

Oplegnotitie onderzoek bedrijventerrein de Purmer

Beste gemeenteraad,

Op 9 september '21 heeft u verkennend gesproken over de verkenning voor een bedrijventerrein in de Purmer. In deze notitie beantwoorden wij de vragen die aan bod zijn gekomen.

Visie en strategie

1. Wat is de lange termijnvisie voor de Purmer?

De uitgangspunten voor de langetermijnvisie staan in de gezamenlijke inventarisatie, die is vormgegeven als praatplaat met zes thema's: bedrijvigheid, woningbouw, Purmerbos, bereikbaarheid, agrarisch hart en energie. Daarnaast is de rode draad als tussenproduct voor de omgevingsvisie ook leidend voor de visie op de Purmer, dit gebied wordt immers integraal als onderdeel van de hele gemeente bekeken.

2. Hebben we een visie op welke (soort) bedrijven we wel of niet wenselijk vinden in de gemeente?

De economische toekomst 2040 benadrukt duidelijk wat we belangrijk vinden in onze bedrijvigheid. Het sturen op wenselijkheid van individuele bedrijven is niet aan de gemeente. Daarom moet een meer overkoepelende economische visie leidend zijn. Hierin wordt onder meer benadrukt dat diversiteit, innovatie, gezonde concurrentie en werkgelegenheid belangrijke factoren zijn in de ontwikkeling van het bedrijfsleven.

3. Stel je koopt grond aan zonder dat je deze gaat gebruiken. "Baas in eigen huis" Wat betekent dit dan? Kunnen we een gedetailleerde doorrekening maken?

Het verwerven van gronden zonder te gebruiken kan meerdere doelen dienen. Zo kan de gemeente een regiepositie verwerven, bijvoorbeeld om te voorkomen dat andere partijen dat doen, of als strategische reserve voor de toekomst. Daarbij is het wel belangrijk de positie van de huidige eigenaren in de afweging mee te nemen. De agrariërs in het gebied zoeken duidelijkheid voor de lange termijn. Op basis daarvan nemen ze besluiten over onder andere investeringen, bedrijfsopvolging en hun woonplaats voor nu en de toekomst. Het doel van de gemeente bepaalt waarschijnlijk in grote mate de bereidwilligheid van eigenaren om gronden te koop aan te bieden en de prijs waartegen de gronden verhandeld kunnen worden.

Daarnaast is er vanzelfsprekend een financiële afweging te maken (zie ook oplegnotitie financieel risico grondaankoop Purmer).

4. Is een variant tussen scenario 1 en 2 mogelijk, waarbij niet de Edammerweg wordt overgestoken?

Er is door een landschapsarchitect geprobeerd om dit ruimtelijk in te passen. Echter past dit niet. De economische ruimtebehoefte in het tweede scenario is dermate groot, dat het niet aan één zijde van de Edammerweg kan worden ingepast.

5. Wat is de strategie van gemeente Purmerend?

De strategie van gemeente Purmerend op dit thema focust zich op een aantal punten:

- Purmerend bouwt 10.000 woningen tot 2040, binnen de stadsgrenzen. Het grootste deel gebeurt door ontwikkelingen in het centrum. Voor woningbouw op de locaties golfbaan en Purmer Zuid-Zuid wordt een integrale ontwikkelvisie voor de Oostflank van Purmerend opgesteld.

- Purmerend zet in op het toevoegen van werkgelegenheid om inwoners een baan te kunnen bieden. Zo kan de pendel naar Amsterdam worden beperkt, de regionale economie worden versterkt met nieuwe sectoren, koppelen van sectoren en onderwijs en verduurzaming en circulariteit.
- Voor bedrijventerrein De Koog is de ambitie uitgesproken om van het gebied een woon-werkgebied te maken. Dat betekent dat zwaardere bedrijvigheid wordt verplaatst, er ruimte komt voor andere bedrijvigheid en appartementen kunnen worden toegevoegd. De oppervlakte bedrijventerrein blijft hetzelfde, maar men ambieert een verschuiving in het soort bedrijven zodat daarbij ook gewoond kan worden.

Verder zijn de focuspunten zoals ze zijn verwoord in de inventarisatie (praatplaat) zoals die in september 2020 aan bod is gekomen.

Economisch behoefte onderzoek

6. Hoeveel, welke en waar komen de bedrijven vandaan die graag naar de Purmer willen verhuizen?
Graag een lijst van de bedrijven?

Het beoogde bedrijventerrein is primair bedoeld voor bedrijven uit de kernen van Edam-Volendam die willen/moeten verhuizen als gevolg van of samenhangend met de ambitie om een deel van de huidige bedrijventerreinen te transformeren naar onder andere wonen. In dat kader is onder het bedrijfsleven een enquête gehouden. Deze hebben ondernemers grotendeels anoniem ingevuld.

De behoefte aan het bedrijventerrein is voor het overige onderbouwd met een behoefteraming voor de lange termijn. De raming heeft een doorlooptijd tot 2040. Op deze lange termijn is niet met zekerheid te zeggen welke individuele bedrijven zullen verplaatsen naar de Purmer (en waarvandaan); eventuele inschattingen van ondernemers daarover zijn onbetrouwbaar. De gehanteerde methodiek schat de ruimtebehoefte op basis van langjarige sectorale verwachtingen/ontwikkelingen. Voor langjarige ramingen is dit een betrouwbare onderzoeksmethode.

7. Hoe verhoudt de vervangingsvraag zich tot de uitbreidingsvraag?

De term uitbreidingsvraag wijst op de ruimtevraag door de autonome groei van de economie. De vervangingsvraag is in deze situatie de ruimtevraag die zich voordoet door uitplaatsing van bedrijven op te transformeren bedrijventerreinen. Eventuele additionele ruimte die uit te plaatsen bedrijven nodig hebben wordt in het onderzoek geschaard onder vervangingsvraag en is additioneel aan de uitbreidingsvraag zoals hierboven omschreven.

7. Waarom is Edam-West niet meegenomen in het bedrijventerrein onderzoek?

In het onderzoek zijn alle formele bedrijventerreinen uit het IBIS meegenomen. Dit zijn in de gemeente Edam-Volendam: Julianaweg, Oosthuizen, Oosthuizerweg en Slobbeland. Een voorgestelde uitbreiding van de Oosthuizerweg is door een uitspraak van de Raad van State onmogelijk gemaakt; Uitbreiding Oosthuizerweg is daarom geen formeel bedrijventerrein in IBIS. Het is dan ook niet meegenomen in het onderzoek, het bestaande Oosthuizerweg bedrijventerrein wel.

8. Waarom worden startende ondernemers niet meegenomen?

De werkgelegenheid bij (en ruimtebehoefte van) startende ondernemers zijn impliciet meegenomen in de uitbreidingsvraag. De uitbreidingsvraag is gebaseerd op WLO-scenario's over werkgelegenheid; in deze scenario's is rekening gehouden met: startende bedrijven, groeiende bedrijven, krimpende bedrijven, stoppende bedrijven.

9. Waarom is het bedrijventerrein Oosthuizen niet meegenomen?

In het onderzoek zijn alle formele bedrijventerreinen uit het IBIS opgenomen. Dit zijn in de gemeente Edam-Volendam: Julianaweg, Oosthuizen, Oosthuizerweg en Slobbeland. Dat bedrijventerrein is dus wel meegenomen in het bestaande areaal. Er is echter geen uitgeefbare grond meer op dat terrein.

Transformatie

10. Heeft het college een overkoepelende visie voor de transformatie van de Julianaweg?

Er wordt gewerkt aan een visie voor de Julianaweg. Begin oktober worden de betrokken wethouders geïnformeerd over de voortgang van de visie voor de transformatie. Het verkeersonderzoek naar de capaciteit van de Julianaweg loopt ook. Het onderzoek zou binnenkort resultaten moeten opleveren.

11. Is verhuizen naar de Purmer financieel haalbaar voor de ondernemers?

De financiële haalbaarheid voor de ondernemers kan de gemeente niet bepalen. Dat is een bedrijfsmatige overweging van de ondernemer. De gemeente heeft invloed op de grondwaarde met het mogelijk maken van bouwprogramma. Daar wordt binnen de vigerende kaders naar een optimum gezocht.

12. Welke instrumenten heeft de gemeente om bedrijven te verleiden naar de Purmer te verhuizen en ervoor te zorgen dat de Julianaweg daadwerkelijk woningbouw wordt?

Verleiden naar de Purmer heeft 2 invalshoeken, pull en push. Pull is vanuit de Purmer. Dan gaat het over grondprijs, de snelheid van beschikbaarheid bouwrijpe grond, de bereikbaarheid van de locatie en bouwplanvoorwaarden. Het biedt bedrijven de kans om te moderniseren op een nieuwe locatie en daarnaast uit breiden. Push vanuit de Julianaweg is ruimte in bouwprogramma (aantal, prijssegment etc.) voor de ondernemers. En de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten door bijv. placemaking. Een andere push is de technische en ruimtelijke veroudering van het terrein en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor de huidige gevestigde bedrijven. En de naastgelegen woongebieden zorgen voor de wettelijke beperkingen met betrekking tot milieuregelgeving.

Juridische instrumenten hebben een verplichtend karakter en zijn niet gericht op “verleiden”. Op basis van de Wro zijn dit het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Op 1 juli 2022 gaat de Omgevingswet in werking en worden bestemmingsplannen van rechtswege een omgevingsplan. Het kostenverhaal kan dan het beste worden geregeld via een anterieure overeenkomst.

In het kort:

1. De gemeente kan onder voorwaarden bestemmingen wegbestemmen. Bestaande bedrijven moeten dan ruimte maken voor in dit geval de nieuwe woningen.
2. Bestaande bedrijven komen onder een van de twee typen overgangsrecht te vallen. Optie 1: formeel overgangsrecht. De bestaande situatie moet binnen 10 jaar, de planperiode, worden beëindigd. Optie 2: de uitsterfconstructie. Zachtere manier voor de bestaande bedrijven. Wanneer het gebruik is gestaakt, doordat een bedrijf ‘stopt’, mag daarvoor geen nieuw bedrijf in de plaats komen. De bestemming komt dan te vervallen wegens negatieve effecten op de omgeving. Wanneer het bedrijf wordt overgenomen geldt deze uitsterfregeling niet. Het kan dus lang duren wanneer bedrijven niet voornemens zijn om te stoppen/verhuizen.
3. Om ongewenste ontwikkelingen in de periode waarin het nieuwe bestemmingsplan nog niet van kracht is te voorkomen, kan een voorbereidingsbesluit worden genomen om de bestaande situatie te bevriezen.
4. Indien het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat, kan hiermee de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd.

13. Zijn er mogelijkheden om de opbrengsten van het realiseren van het bedrijventerrein te gebruiken voor (sociale) woningbouw op andere locaties zoals bedrijventerrein Julianaweg?

Ja, opbrengsten uit het ontwikkelen van het bedrijventerrein kunnen geïnvesteerd worden in woningbouw. Er zijn verschillende manieren voor. Bijvoorbeeld tussentijds, door een fonds vast te stellen en daar vanuit de grondexploitatie bijdragen aan te doen bij uitgifte van gronden, of achteraf door de winstneming te alloceren. Hierop stuurt de gemeenteraad.

Participatie en draagvlak

14. Hoe houdt het college rekening met het beperkte draagvlak in Edam?

Het beperkte draagvlak is verwerkt in de participatienota. Dat er beperkt draagvlak is voor een ontwikkeling in de Purmer is begrijpelijk. Open landschap is waardevol en bedrijventerreinen zijn geen aantrekkelijke initiatieven. In de afweging van het college weegt het economisch belang en het belang van ruimte voor woningbouw op tegen het belang van landschap en vrij uitzicht. Het is zeer belangrijk dat ieders belangen op een goede manier geborgd worden. Daar zal ook uitvoerig onderzoek naar gedaan worden bij het opstellen van het bestemmingsplan en in de participatie is ruimte om samen te werken aan het schetsontwerp voor het gebied. Mocht het gevoel ontstaan dat belangen onrechtmatig geschaad worden dan is er nog de mogelijkheid tot een juridische procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de uiteindelijke vergunning.

Voetbalstadion

15. Is het reëel dat de FC naar de Purmer verhuist? Mogelijk om een financiële onderbouwing te geven? In eerste instantie gaat het om de vraag of het kansrijk en wenselijk is om een verplaatsing van sportfaciliteiten naar de Purmer te realiseren. Zo ja, dan kan de initiatieffase als project gestart worden waarin het plan wordt uitgewerkt tot een eerste ontwerp en een financieel, juridisch en ruimtelijk haalbaarheidsonderzoek wordt uitgewerkt.

In hoeverre het reëel is dat de FC naar de Purmer verhuist heeft betrekking op kansrijkheid én wenselijkheid. In de rapportage is daar het volgende over geschreven (blz. 36):

Het is wenselijk om:

- *Het centrum van Volendam te ontlasten van verkeer en evenementen;*
- *Het ruimtegebrek van de amateurvereniging op te lossen;*
- *De proforganisatie op natuurgras te laten voetballen;*
- *Meerdere functies te combineren en zo meerwaarde te genereren voor de gebruikers van het gebied;*
- *Sport en cultuur in Edam-Volendam te blijven stimuleren;*
- *Een geschikte locatie voor (grotere) evenementen te realiseren;*
- *Kansen aan te grijpen om in Edam-Volendam klimaatbestendig, duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen.*

Het is onwenselijk om:

- *Overlast te veroorzaken voor bewoners in en nabij het gebied in verband met geluidsoverlast en lichtvervuiling en aantrekkingskracht voor bezoekers;*
- *Sport voor de jeugd op afstand van woongebieden te plaatsen;*
- *Het landschap en de zichtlijnen te onderbreken;*
- *Agrarisch ondernemerschap en wonen te belemmeren of bemoeilijken.*

De kansrijkheid kan worden bekeken vanuit financieel, ruimtelijk juridisch perspectief.

Ruimtelijk/juridisch: het initiatief is kansrijk mits het in te passen is in het bredere geheel van bedrijvigheid en ontwikkeling van het gebied (Scenario 3 + sport). Als op zichzelf staande ontwikkeling in het open landschap is het ruimtelijk minder kansrijk. In dat geval is de kans groot dat landschap, natuur en bewoners in de omgeving onrechtmatig nadelig beïnvloed worden. Voor het plan moet (vanzelfsprekend) een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

Financieel: het initiatief komt van het bestuur van FC Volendam, mede namens RKAV Volendam. Het is niet aan de gemeente om het initiatief door te rekenen. De initiatiefnemers zijn daar uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor, en het zal in grote mate afhangen van de uitwerking in de loop van het planproces. Uit het gesprek met de initiatiefnemers is gebleken dat het niet alleen droombeelden zijn, maar dat de ideeën serieus zijn en dat er wel degelijk goed wordt nagedacht hoe zaken gefinancierd kunnen worden. De gemeente moet in de loop van het proces een rol kiezen voor dit initiatief: faciliterend, stimulerend of regisserend. Bij een stimulerende of regisserende rol zal de gemeente meer inbreng en inzet in het project hebben. Dit zal een afweging zijn van wenselijkheid, strategisch eigendom en financiële gevolgen. Wil de gemeente bijvoorbeeld eigenaar blijven, ook van een nieuw stadion? Of eigenaar van de grond? Of geen van beiden.

Dit soort zaken moeten samen met de initiatiefnemers verkend en uitgewerkt worden in de eerste fase van het project, wanneer besloten wordt dat het initiatief kansrijk en wenselijk genoeg is om de eerste fase te starten.

