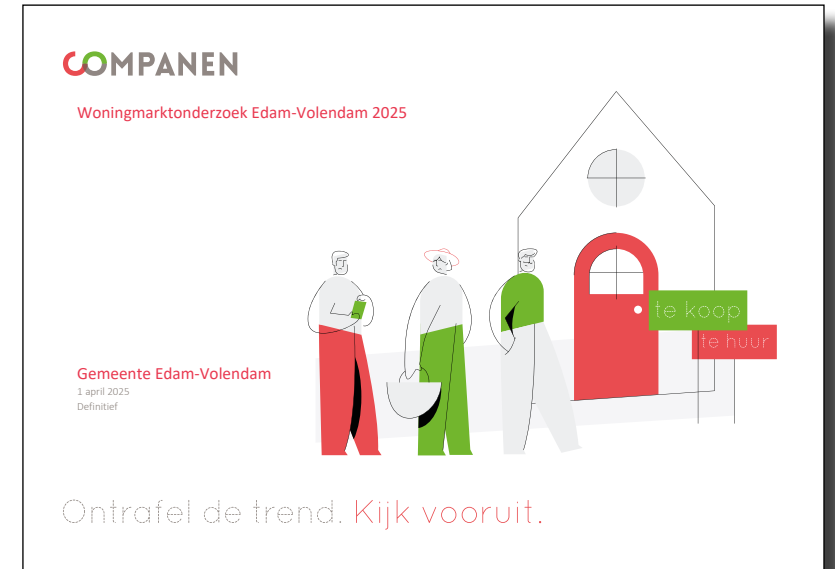
Ruimtelijk Raamwerk

Programma Julianaweg

Woningmarktonderzoek Companen

In Volendam zijn er een aantal grote ontwikkellocaties waar in de komende jaren veel nieuwbouw wordt gerealiseerd. Het gaat onder andere om **De Lange Weeren** en het bedrijventerrein rond de **Julianaweg**. Het onderzoek moet input geven voor invulling van het woningbouwprogramma

- Met name het aantal 75-plus huishoudens zal in de komende jaren sterk toenemen. In de periode tot 2040 neemt het aantal 75-plus huishoudens met ruim 50% toe.
- De woningvoorraad in de gemeente Edam-Volendam is relatief eenzijdig. Het merendeel van de woningen is een rijwoning (68%). Ongeveer 14% is een appartement en 18% is een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning.



Woningmarktonderzoek Companen

Doelgroepen; de geplande nieuwbouw zal in belangrijke mate inspelen op de woningbehoefte vanuit Volendam zelf. Voor de **Julianaweg** zal de vraag met name afkomstig zijn van jongeren/ starters en ouderen.

- Jongeren en starters die voor het eerst zelfstandig gaan wonen.
- Ouderen die willen doorstromen naar een geschikte woning.
- De Julianaweg is in mindere mate geschikt voor het huisvesten van gezinnen.
- 80% appartementen, 20% grondgebonden woningen

Voor starters/jonge huishoudens is de betaalbaarheid van de woning primair van belang voor de woningkeuze. Zij zoeken een eengezinswoning of in mindere mate een appartement in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 300.000 en € 390.000. De middenhuur wordt gezien als tijdelijke uitweg als jongeren op basis van het inkomen geen toegang hebben tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector beperkt is vanwege de prijzen. Particuliere huur krijgt niet de voorkeur en is financieel vaak lastig te betalen.



Voor jonge stellen is ook de betaalbaarheid een prioriteit. Deze groep is in de gemeente Edam-Volendam sterk gericht op de koopsector. De wens gaat hierbij vaak uit naar een grondgebonden rijwoning.

Gezinnen geven de voorkeur aan grondgebonden koopwoningen. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een middeldure koopwoning. Door de gestegen woningprijzen is er naar deze woningen meer vraag vanuit jonge gezinnen die een eerste stap op de woningmarkt willen maken dan beschikbaar aanbod.



De vraag van gezinnen in het dure koopsegment gaat uit naar woningen met nieuwbouwkwiteit vanwege de trend naar verduurzaming. Eenoudergezinnen doen vaak een beroep op de sociale huursector of de (noodgedwongen) vrije sector huur gezien een beperkter inkomen.

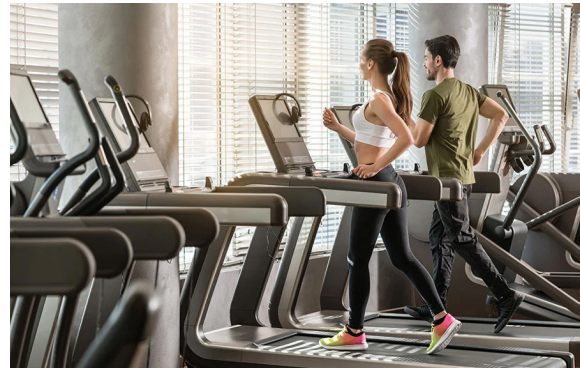
Bij ouderen verschillen verhuiscriteria en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil wel naar een toegankelijke woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woningen met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Het liefst in de eigen wijk of buurt en nabij voorzieningen. De babyboomgeneratie kiest ook op latere leeftijd vaker voor een koopwoning. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen (rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand). Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning. Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vrijwel alleen nog bij acuut fysieke of geestelijke belemmeringen. Deze groep is bijna volledig georiënteerd op (sociale) huur.



Overig programma

Naast wonen en werken aan de Julianaweg is er ook ander programma denkbaar. Kleinschalige detailhandel is niet toegestaan, grootschalige periferie detailhandel is wel toegestaan.

- Is er een supermarkt mogelijk?
- Kleinschalige zelfstandige kantoren?
- Bedrijfsverzamelgebouwen?
- Kleine indoor sportfaciliteiten?
- Leisure?
- Toerisme?
- Maatschappelijke voorzieningen?
- Zorgappartementen?
- Horeca?
- Etc ...



Wonen in Volendam

Er wordt in verschillende dichtheden gewoond in Volendam. In het historische centrum is de dichtheid het hoogst, in de uitbreidingswijken het laagst. Welke dichtheid past aan de Julianaweg? We houden rekening met;

- Een dichtheid die past bij de Volendamse identiteit
- Aansluiting op aanliggende wijken
- Percentages groen, water en verharding in verhouding tot overige wijken
- Niet alleen wonen en werken maar ook ruimte voor andere functies
- Voldoende parkeergelegenheid (bebouwd)
- 80% appartementen, 20% grondgebonden woningen



wonen in het doolhof, smalle straatjes, hoge dichtheid



werken en wonen gebeurt rondom het centrum



wonen in Broeckgouw of Lange Weeren

Beeldkwaliteit

Hoe zet je de kwaliteiten van Volendam door zodat er aan de Julianaweg een onmiskenbaar Volendams woon-werkgebied ontstaat?

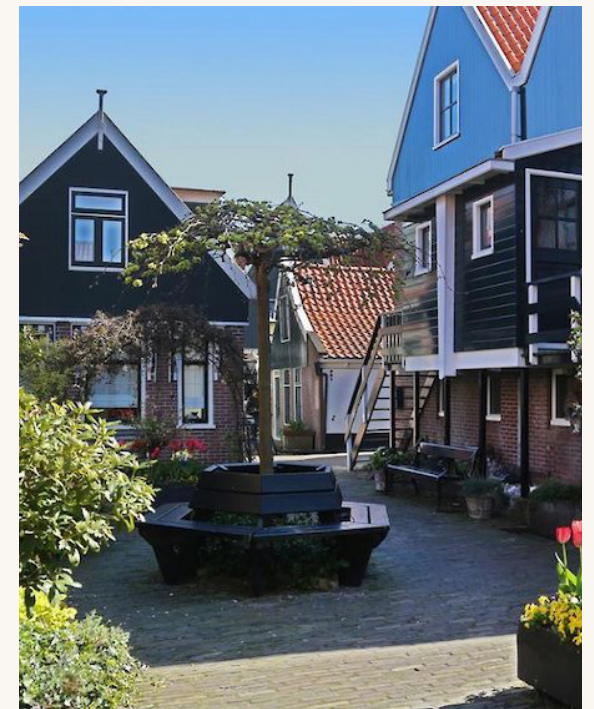
Volendamse kwaliteiten

1 - Bedrijvigheid en bouwnijverheid.
Een Volendams werkethos.



Volendamse kwaliteiten

2 - Semi-privaat en semi-publiek Bijzondere tussenruimtes



semi-private ruimte; stoepje, brede
stoep of voortuin

de voortuin - soms meer landschap-
pelijk, soms volledig betegeld

verscholen tussenruimtes en
collectiviteit

Volendamse kwaliteiten

3 - Landschappelijk dorps



Op Julianaweg komen deze thema's contrastrijk bij elkaar



Hoe zet je deze drie kwaliteiten door op een eigentijdse en eigenzinnige manier - zodat een verfijnd, verfrissend en toch onmiskenbaar Volendams woon-werkgebied ontstaat?

Een vertaling in zeven thema's

voor toekomstige ontwikkelingen

1. Transformatie en behoud*

Beeldbepalende gebouwen en elementen worden behouden en getransformeerd tot bijzondere (woon/werk)plekken.

2. Zichtbare bedrijvigheid op alle schaalniveaus

Werkend Volendam is zichtbaar in gebruik en inrichting van de openbare ruimte en architectuur, vooral langs de autoroutes.

3. Doorwaadbaarheid door alzijdigheid*

Alzijdige gebouwen, slim geconfigureerd langs parkeeroplossingen, bieden de basis voor een doorwaadbaar gebied met prachtige tussenruimtes.

4. Hoofdrol voor de semi-private zone*

De semi-private zones voor de woningen zijn de levensaders van het plan. Deze zijn mee-ontworpen, op eigenaarschap, privacy, vergroening en ontmoeting.

5. Divers en biodivers landschap als woonkwaliteit

Het landschap van dijken en sloten wordt 'herwilderd'. Water en groen krijgen de ruimte. Rondom het industrieel erfgoed komt een speelse inrichting met (pioniers)beplanting.

6. Een verfijnde korrel met speelse verspringingen

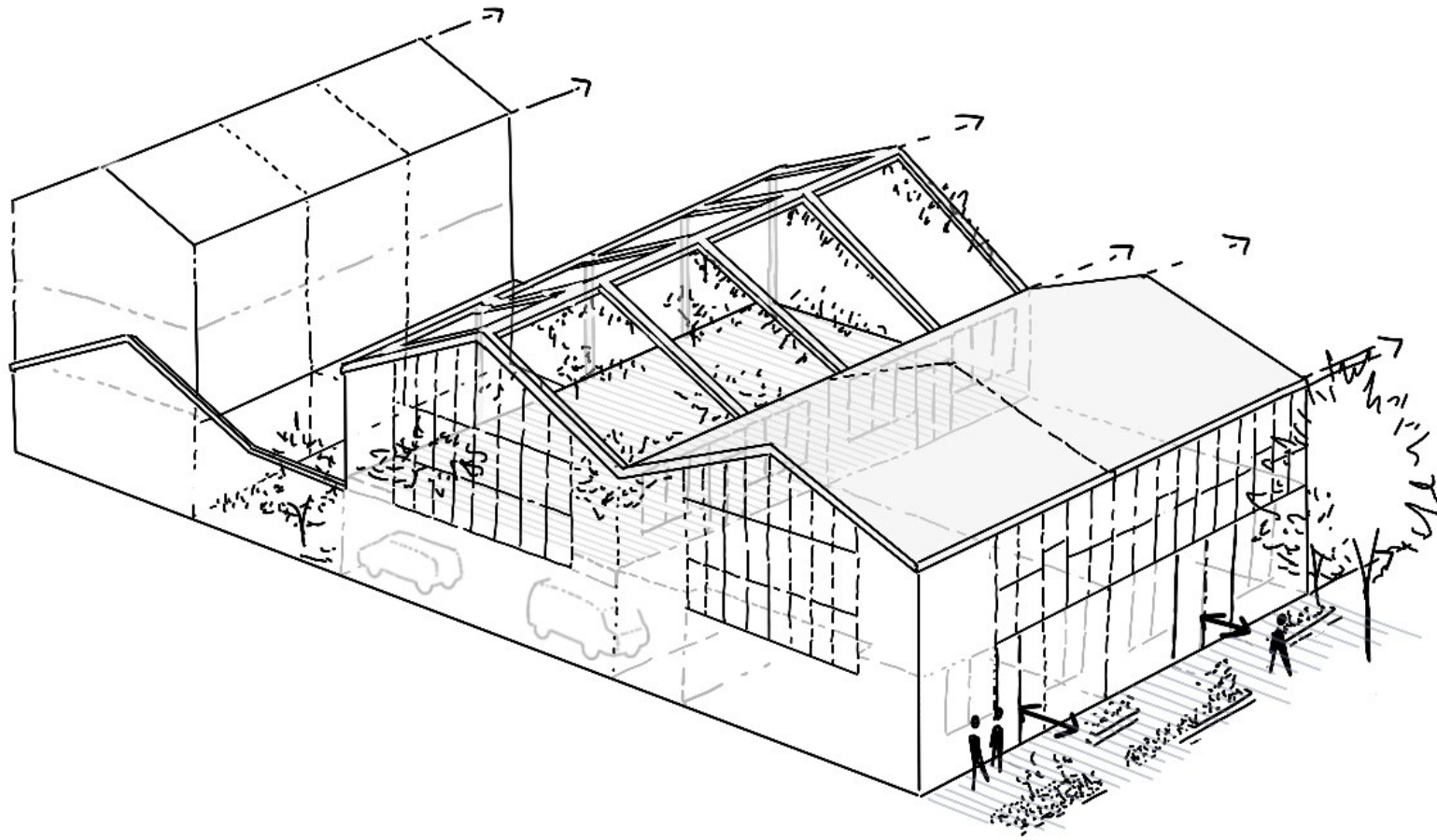
De bouwvolumes kennen verschillende (kap)richtingen, verschuivingen en verspringingen. Zo ontstaat een dynamisch beeld met mooie doorkijkjes.

7. Eigentijdse architectuur met Volendams vakmanschap*

Het architectuurbeeld past bij Volendam, maar op een zachte, subtiële, en eigentijdse manier. Het vakmanschap van Volendam wordt ingezet voor duurzaamheid en detaillering.

1. Transformatie en behoud

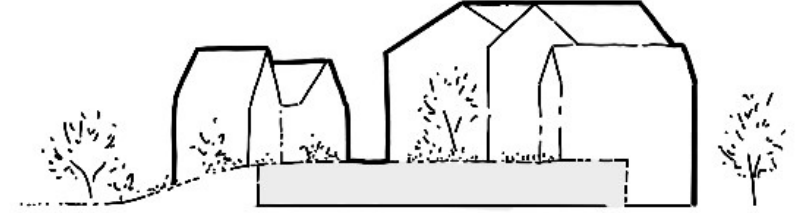
Bepalende gebouwen en elementen
worden behouden en getransformeerd tot
bijzondere (woon/werk)plekken



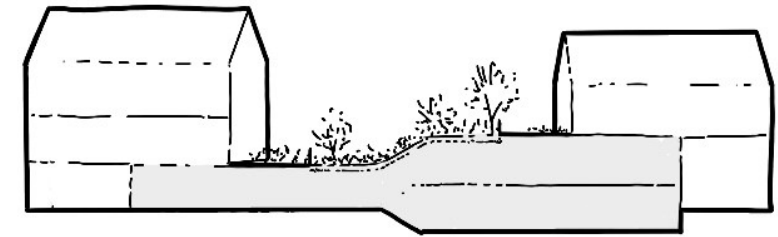
3. Doorwaadbaarheid door alzijdigheid

Alzijdige gebouwen, slim geconfigureerd langs parkeeroplossingen, bieden de basis voor een doorwaadbaar gebied met prachtige tussenruimtes.

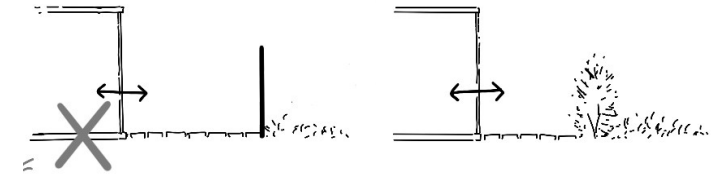
- Waar de volumes rond een parkeergarage zijn gesitueerd, is het daklandschap (overdag) openbaar doorwaadbaar. Zo ontstaat een landschappelijk dorps karakter met allerlei tussenruimtes.
- Privacy van achtertuinen en terrassen wordt vanaf het begin mee-ontworpen. Slim omgaan met hoogteverschillen kan hierbij helpen (en is ook heel Volendams - wonen op en achter de dijk)! Erfafscheidingen zijn groen en/of meegebouwd (bijv gemetseld).



binnenwerelden zijn groen en openbaar
toegankelijk



hoogteverschillen ('dijken'), bijvoorbeeld door een split-level parkeeroplossing
worden slim ingezet voor een natuurlijk gevoel van privacy



erfafscheidingsen worden mee-ontworpen en aangelegd. Zo ontstaat
aan de achterzijde geen woud van schuttingen, maar een groene zoom

4. Hoofdrol voor de semi-private zone

De semi-private zones voor de woningen zijn de levensaders van het plan. Deze zijn mee-ontworpen, op eigenaarschap, privacy, vergroening en ontmoeting.

- Alle woningen op maaiveld hebben een semi-private zone. Er is een bibliotheek van mogelijkheden - van een extra brede (openbare) stoep tot een Delftse (Volendamse) stoep tot een kleine of grotere voortuin.
- We kunnen nadenken over een 'voortuinenstrategie' als onderdeel van de beeldkwaliteit en klimaatadaptieve strategie. Dit gaat bijvoorbeeld over een percentage groene inrichting en het eventueel mee-ontwerpen van de erfafscheiding.
- Oplossingen voor afval (kliko's?) en fietsparkeren worden meegenomen in het ontwerp.



7. Eigentijdse architectuur met Volendams ambacht

Het architectuurbeeld past bij Volendam, maar op een zachte, subtiële, en eigentijdse manier. Het vakmanschap van Volendam wordt ingezet voor duurzaamheid en

- Het architectuurbeeld is niet historiserend, maar wel passend. Het is een zachte, meer abstracte voortzetting van de kwaliteiten en kenmerken van Volendam. Dat kan wellicht door de drie ‘materiaalvlakken’ (steen, hout (in groen), en het dakvlak) opnieuw te gebruiken, maar abstracter.
- Daarmee ontstaat ook een relatie met het werkmilieu, waar het staal op het hout lijkt.
- Rondom de wegen wordt dit gemengd met een beeldkwaliteit die meer bij het werken past. De transformatie van erfgoed geeft het een uniek karakter. Een eigenzinnig en eigentijds Volendams woon-werkgebied.



Even fantaseren



Rijnboutt



Even fantaseren



Rijnboutt



Even fantaseren



Rijnboutt



Even fantaseren



Rijnboutt



Even fantaseren



Rijnboutt



Even fantaseren



Rijnboutt



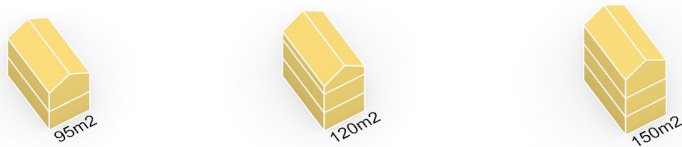
Deelgebied 2

Deelgebied 2 - Bestaande situatie

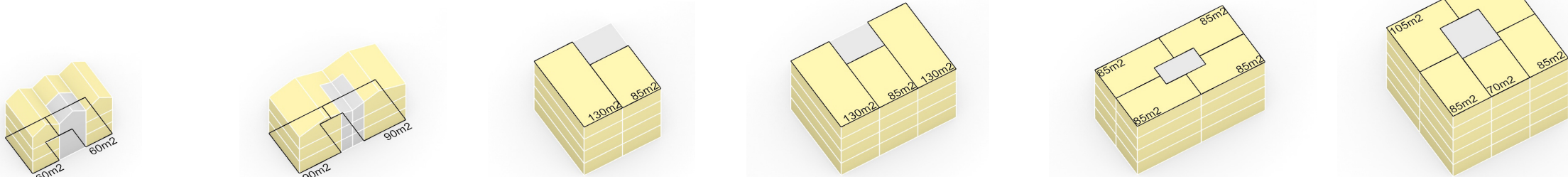


Gebruikte bouwstenen

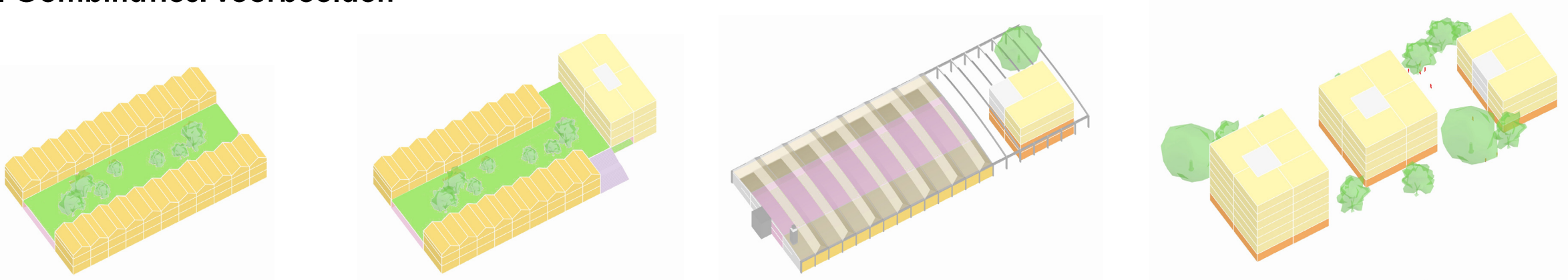
1. Grondgebonden woningen



2. Woongebouwen



3. Combinaties: voorbeelden



Huur/koop	Type	Prijs	%	Behoefte
Huur	Appartementen	Sociaal	30	222
Huur	Appartementen	Vrije sector	15	111
Koop	Grondgebonden	< € 300.000	5	37
Koop	Grondgebonden	€ 300.000 tot € 390.000	10	74
Koop	Grondgebonden	> € 390.000	5	37
Koop	Appartementen	< € 300.000	5	37
Koop	Appartementen	€ 300.000 tot € 390.000	15	111
Koop	Appartementen	> € 390.000	15	111
Totaal			100	740

Legenda:

- Appartementen
- Grondgebonden woningen
- Commercieel
- Parkeren

Deelgebied 2 - mogelijk ontwerpscenario



Legenda:

Programma Bebouwing:

- Bestaande gebouwen
- Appartementen nieuw
- Grondgebonden w. nieuw
- Commercieel
- Parkeren nieuw
- Parkeren touringcars

Deelgebied 2 - mogelijk ontwerpscenario



- Legenda:**
- Programma Bebouwing:**
- Bestaande gebouwen
 - Appartementen nieuw
 - Grondgebonden w. nieuw
 - Commercieel
 - Parkeren nieuw
 - Parkeren touringcars

Indeling presentatie

- Waarom een ontwikkelstrategie?
- Pro-actieve faciliterende grondpolitiek
- Wat als een bedrijf geen transformatie wil c.q. milieucontour heeft?
- Fasering en prioritering
- Financiële haalbaarheid en spanning t.o.v. stedenbouw/programma
- Hoe eigenaren stimuleren?
- Resumé: hoofdlijnen ontwikkelstrategie

Waarom een ontwikkelstrategie?

- Gemeente streeft bepaalde doelen na
 - * programmatisch: mix van wonen en werken, aantal woningen
 - * kwaliteit: dichtheden/hoogtes, openbaar gebied, beeldkwaliteit
 - * terugdringen milieuhinder
- Hoe aan die doelen werken, hoe te bereiken?
- Dat vereist doordachte strategie
- En afstemming met ontwikkeling van De Purmer

Proactieve faciliterende grondpolitiek

- Transformatie is een organische gebiedsontwikkeling
- Verwerven grondposities is veel te duur
- Gemeente heeft nu grondposities, maar relatief weinig
- Transformatie daarom sterk afhankelijk van bewegen eigenaren
- Dus in hoofdzaak faciliterende rol gemeente, proactief door stimuleren
- Stimuleren transformatie door:
 - * bieden van pakket herontwikkelingsmogelijkheden
 - * bieden van een verplaatsingslocatie op De Purmer (reservering, voorrang)
- Incidenteel wellicht actieve rol door aanvullende grondverwervingen

Welke houding t.o.v. grond eigenaar X? (1)



Welke houding t.o.v. bedrijf X? (2)

- Stel bedrijf X heeft geen belang bij vertrek, geen belang bij herontwikkeling, maar ook geen bezwaar
- Stel 1: zonder deze locatie krijgt dit gebied een suboptimale invulling
 - * stedenbouwkundig en programmatisch kansen worden gemist
 - * openbare ruimte op onlogische plekken
- Stel 2: het bedrijf X heeft milieucontour (de blauwe cirkel)
 - * daardoor is groter deel van dit gebied niet her te ontwikkelen
 - * terwijl overige eigenaren wel willen

Wat als milieucontour niet weg gaat?

- Soms is integrale ontwikkeling alleen mogelijk als hinder wordt verminderd (of stopt)
- Als dat niet lukt, dan:
 - * voorlopig geen herontwikkeling van betreffende cluster of
 - * deel van het cluster zo invullen dat later het vervolgdeel daar (stedenbouwkundig) naadloos op kan aansluiten

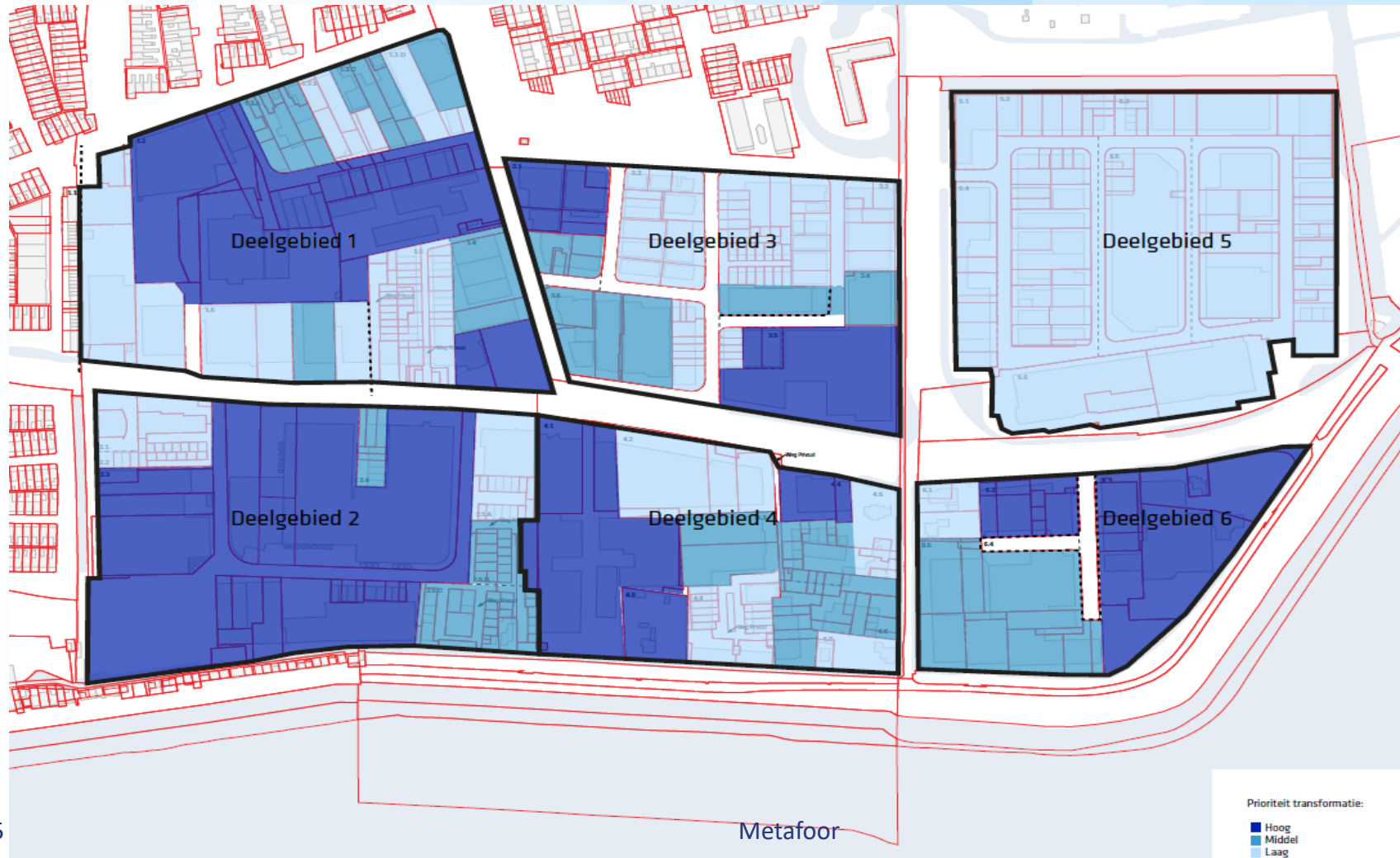
Hoe faseren in tijd?

- Gemeente heeft eigen grondexploitaties en andere gebiedsontwikkelingen, elk met tijdsbelangen
 - * De Lange Weeren, De Purmer, Waterfront, Gemeentehuis
- Transformatie Julianaweg als afgeleide van die tijdsbelangen?
- Transformatie afstemmen op beschikbaarheid bouwrijpe grond De Purmer?
- NB: eigenaren Julianaweg hebben hun eigen belangen; kan gemeente dan wel sturen op tijd?

Hoe prioriteren binnen Julianaweg? (1)

- Zes deelgebieden met daarbinnen clusters
- Onderscheid tussen kansrijk, minder kansrijk en niet kansrijk
- Is onderscheid tussen prio 1, prio 2 en prio 3
 - * Donkerblauw, middelblauw en lichtblauw op kaart volgende slide
- Is indicatie o.b.v. gevoerde gesprekken
 - * heel veel bedrijven; niet iedereen gesproken

Hoe prioriteren binnen Julianaweg? (2)



Hoe prioriteren binnen Julianaweg? (3)

- Faciliteren als eigenaren gezamenlijk plan hebben?
 - * wie het eerst komt wie het eerst maalt?
 - * maar hoe verdeelt gemeente dan het maximum aantal woningen?
- Inzet gemeentelijke grondposities kan helpen als katalysator
 - * clusters met gemeentegrond voortrekken? Vanwege opbrengst?

Financiële haalbaarheid

- Gemeente:
 - * Faciliteert, dus beperkte investering
 - * kostenverhaal via anterieure overeenkomsten
 - * wellicht niet alles verhaalbaar (bovenwijks deels verhaalbaar?)
 - * gemeentelijke verwerving op kosten van ontwikkelende eigenaren
- Eigenaren/bedrijven:
 - * haalbare businesscase (toekomst op De Purmer)
 - * opbrengst achter te laten locatie wordt bepaald door programma dat gemeente toestaat

Spanning stedenbouw en programma vs haalbaarheid (1)

- Bij faciliterende rol is gemeente afhankelijk van initiatieven van eigenaren en dus van haalbaarheid van hun businesscases
- Voor deel van de bedrijven geldt perspectief op De Purmer. Daarvoor maken ze eigen strategische (en financiële) afweging.
- Gemeente kan alleen grondexploitatieopzet maken voor (deelgebieden) Julianaweg. De gemeente kent niet de financiële cijfers en overwegingen van de bedrijven.

Spanning stedenbouw en programma vs haalbaarheid (2)

- Spanningsveld tussen maximale grondopbrengsten (en programma) vs. wat is stedenbouwkundig wenselijk/aanvaardbaar?
- Keuze: stedenbouwkundig uitgangspunten zijn leidend
 - het gaat om strategische keuzes van bedrijven om naar de Purmer te gaan
 - de financiële impact voor het bedrijf is voor de gemeente onbekend
- Dus kaderstelling o.b.v. functies, volumes/dichtheden, beeldkwaliteit
 - in besef dat kans bestaat dat ontwikkelingen uitblijven vanwege economische haalbaarheid

Hoe eigenaren stimuleren/faciliteren?

- Voor clusters een ‘pakket’ meegeven van mix qua bouwen (volume, hoogte, renderende functies) en qua infra/parkeren/groen?
- En dan eigenaren binnen clusters zelf opgave meegeven om een plan te maken dat financieel goed genoeg is
- Opgave om binnen ruimtelijk raamwerk te blijven
- Opgave om te voldoen aan stedenbouwkundige uitgangspunten en spelregels
- Pas planologisch meewerken als eigenaren gezamenlijk plan hebben
 - * met onderling financiële afspraken

Resumé: hoofdlijnen ontwikkelstrategie (1)

- Gemeente afhankelijk van eigenaren (organische ontwikkeling)
- Opereren vanuit ontwikkelbare eenheden: clusters binnen deelgebieden
- Stedenbouw/programma/volume voorrang op financiële aspect
- Eigenaren uitnodigen samen tot een plan te komen voor clusters
 - * a.d.h.v. samenhangend pakket aan mogelijkheden, met spelregels voor ontwikkeling vastgoed en openbare ruimte
 - * eigenaren staan aan de lat voor eigen financiële haalbaarheid
 - * met bijdrage kostenverhaal (openbare ruimte, plankosten gemeente)
- Als eigenaren gezamenlijk plan hebben dan contract en planologisch meewerken

Resumé: hoofdlijnen ontwikkelstrategie (2)

- Uitgangspunt is integrale plannen in de clusters
- Voor bereiken integraliteit wellicht hier en daar verwerving grond door gemeente (door te leveren aan private partijen)
- Prioritering deelgebieden/clusters wordt bepaald door gemeente
- Tempo in afstemming met De Purmer en nieuwbouwlocaties wonen
- Spelregels vastleggen in gebiedsgericht programma
- Dat juridisch vertalen in planologische besluiten (bij contract met eigenaren)
- Uitgangspunt: geen dwang
- Na aantal jaren zo nodig herijking ontwikkelstrategie