



**OVER
MORGEN**

Toekomstig bedrijventerrein in de Purmer

Ruimtelijke en economische verkenning

rapportage

Juni 2021



Inhoudsopgave

1.	Introductie	3
2.	Omschrijving huidige WVG- gebied de Purmer	6
3.	Economisch behoefteonderzoek	10
4.	Ruimtelijke verkenning	15
5.	Ruimtelijke scenario's	20
6.	Vervolg	39
Bijlage 1. Stakeholderanalyse		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2. Economisch behoefteonderzoek		40
Bijlage 3. Enquête		40
Bijlage 4. Verslagen participatiebijeenkomsten		40

1. Introductie

1.1. Het WVG-gebied in de Purmer

In 2019 waren er veel ogen gericht op het poldergebied de Purmer. De polder zou potentieel ruimte kunnen bieden aan duurzaamheid, klimaatadaptatie, woningbouw en de economie. De huidige Purmer is in gebruik als woon, werk en recreatiegebied en bestaat grotendeels uit agrarische gronden. De Purmer behoort tot de gemeenten Purmerend, Waterland en Edam-Volendam (regio Waterland). Deze gemeenten hebben ieder een eigen visie en bestemmingsplan voor de polder, die afzonderlijk van elkaar zijn opgesteld en vastgesteld. In 2020 zijn de gemeenten een samenwerking aangegaan om de gezamenlijke kernwaarden te inventariseren om een gezamenlijke visie voor de Purmer op te kunnen stellen.

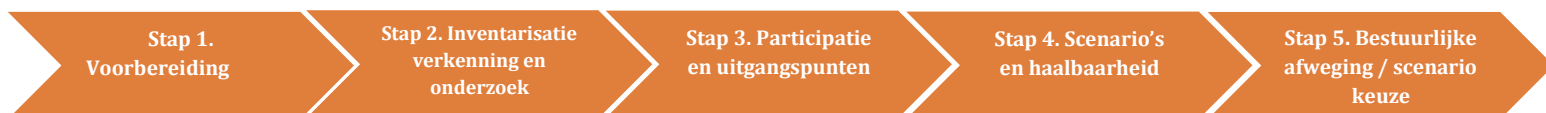
Deze samenwerking leidde er toe dat op een deel van het poldergebied in de Purmer in september 2020 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) is gevestigd. Aanleiding voor het vestigen van WVG is het tekort aan ruimte om te ondernemen in de regio, wat wordt versterkt door de transformatie van een aantal huidige bedrijventerreinen tot woon/werk gebied. Om transformatie op deze locaties te realiseren en ondernemers met bijbehorende werkgelegenheid tegelijkertijd in de regio te houden, is de zoektocht naar een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein gestart. Daarnaast kan een nieuw bedrijventerrein ook een impuls geven aan de lokale economie, door het mogelijk maken van meer diversiteit in de bedrijvigheid. Het WVG gebied in de Purmer kwam naar voren als potentiële ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. Om inzicht te krijgen in hoe groot dit bedrijventerrein moet worden en hoe het bedrijventerrein ruimtelijk kan worden ingepast, is er een economische en ruimtelijke verkenning uitgevoerd als eerste onderdeel van het integraal haalbaarheidsonderzoek naar een bedrijventerrein op deze locatie. Het onderzoek naar het bedrijventerrein in de Purmer is nadrukkelijk gekoppeld aan de herontwikkeling van huidige industriegebieden.

Naast het economische en ruimtelijke onderzoek naar een bedrijventerrein in de Purmer, wordt voor het gehele poldergebied van de Purmer een structuurvisie opgesteld. Dit betreft een intergemeentelijke structuurvisie tussen de gemeente Edam-Volendam, Waterland en Purmerend. Het economische en ruimtelijke onderzoek naar het bedrijventerrein is een bouwsteen voor de structuurvisie van de Purmer.

Voor het economisch en ruimtelijk onderzoek is door de gemeenteraad een tijdslimiet van 1 jaar opgenomen. Dit geeft bewoners en bedrijven in de Purmer zo spoedig mogelijk zekerheid over de toekomst van het gebied. Daarnaast stelt dit tijdslimiet de huidige gemeenteraad in staat uitkomsten te bespreken alvorens de resultaten worden opgenomen in de structuurvisie.

1.2. Plan van aanpak

Om inzicht te krijgen in de ruimtebehoefte van ondernemers en de ruimtelijke inpassing van een bedrijventerrein in de Purmer zijn een aantal stappen doorlopen. Het stappenplan betreft een iteratief proces, waarin stappen tegelijkertijd en meermaals worden doorlopen. Participatie is bijvoorbeeld ook onderdeel van stap 2 en 4.



Figuur 1 Stappenplan onderzoek bedrijventerrein in de Purmer

In stap 1 zijn gesprekken gevoerd met de betrokken gemeenten om de afbakening van de opdracht helder te maken. Ook is in deze eerste stap het plan van aanpak verder uitgewerkt.

Stap 2 heeft betrekking op het economisch behoefte onderzoek en de ruimtelijke verkenning. Bureau Buiten heeft het economisch behoefteonderzoek uitgevoerd. De aanpak van het economisch behoefte onderzoek is te lezen in bijlage 2. Een belangrijk onderdeel van het economisch behoefteonderzoek is participatie. Om inzicht te krijgen in

de ruimte behoefte van ondernemers is gesproken met ondernemersverenigingen, makelaars en strategische partners uit de regio. De resultaten van deze gesprekken zijn meegenomen in de economische analyse. Daarnaast is er onder ondernemers in de regio een enquête uitgezet om informatie te vergaren over hun ruimtebehoefte en eventuele bereidheid om zich in de Purmer te vestigen. De vragen van deze enquête zijn afgestemd met de kerngemeenten uit de regio Waterland en de ondernemersverenigingen. Zij hebben ook allen een rol gespeeld in de verspreiding van de enquête. De resultaten van de enquête geven een extra onderbouwing aan het economisch behoefte onderzoek.

Gelijktijdig met het economisch behoefte onderzoek is er een ruimtelijke verkenning van het gebied gemaakt door Arcadis. Hierbij zijn relevante onderzoeken en beleidsdocumenten geanalyseerd op het gebied van onder andere archeologie, bodem, water, verkeer, milieu en eigendommen. Dit heeft geleid tot verschillende kaarten en inzicht in mogelijke belemmeringen voor het realiseren van een bedrijventerrein. De ruimtelijke verkenning van het gebied en het economisch behoefte onderzoek zijn samen input voor het opstellen van de scenario's.

In stap 4 zijn er voor de Purmer drie scenario's voor een bedrijventerreinlocatie opgesteld, gebaseerd op drie verschillende groottes. De resultaten van het economisch behoefte onderzoek geven een indicatie van de benodigde grootte van het bedrijventerrein. De ruimtelijke verkenning heeft geleid tot inzicht in mogelijke belemmeringen, waarmee rekening is gehouden bij het opstellen van scenario's. Tevens is er bij het opstellen van de scenario's rekening gehouden met de uitgangspunten zoals meegegeven door inwoners, omwonenden, ondernemers, makelaars, de strategische partners en de gemeenteraad. De drie scenario's zijn vervolgens in een participatiesessie besproken met de omgeving. Ook is er een normatieve financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd, om per scenario een eerste inzicht te geven in de financiën.

Vervolgens zullen de scenario's in stap 5 worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Edam-Volendam. Zij zal zich vervolgens uitspreken over een voorkeursscenario, waarbij de regionale en lokale belangen zorgvuldig afgewogen moeten worden.

De ruimtelijke en economische verkenning zijn onderdeel van een breder proces om tot de plannen voor een bedrijventerrein in de Purmer te komen. Onderstaande afbeelding toont dit gehele proces. Het economische en ruimtelijk onderzoek en de financiële analyse maken onderdeel uit van de planvorming en haalbaarheid. In een tweede deel van het haalbaarheidsonderzoek wordt het voorkeursscenario uitgewerkt tot een globaal stedenbouwkundig plan. Ook wordt er een ontwikkelstrategie opgesteld en wordt de samenwerking verder vormgegeven. In de vervolgstappen wordt het participatietraject vervolgd.



Figuur 2 Planvorming proces bedrijventerrein in de Purmer

1.3. Participatie

Het WVG-gebied in de Purmer is een belangrijk gebied voor verschillende betrokkenen. Er is daarom een participatietraject gestart om hen bij de ruimtelijke planvorming te betrekken. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd voor ondernemersverenigingen uit de regio en voor inwoners en omwonenden van het WVG-gebied. Daarnaast heeft er afstemming plaatsgevonden met regionale en provinciale strategische partners. Een complete stakeholderanalyse vindt u in bijlage 1. In de volgende paragrafen leest u hoe het participatieproces is vormgegeven. In de volgende hoofdstukken zijn de inhoudelijke conclusies weergegeven. Van alle participatiebijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Ook deze leest u in de bijlagen.

1.3.1. Bewoners en omwonenden

Het doel van de participatie met bewoners en omwonenden is om hen te informeren over het proces en uitgangspunten op te halen voor de ruimtelijke scenario's voor het toekomstige bedrijventerrein. Met de eigenaren van de gronden in het WVG-gebied heeft de gemeente één-op-één gesprekken gevoerd.

Het participatietraject met bewoners en omwonenden startte met een informatieve brief over de stand van zaken en een uitnodiging voor een digitale informatiebijeenkomst. Aan deze bijeenkomsten namen ruim 60 mensen deel. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn de deelnemers geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van het nieuwe bedrijventerrein en het vervolgproces. Via de digitale participatietool Mentimeter is tijdens de informatiebijeenkomst opgehaald welke uitgangspunten bewoners en omwonenden belangrijk vinden als er een bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Daarnaast hadden de deelnemers van de bijeenkomst de mogelijkheid om vragen te stellen en een reactie te geven tijdens de bijeenkomst, zowel in gesprek als via de chat. Tevens konden er achteraf via de mail vragen worden gesteld.

De bewoners zijn vervolgens uitgenodigd voor een tweede participatiesessie waarin de resultaten van het economisch behoefte onderzoek zijn gepresenteerd en de ruimtelijke scenario's zijn getoond. Via de digitale tool Mural zijn de aandachtspunten van de bewoners bij deze ruimtelijke scenario's opgehaald. Ook tijdens deze bijeenkomst konden deelnemers een reactie geven tijdens de sessie en achteraf. Van alle participatiebijeenkomsten is een verslag gemaakt.

1.3.2. Ondernemers

Voor de ondernemersverenigingen is een digitale bijeenkomst georganiseerd. De ondernemersverenigingen zijn in twee groepen gedeeld, zodat de groep klein genoeg was om met elkaar het gesprek aan te gaan. In de bijeenkomst is aan de ondernemers gevraagd hoe groot volgens hen de behoefte aan een bedrijventerrein is en welke uitgangspunten belangrijk zijn. Ook is met de ondernemers besproken welke mogelijkheden zij zien op de huidige bedrijventerreinen en welke belemmeringen zij ervaren. Daarnaast is er een enquête gehouden onder ondernemers uit de regio Waterland. De enquête kon gedurende drie weken digitaal door ondernemers worden ingevuld. De enquêteresultaten zijn te lezen in bijlage 3.

1.3.3. Lokale makelaars

Ten behoeve van het economisch onderzoek hebben er gesprekken plaatsgevonden met lokale makelaars. Deze makelaars hebben informatie geleverd over de huidige bedrijvenmarkt in de gemeenten Waterland, Purmerend en Edam-Volendam. Tevens hebben de makelaars aangegeven hoe zij verwachten dat de behoefte aan bedrijfsruimte zich in de toekomst zal ontwikkelen.

1.3.4. Regionale/provinciale stakeholders

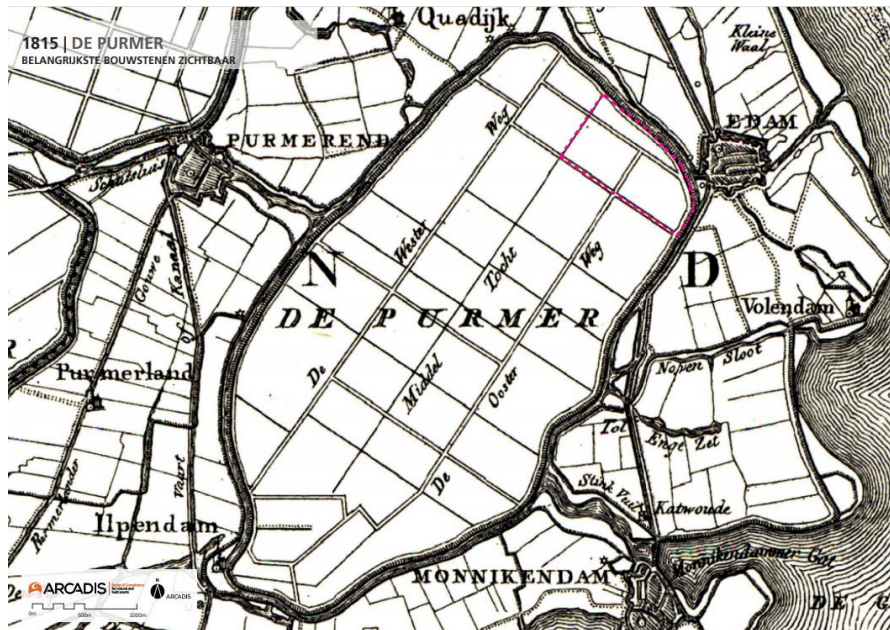
In het kader van het economisch behoefte onderzoek is er een sessie georganiseerd met strategische partners uit de regio, te weten: MRA, Plabeka, provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gemeente Zaanstad, gemeente Waterland, gemeente Purmerend en gemeente Edam-Volendam. Tijdens deze sessie zijn de strategische partners geïnformeerd over de stand van zaken en zijn de resultaten van het economisch behoefte onderzoek voorgelegd en besproken. Naar aanleiding van deze sessie heeft er een vervolgspraak plaatsgevonden om de resultaten uit het onderzoek te valideren en aan te scherpen.

1.3.5. Interne afstemming

De ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Purmer raakt verschillende beleidsvelden. Interne afstemming tussen verschillende disciplines is daarom cruciaal. Er zijn meerdere interdisciplinaire bijeenkomsten georganiseerd om intern uitgangspunten voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein op te halen.

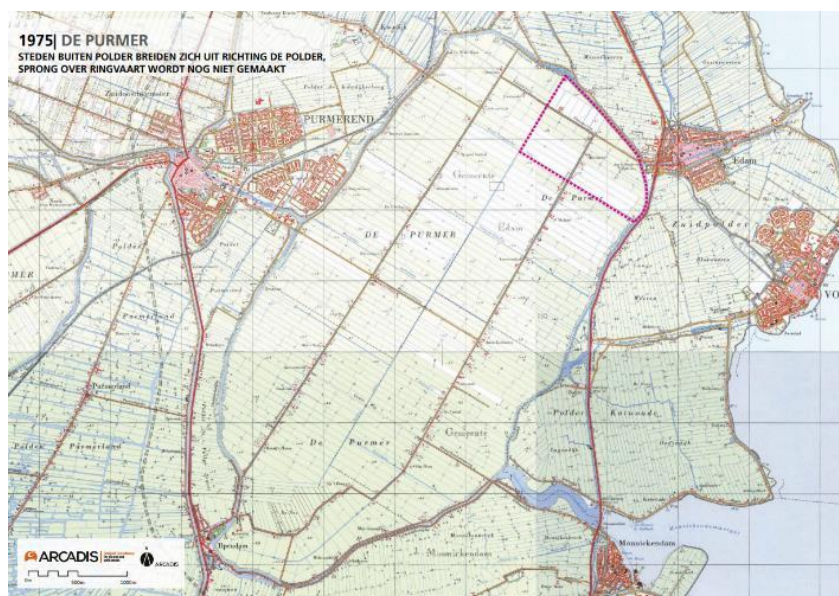
2. Omschrijving huidige WVG- gebied de Purmer

De Purmer is een polderlandschap met een lange geschiedenis. In 1815 waren de belangrijkste bouwstenen van de Purmer al zichtbaar (Figuur 3 De Purmer in 1815). Het roze omlijnde gebied is het gebied waar WVG is gevestigd. In de loop der jaren worden de bebouwinglinten duidelijker en komen er meer panden in het gebied. Vanaf 1950 breiden steden buiten de polder zich langzaam steeds verder uit. In 1975 breiden de steden ook buiten de polder zich uit richting de polder, maar is de sprong over de ringvaart nog niet gemaakt.



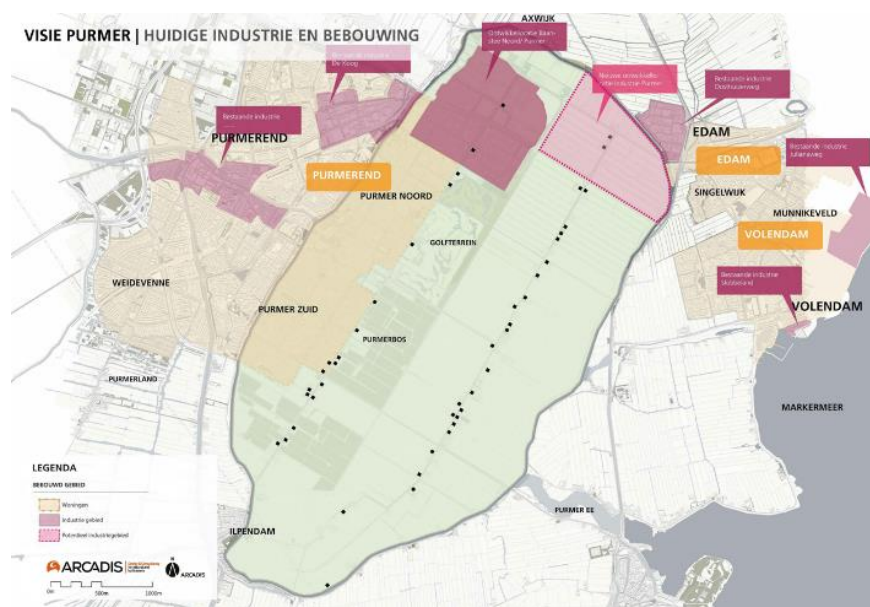
Figuur 3 De Purmer in 1815

Vlak voor de 21^{ste} eeuw zijn er grotere stedelijke uitbreidingen in de omliggende gemeente gekomen die ook in de polder een plek krijgen, zoals te zien in Figuur 4.



Figuur 4 De Purmer in 1975

In het huidige beeld zijn er diverse woningen, landbouw en industrie gevestigd in de Purmer. Het grootste deel van de landbouw wordt gekenmerkt door grondgebonden veehouderij. Binnen de Purmer is een gebied benoemd waar WVG is gevestigd. Dit gebied ligt in het noordoosten van de Purmer tegen de grens van Edam aan, tussen de ringvaart, N244 en de Middenvaart. Het WVG-gebied bestaat grotendeels uit agrarische kavels met enkele gebouwen. Een aantal kavels zijn privaat. Deze zijn veelal deels bebouwd. Daarnaast zijn er veel sloten en greppels in het gebied. Tevens lopen er aan de noord- en zuidzijde van het gebied twee wegen. De Oosterweg loopt daarnaast dwars door het WVG-gebied van noord naar zuid. In Figuur 5 is de ligging van het WVG-gebied in de omgeving te zien. Nabij de WVG-locatie ligt de ontwikkellocatie van bedrijventerrein Baansteer-Noord. De Baansteer-Noord is de afgelopen jaren als bedrijventerrein en groeit nog door. Het betreft een regionaal bedrijventerrein met vestigingen van bedrijven uit met name de regio Zaanstreek-Waterland. Andere nabijgelegen bedrijventerreinen zijn onder andere de Oosthuizerweg (Edam), Julianaweg (Volendam), Slobbeland (Volendam) en De Koog (Purmerend). Het terrein aan de Oosthuizerweg zal behouden blijven. De bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland komen in aanmerking voor transformatie.



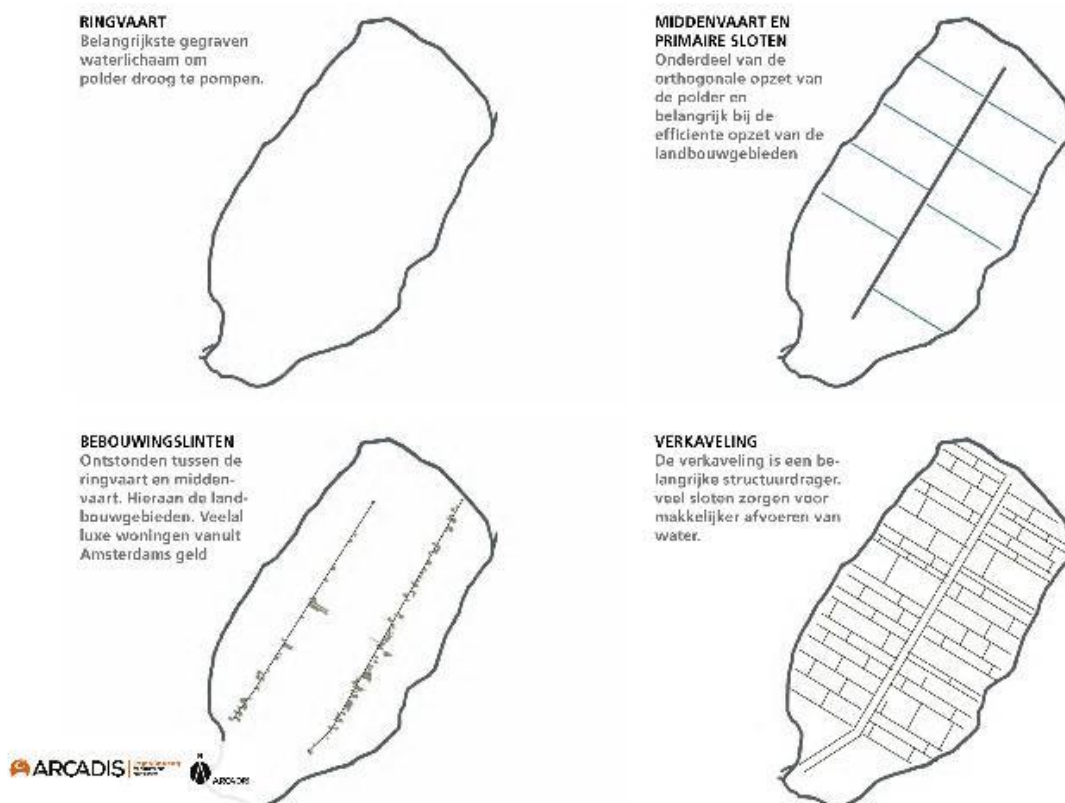
Figuur 5 Huidige industrie en bebouwing De Purmer



Figuur 6 Ruimtegebruik WVG-gebied

In de Purmer zijn diverse cultuurhistorische bouwstenen en identiteitsdragers. De Purmer is omgeven door een ringvaart. Dit water vormt een ruimtelijke afscheiding tussen de Purmer en het omliggende gebied. Daarnaast loopt er van noord naar zuid een Middenvaart en zijn er diverse primaire sloten. Deze inrichting is belangrijk voor de efficiënte opzet van landbouwgebieden. Tussen de ringvaart en de Middenvaart ontstonden twee bebouwingslinten met erflintbebouwing van noord naar zuid. Aan deze bebouwingslinten zitten landbouwgebieden. De bebouwing bestaat hier veelal uit luxe woningen en stolpboerderijen. Het bebouwingslint langs de Oosterweg is een centrale as door het gebied en dient als identiteitsdrager zoveel mogelijk behouden te blijven. Tot slot is de verkaveling in het gebied een belangrijke structuurdrager.

PURMER | CULTUURHISTORISCHE BOUWSTENEN EN IDENTITEITSDRAGERS



Figuur 7 Cultuurhistorische bouwstenen en identiteitsdragers

2.1. Waarde van het gebied

Het WVG-gebied in de Purmer kent meerdere functies. Het gebied wordt gebruikt als woon-, werk- en verblijfsgebied. Er zijn een aantal agrarische ondernemers in het gebied gevestigd. Ook zijn er een aantal (monumentale) stolpboerderijen in de Purmer gevestigd, waarvan er één in het WVG-gebied ligt. Deze boerderij is van monumentale waarde, vanwege de oorspronkelijke functie van de boerderij, de bouwstijl en het historisch plaatselijk belang. Aangezien er geen bestemmingsplan voor het gebied is vastgesteld, heeft het pand nog geen formele juridische waarde. Wanneer een bestemmingsplan of omgevingsplan voor het gebied wordt vastgesteld zal deze formele status wel worden vastgelegd.



Figuur 8 Stolpboerderijen langs het lint van de Oosterweg

Daarnaast wordt het gebied gebruikt voor recreatie. Het gebied heeft grote landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Voor inwoners uit Edam-Volendam, Purmerend en Waterland is de ringvaart in het poldergebied een populaire plaats om te wandelen en fietsen.

Tijdens de informatiebijeenkomst voor omwonenden is gevraagd wat de belangrijkste waarde van het gebied is. 50% van de deelnemers gaf aan dat recreatie de belangrijkste waarde van gebied is. Tevens gaf 50% aan dat de zichtlocatie van de Purmer een belangrijke waarde heeft. 25% van de deelnemers stelde dat bewoning belangrijk is. Werk/inkomstenbron en familie/historisch worden door minder deelnemers van de bijeenkomst als belangrijke waarden van het gebied gezien. Dat kan verklaard worden doordat een groot deel van de deelnemers van de informatiebijeenkomst niet in het WVG-gebied zelf woonachtig is, maar in de omgeving woont.

2.2. Vigerend beleid

Er zijn verschillende beleidsdocumenten die relevant zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Purmer. Een voorbeeld van vigerend beleid voor dit gebied is de Beheersverordening Buitengebied Edam-Volendam (2015). De beheersverordening kan worden ingezet wanneer er in het gebied geen (grote) ruimtelijke plannen worden voorzien. In de tijd dat de beheersverordening werd opgesteld, waren er geen concrete plannen voor ontwikkelingen in dit gebied. Nu is dat wel het geval. Uiteindelijk zal er voor het gebied ook een bestemmingsplan en structuurvisie moeten worden opgesteld. Deze zomer wordt er gestart met het opstellen van de structuurvisie voor het gebied.

Tevens zijn er voor dit gebied provinciale beleidsdocumenten opgesteld, zoals de Omgevingsvisie 2050 Provincie Noord-Holland. De ontwikkeling van de Purmer wordt hier niet expliciet in benoemd, maar er worden wel uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Zo staat er in de Ontwerp Omgevingsvisie vermeld dat: *“Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten.”*

Zoals eerder benoemd is in september 2020 WVG gevestigd op een deel van de Purmer. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop van gronden en eventueel opstallen. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet hij de grond eerst aan de gemeente aanbieden en kan hij dus niet direct de grondmarkt op. De gemeente beslist of zij de grond al dan niet wil kopen. Met dit instrument verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en gaat grondspeculatie tegen. De gemeente kan met de grond die zij zo verkrijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie) uitvoeren. Dit gebiedsontwikkelingsinstrument is effectief gebleken in het bereiken van ruimtelijke orderingsdoelen.

De WVG op een deel van de Purmer kon worden aangenomen omdat het huidige gebruik van de gronden afwijkt van de bestemming die de gronden zullen krijgen bij de realisatie van een bedrijventerrein. In september 2021 bespreekt de gemeenteraad de scenario's voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen, waarna zij een besluit zal nemen over een voorkeursscenario voor de Purmer. Deze tijdsplanning voorkomt dat grondeigenaren lang in onzekerheid blijven omdat zij niet weten of hun perceel binnen het plangebied van het te ontwikkelen bedrijventerrein valt.

3. Economisch behoefteonderzoek

3.1. Inleiding

Bureau Buiten heeft onderzoek uitgevoerd om de economische ruimtebehoefte naar een bedrijventerrein in de Purmer inzichtelijk te maken. Het doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in hoe groot het bedrijventerrein in de Purmer zou moeten of kunnen zijn. Het gehele onderzoek is te lezen in bijlage 2. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting van het onderzoek gegeven. In het onderzoek is op drie schaalniveaus de ruimtebehoefte van ondernemers inzichtelijk gemaakt. Het eerste scenario richt zo op het lokale schaalniveau van de gemeente Edam-Volendam. Dit scenario richt zich op de vervangingsvraag uit deze gemeente, in het kader van de transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Er zijn in de gemeente Edam-Volendam twee bedrijventerreinen die naar waarschijnlijkheid getransformeerd worden tot (deels) woonlocatie. Dit betreft de bedrijventerrein Julianaweg (14 ha transformatie) en Slobbeland (3,4 ha transformatie).

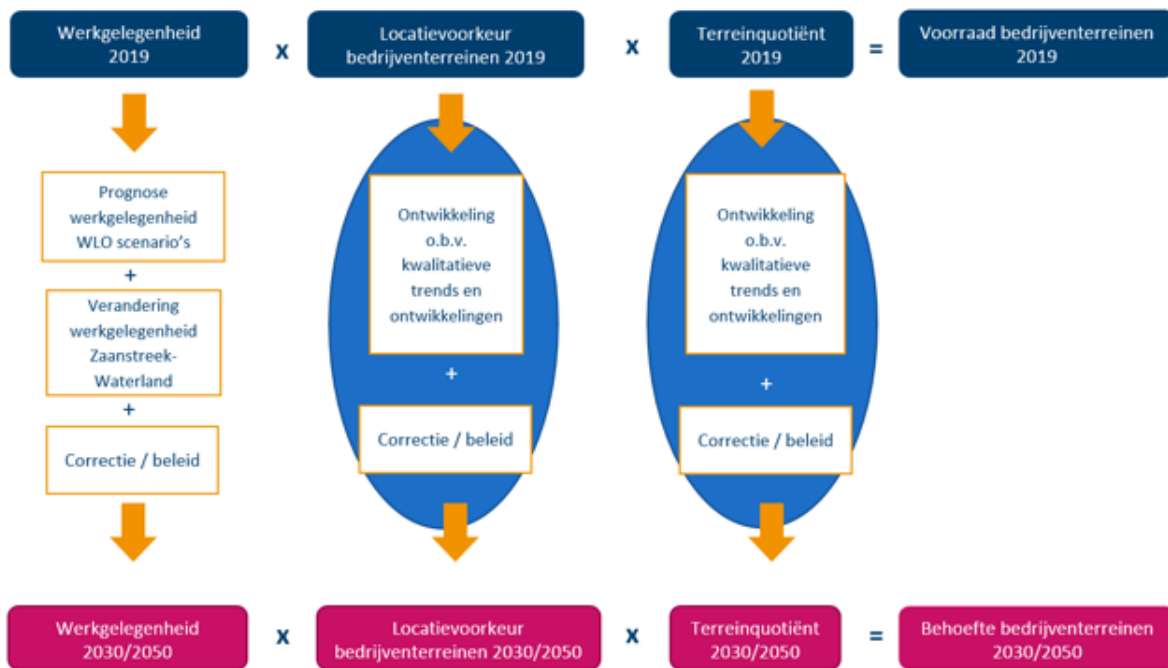
Het tweede scenario richt op het schaalniveau van de regio Waterland. In het scenario wordt gekeken naar de ruimtebehoefte die het gevolg is van uitbreiding van bedrijven en vervangingsvraag van de gemeente Edam-Volendam, Purmerend en Waterland ten gevolge van de transformatie van bedrijventerreinen. Naast vervanging door transformatie is er in dit scenario ook rekening gehouden met de toekomstige behoefte aan bedrijfsruimte tot 2050.

Het derde scenario richt zich op een schaalniveau hoger en kijkt aanvullend op het tweede scenario ook naar de toekomstige behoefte vanuit de MRA. Ook in de MRA is bedrijfsruimte schaars, worden bedrijventerreinen getransformeerd en is het moeilijk om een nieuw bedrijventerrein in te passen.

3.2. Methode

In het economisch onderzoek wordt gekeken naar de behoefte aan bedrijventerrein in de Purmer tot 2050. Het economisch behoefteonderzoek geeft inzicht in de grootte van het bedrijventerrein en gaat niet in op kwalitatieve aspecten van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Het onderzoek is grotendeels gebaseerd op desk research. Op de drie schaalniveaus is gekeken naar de ontwikkeling van de vraag naar bedrijfsruimte. Ook is geanalyseerd wat het huidige aanbod is en wat de transformatieplannen van de bedrijventerreinen in de regio zijn. Hiervoor zijn gegevens van onder andere Plabeka en het CBS gebruikt. In de rapportage is een link naar deze bronnen te vinden. Om de uitbreidingsvraag voor scenario 2 en 3 inzichtelijk te maken, is de terreinquotiëntenmethode gehanteerd. Dit model (Figuur 9) geeft inzicht in de lange termijn behoefte-ramingen. Het model bestaat uit drie onderdelen/kolommen, waarvoor een prognose wordt gemaakt:

- De werkgelegenheidsontwikkeling (het aantal banen);
- Het aandeel van de banen dat zich op bedrijventerreinen vestigt, technisch aangeduid met de term locatievoorkeur;
- Het ruimtegebruik per baan (het terreinquotiënt (TQ))



Figuur 9 Structuur ramingsmodel Bureau BUITEN

Met dit model wordt het berekende ruimtebeslag in de toekomst en in de huidige situatie in beeld gebracht. Het verschil hiertussen is de uitbreidingsvraag. Om rekening te houden met de onzekerheid van economische ontwikkelingen in de toekomst, is er voor de werkgelegenheidsprognose gebruik gemaakt van een laag scenario met beperkte economische groei wat resulteert in een afname van de werkgelegenheid (krimp) en een hoog scenario met gematigde groei van de werkgelegenheid. Een laag en hoog scenario is toegepast op het schaalniveau van regio Waterland en de MRA. Op gemeentelijk schaalniveau is er enkel gekeken naar de vervangingsvraag en niet naar de uitbreidingsvraag, waardoor er voor dit schaalniveau geen hoog en laag scenario is berekend.

Naast desk research is er in het kader van het economisch behoefte onderzoek gesproken met verschillende stakeholders, om zo kwantitatieve data te combineren met kwalitatieve gegevens. Deze stakeholders zijn ondernemersverenigingen uit de regio Waterland, regionale strategische partners en makelaars. Deze gesprekken dienen ter aanvulling en aanscherping op de desk research.

3.3. Resultaten

Op het schaalniveau van Edam-Volendam is er een vervangingsvraag van 17,5ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein als gevolg van de transformatie van bedrijventerreinen de Julianaweg en Slobbeland. Daarbij is uitgegaan van 50% transformatie. De bedrijven die willen of moeten verplaatsen, hebben een sterke voorkeur om binnen de gemeente te verhuizen. De verwachting is dat de bedrijven per saldo meer ruimte zullen vragen op een nieuwe locatie in verband met uitbreiding. De vervangingsvraag ten gevolge van transformatie wordt in dit scenario daarom geschat op 20 ha netto. Het lokale aanbod naar bedrijfsruimte is beperkt. Er is geen nieuw uitgeefbaar aanbod binnen de gemeente. Daarnaast staan er maar weinig objecten leeg, minder dan 3% van de voorraad. Beperkte leegstand is noodzakelijk om de lokale bedrijfshuisvestingsmarkt te laten functioneren.

Op regionaal schaalniveau bestaat de vraag naar ruimte uit uitbreidingsvraag en uit vervangingsvraag. De vervangingsvraag wordt bepaald op basis van de verwachte transformatie van bedrijventerreinen in de gemeente Edam-Volendam, Waterland en Purmerend. Voor de vraag naar uitbreidingsruimte wordt er gekeken naar de werkgelegenheidsprognose, het aandeel banen op bedrijventerreinen en het ruimtegebruik per baan. Op basis van deze cijfers wordt er in het lage scenario een lichte afname verwacht aan bedrijfsruimte tot 2050 (-3ha). In het hoge scenario komt de uitbreidingsvraag uit op 42 ha netto voor de regio Waterland. Voor de vervangingsvraag is er gekeken naar de plannen voor de transformatie van bedrijventerreinen. Gemeente Purmerend is voornemens 8

ha van bedrijventerrein De Koog te transformeren. De totale vervangingsvraag voor de regio Waterland komt daarmee uit op 17,4 (scenario 1) ha + 8 ha = 25,4 ha. In tegenstelling tot het lokale schaalniveau, is er op het regionale niveau in Waterland nog uitgeefbaar bedrijventerrein. Dat ligt voor het overgrote deel op Baanste-Noord in Purmerend. Daarnaast is er nog 1,2 ha aanbod op bedrijventerrein Katwoude in Waterland. In totaal is er daarmee 37,8 ha aanbod in de regio Waterland.

In het derde scenario wordt er naast de regio Waterland ook gekeken naar de overloop vanuit de MRA. Voor Amsterdam wordt er in 2040 een tekort van ruim 150 ha netto aan bedrijventerrein geschat. De verwachting is dat 24 ha hiervan in de regio Waterland moet landen. Vanuit de MRA wordt er naar 100 ha netto boven het Noordzeekanaal gezocht. De Purmer lijkt hiervoor de meest logische oplossing. Dit betekent dat er geen extra aanbod is ten opzichte van scenario 2. Voor een regionale oplossing waarbij rekening wordt gehouden met de tekorten aan bedrijventerrein ten noorden van het Noordzeekanaal zou het nieuwe bedrijventerrein in de Purmer dus 54 ha netto groot moeten worden.

	Scenario 1. Edam-Volendam	Scenario 2. Regio Waterland laag	Scenario 2. Regio Waterland hoog	Scenario 3. Regio Waterland en overloop MRA laag	Scenario 3. Regio Waterland en overloop MRA hoog
Netto ha vraag	20	22,4	67,7	46,4	91,7
Netto ha aanbod	0	37,8	37,8	37,8	37,8
Tekort	20	-15,4(overschot)	29,9	8,6	53,9

Tabel 1 Vraag-en aanbod scenario's bedrijventerrein De Purmer

3.4. Conclusies

De behoefte aan bedrijventerrein in de Purmer op gemeentelijk schaalniveau is 20 ha netto. Op het schaalniveau van regio Waterland is de behoefte 30 ha netto in het hoge scenario. Het hoge scenario gaat uit van een lichte groei van het aantal banen wat noodzakelijk is om de arbeidsmarktbalans ten noorden van het Noordzeekanaal niet te laten verslechteren. Op het schaalniveau van de MRA is de ruimtebehoefte 54 ha netto in het hoge scenario. Uit deze cijfers volgt dat er behoefte is aan een nieuw bedrijventerrein in de Purmer van minstens 20 ha netto. Het is echter logischer om niet naar scenario 1, maar naar de schaal van de regio Waterland te kijken, aangezien de arbeidsmarkt en de economie zich ook verder strekken dan de gemeentegrenzen. Ook met het oog op de arbeidsmarktbalans is het wenselijk om voldoende ruimte te bieden voor banen in de regio Waterland. Vanuit het economisch belang wordt vanuit economisch perspectief geadviseerd om een bedrijventerrein te realiseren die minimaal voorziet in de regionale vraag.

Bij de keuze voor de uiteindelijke schaal zal ook naar de regionale compensatie worden gekeken. Wanneer er in de Purmer een bedrijventerrein wordt gerealiseerd die ook voorziet in de ruimtebehoefte van de MRA, levert Edam-Volendam een belangrijke bijdrage aan het regionaal-economisch belang. Hier kan de gemeente wat voor terugvragen aan de MRA partners, bijvoorbeeld in de kwaliteit van OV-ontsluiting of infrastructuur.

3.5. Participatie

De omgeving is op verschillende manieren betrokken bij het economisch behoefte onderzoek. Er is gesproken met ondernemersverenigingen, makelaars en regionale strategische partners. Ook zijn de resultaten gepresenteerd aan inwoners en omwonenden. Hieronder staan een aantal aandachtspunten uit de gesprekken benoemd.

3.5.1. Aandachtspunten ondernemersverenigingen

- In Edam-Volendam is de ruimte voor bedrijventerreinen op. De verplaatsing van bedrijven zit hierdoor op slot. Krapte op bedrijventerrein belemmert nog niet de economische groei van bedrijven, maar dit zit er wel aan te komen.
- Vanuit Purmerend zal de uitbreiding van bedrijven deels plaatsvinden op de Baanstee-noordoost. De ontwikkeling van de Baanstee-Noord gaat vrij snel.
- Bedrijven die van de Julianaweg naar de Purmer zullen gaan, zullen eerder vergroten dan verkleinen.
- Een aantal bedrijven hebben grote problemen om uit te breiden. Ook zijn er bedrijven wiens huidige bedrijfspand niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.
- Veel bedrijventerreinen in de regio zijn gericht op kleine bedrijven. Maar er zijn ook veel bedrijven die een grote buitenruimte nodig hebben. Voor deze bedrijven zijn er weinig mogelijkheden op de huidige bedrijventerreinen. Baanstee-Noord is bijvoorbeeld niet geschikt voor bedrijven met een grote buitenruimte.
- Bedrijven met veel transportbewegingen zouden wellicht beter buiten een dorp geplaatst kunnen worden.
- Er zijn bedrijven die onder andere vanwege marketing zich liever vestigen in Volendam dan in Purmerend. De voorkeur voor een adres is Volendam is erg groot.
- Doel is om forenzen naar bijvoorbeeld Almere te voorkomen. Als de Purmer niet ontwikkeld wordt als bedrijventerrein, zullen bedrijven intensiveren of verplaatsen naar Hoorn, Almere etc.
- Er is druk vanuit de regio Amsterdam op bedrijventerreinen in de regio Waterland. De zorg bestaat dat het bedrijventerrein in De Purmer wordt ingenomen door bedrijven uit Amsterdam, waardoor lokale ondernemers geen ruimte meer hebben om te verplaatsen. Er is behoefte aan inzicht in de middelen die de gemeente kan inzetten om dit te voorkomen.

3.5.2. Aandachtspunten makelaars

- Er is heel weinig aanbod aan bedrijfsruimte.
- De voorkeur van ondernemers gaat meestal uit naar grond, waar de ondernemers zelf hun bedrijfspand kunnen bouwen.
- Veel bedrijven willen in Volendam gevestigd blijven, ook al is hier te weinig ruimte. Het is een lokaal gerichte markt.
- Bedrijven die moeten verplaatsen zullen vaak behoefte hebben aan veel bedrijfsruimte. Daarnaast is er onder ondernemers behoefte aan kleinere units.
- De ene makelaar geeft aan niet veel vraag van buiten de regio te verwachten, de andere makelaar wel. Hier zijn de meningen over verdeeld.
- Industriële sectoren hebben behoefte aan distributiecentra. Ook is er een verwachte ruimtevraag vanuit de transportsector, auto-industrie, entertainment en ICT.

3.5.3. Aandachtspunten regionale strategische partners

- Er is behoefte aan een actualisatie van het aanbod van bedrijfsruimte. Vervolgens kan inzicht worden verkregen in de ruimtebehoefte in de regio ten Noorden van het IJmeer, de Baanstee polder en de Boekelemeer polder. In het economisch behoefte onderzoek is gebruik gemaakt van de meest actuele gegevens.
- Welk scenario kiezen we voor de behoefte-raming? Hoog bestuurlijke scenario als uitgangspunt nemen? In Zaanstad ligt het uitgifteniveau al boven het hoogste scenario.
- Als de transformaties en actualisatie van de MRA bij elkaar worden opgeteld (o.a. 150 hectare Lelystad, 220 hectare Almere) is er een tekort van honderd hectare.
- Er is behoefte aan terreinen die de milieucategorie 3.1 en hoger toestaan. Ook is er behoefte aan percelen groter dan 10 hectare.

- Galgeriet in Waterland is grotendeels getransformeerd. De andere bestaande bedrijventerrein worden niet getransformeerd. Bedrijven die een verplaatsingsbehoefte hebben, worden specifiek gevraagd om lokaal te verhuizen.
- Belangrijk vraagstuk is: Waarom wil je bepaalde sectoren in welk gebied zien? Een kwalitatieve analyse is hierbij belangrijk.
- Denk aan gefaseerd ontwikkelen. Wellicht is het mogelijk om gefaseerd te besluiten over de omvang van het bedrijventerrein, door eerst een deel te ontwikkelen en afhankelijk van de economische ontwikkelingen later nog een deel te ontwikkelen. Denk ook aan het gefaseerd realiseren van het bedrijventerrein, om leegstand en braakliggende gronden te voorkomen.

3.5.4. Enquête ondernemers regio Waterland

Zoals vermeld in het plan van aanpak is er een enquête gehouden onder ondernemers om te inventariseren hoe groot hun toekomstige ruimtebehoefte is. Daarnaast geeft de enquête inzicht in de bereidheid van ondernemers om eventueel naar de Purmer te verhuizen. De resultaten van de enquête zijn te lezen in bijlage 3. In deze paragraaf volgen de belangrijkste conclusies. In totaal hebben 114 mensen de enquête ingevuld. Na een foutcorrectie blijven er 109 juist ingevulde enquêtes over.

Beschrijving respondenten

Het grootste gedeelte van de respondenten is gevestigd op de Julianaweg, in het centrum van Edam-Volendam of elders (o.a. de binnenstad van Monnickendam, in het landelijk gebied, op de Wheermolen, in Klein westerbuiten, Kwadijk, buiten regio Waterland of aan huis). De meeste respondenten werken in de sectoren: advies/zakelijke dienstverlening, bouw & vastgoed, groot-en detailhandel of , productie en recycling of 'overig'. Ongeveer twee derde van de respondenten is eigenaar van het bedrijfspand waarin het bedrijf gevestigd is. Bijna de helft van de respondenten heeft een kaveloppervlakte en bebouwd oppervlakte tussen de 100 en 1.000 m² en een zevental groter dan 10.000.

Behoeft om uit te breiden

Ongeveer de helft van de respondenten (N=65) geeft aan niet de behoefte te hebben de bedrijfsruimte uit te breiden ten opzichte van de huidige locatie. Van de respondenten die deze behoefte wel hebben (38%) of hierover twijfelen (9%), wil 56% in totaal maximaal 1.000 m² aan kaveloppervlakte. 67% van de respondenten (N=17) geeft aan tussen de 100 en 1.000 m² aan bebouwd oppervlak te wensen. Het doel van de extra ruimtebehoefte is voor de helft van de respondenten (N=43) uitbreiding. Eén van de respondenten geeft aan: *"uitbreiden op de huidige locatie blijft rommelen in de marge."* 23% van de respondenten wil uitbreiden in verband met vernieuwing en 12% wil uitbreiden in verband met bereikbaarheid. 7% wil uitbreiden vanwege het samenvoegen van meerdere vestigingen en 7% van de respondenten heeft een andere reden voor uitbreiding, zoals behoefte aan opslagruimte.

Behoeft om te verhuizen

45% van de respondenten (N=64) verwacht binnen circa 15 jaar te willen verhuizen. Het grootste gedeelte hiervan geeft aan binnen nu en 5 jaar te willen verhuizen. De meest genoemde reden voor verhuizing is dat ondernemers willen uitbreiden (46%), maar daar op de huidige locatie geen ruimte voor is. 44% van de respondenten (N=32) hanteert de eigen gemeente als zoekgebied en 47% de regio Waterland. De eerder genoemde stellingname dat ondernemers ook buiten hun eigen gemeentegrenzen kijken, wordt bevestigd door deze enquête.

45% van de respondenten (N=33) is bereid om eventueel naar de Purmer te verhuizen. 5 van deze respondenten zijn momenteel op de Julianaweg gevestigd. 1 ondernemer van de Julianaweg geeft aan alleen onder speciale voorwaarden naar de Purmer te willen verhuizen en twee ondernemers zijn niet bereid om naar de Purmer te verhuizen. De overige zeven ondernemers die op de Julianaweg gevestigd zijn en de enquête hebben ingevuld, weten nog niet of ze naar de Purmer willen verhuizen of hebben deze vraag niet ingevuld.

Slechts één van de respondenten heeft bij verhuizing interesse in een zwaardere milieucategorie. Hieruit is op te maken dat de huidige toegestane milieucategorie voor veel ondernemers geen belemmering vormt. Ook blijkt uit

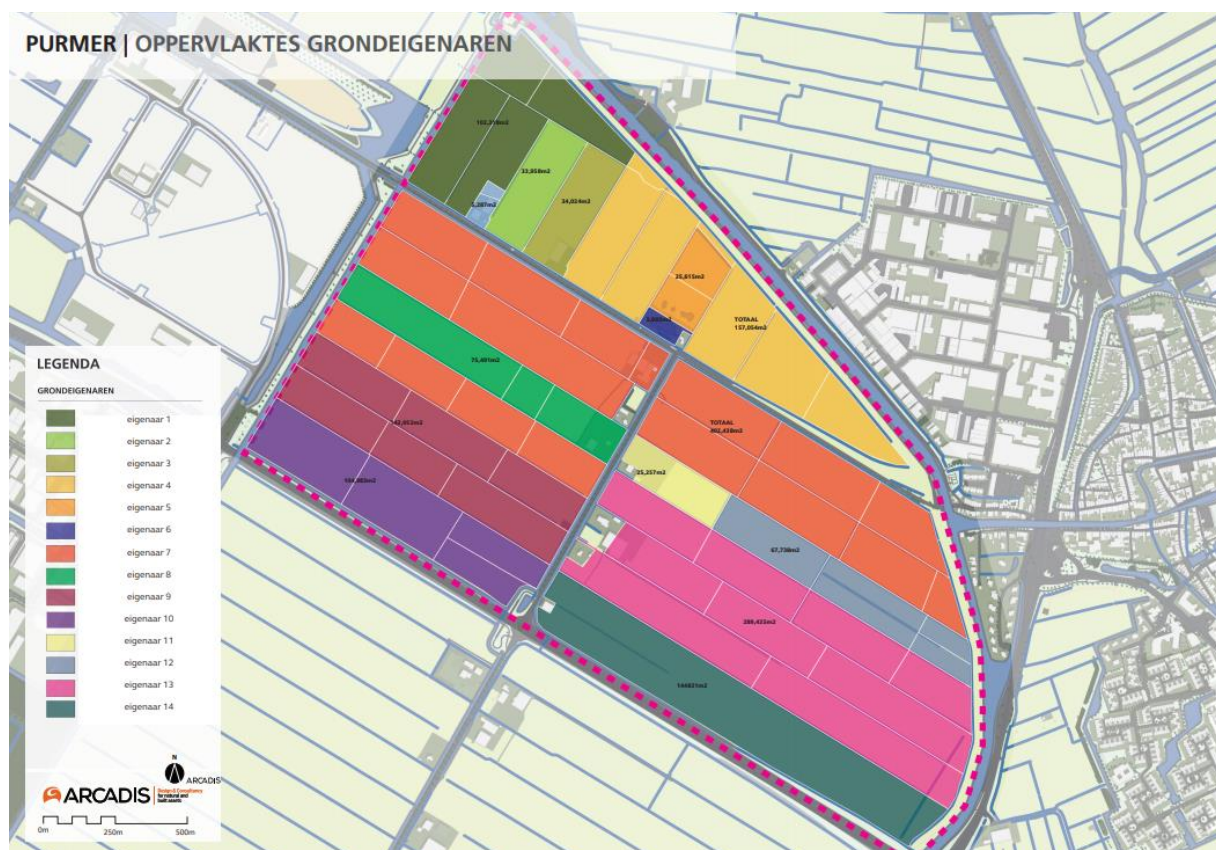
deze enquête dat er geen behoefte is aan kavels met een toegestane milieucategorie van zwaarder dan 4.2. De belangrijkste onderwerpen voor een nieuwe vestigingslocatie zijn parkeergelegenheid, beschikbare oppervlakte bedrijfspand, beschikbare oppervlakte kavel en bereikbaarheid per fiets. Met deze onderwerpen zal rekening worden gehouden bij het ontwerp van het bedrijventerrein. Opvallend is dat verreweg het grootste gedeelte van de respondenten liever een bedrijfsruimte wil kopen (81%), dan grond kopen (41%) of huren (19%).

4. Ruimtelijke verkenning

De ruimtelijke verkenning is gebaseerd op de huidige kenmerken van het gebied en de mogelijkheden die het gebied ruimtelijk biedt voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Een globale omschrijving van het huidige gebied is te lezen in hoofdstuk 2.

4.1. Eigendomssituatie

Het WVG-gebied bestaat uit agrarische kavels, bedrijven en woningen. Er zijn in totaal 14 eigenaren in het gebied, waaronder één stichting. De meeste grondeigenaren hebben bebouwing op hun kavel staan. Vaak zijn dit (bedrijfs)woningen of gebouwen ten behoeve van de agrarische onderneming.

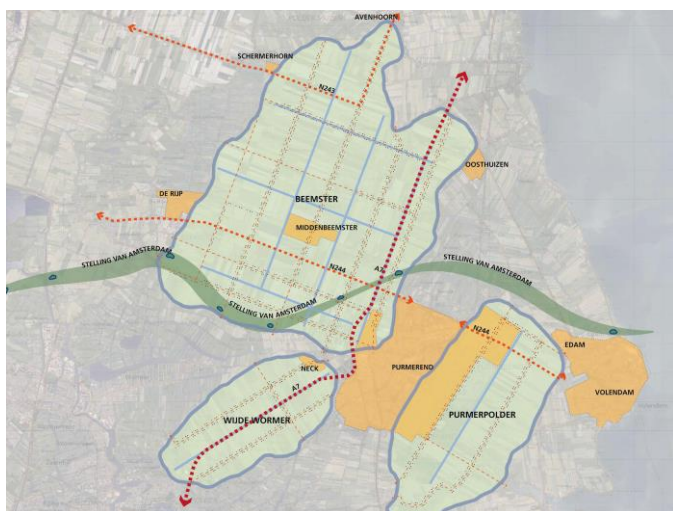


Figuur 10 Oppervlaktes grondgebruik

4.2. Verkeer

De Purmer is gelegen nabij de verkeersader de N244, die richting de A7 en N247 loopt. Dit biedt een goede ontsluiting voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in de Purmer. Door het WVG-gebied lopen de Edammerweg van oost naar west en de Oosterweg van noord naar zuid. Deze twee wegen vormen belangrijke verkeersaders voor het realiseren van een bedrijventerrein. Langs de ringvaart ligt de Purmerdijk, een eenbaansweg die voornamelijk voor recreatie wordt gebruikt.

Het gebied biedt tevens mogelijkheden voor nieuwe verbindingen. Deze mogelijkheden voor nieuwe verkeersverbindingen zijn weergegeven in Figuur 11. Bij een verdere uitwerking van de scenario's zou rekening moeten worden gehouden met kosten voor de realisatie van deze verkeersverbindingen.



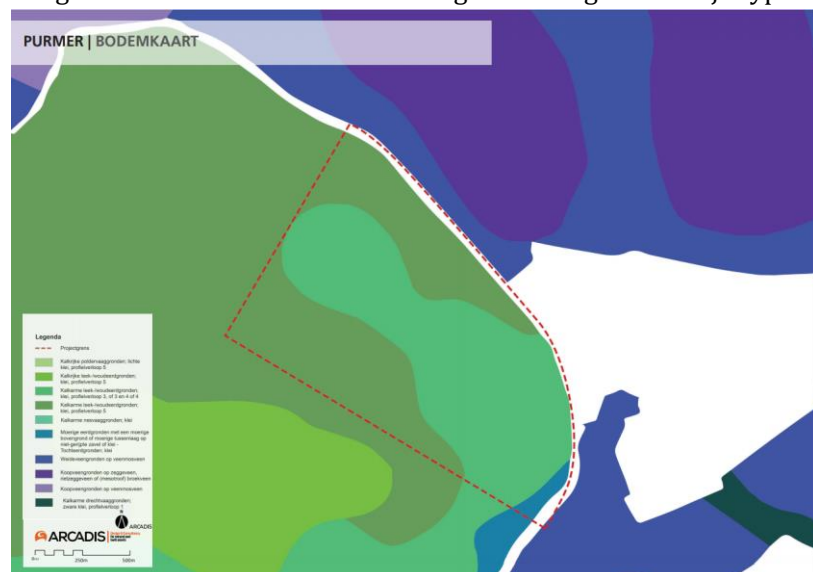
Figuur 11 Huidige ontsluiting Purmer



Figuur 12 Potentiële nieuwe verkeersverbindingen

4.3. Bodem

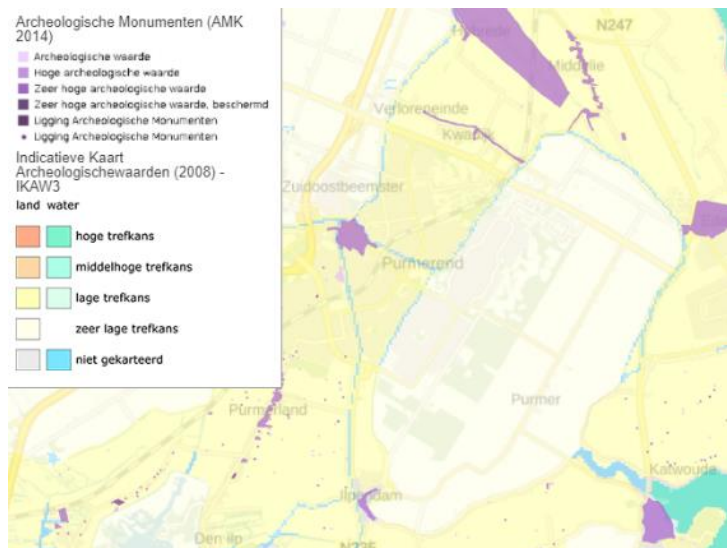
Inzicht in de bodem van het WVG-gebied is belangrijk voor de aanleg van de openbare ruimte en voor de fundering van eventuele bebouwing. Ook voor de waterhuishouding speelt de bodem een belangrijke rol. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat de bodem in het WVG-gebied bestaat uit kalkarme leek/woudeerdgronden; klei. Dit zijn kleigronden met een humeuze bovengrond. Kleigronden zijn typerend voor poldergebieden.



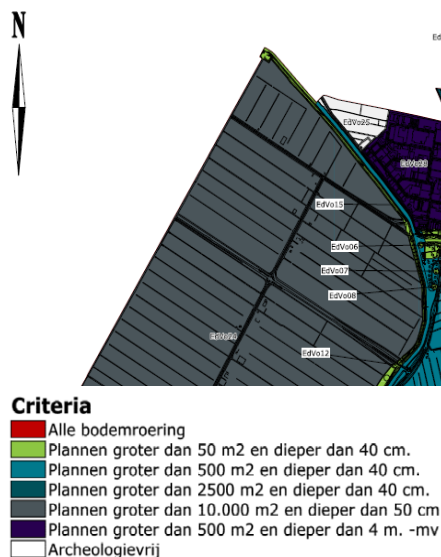
Figuur 13 Bodemkaart WVG-gebied

4.4. Archeologie

Onderdeel van de ruimtelijke verkenning is een inventarisatie van de archeologische waarde van het gebied. De Purmer als geheel heeft een lage archeologische verwachtingswaarde volgens de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarde). Deze kaart geeft echter slechts een eerste indicatie. Volgens het beleid van de gemeente Edam-Volendam is nader onderzoek naar de archeologische waarde in de Purmer noodzakelijk wanneer het plan groter is dan 10.000m² en de verwachte diepte meer dan 50cm is. Bij verder uitwerking zal verkennend archeologisch onderzoek worden verricht afhankelijk van het funderingstype en de diepte.



Figuur 14 IKAW de Purmer



Figuur 15 Criteria beleid Edam-Volendam archeologisch

4.5. Water

Figuur 16 toont de waterstructuur in het gebied. Het WVG-gebied ligt in een polder, wat verschillende aandachtspunten met zich meebrengt voor de waterhuishouding. De bestaande waterstructuren worden zoveel mogelijk behouden, ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. De watergangen zijn in eigendom van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en zullen bij herontwikkeling moeten voldoen aan de uitgangspunten van OSW HHNK. Door het gebied lopen ook meerdere peilgebieden en (particuliere) onderbemalingen.

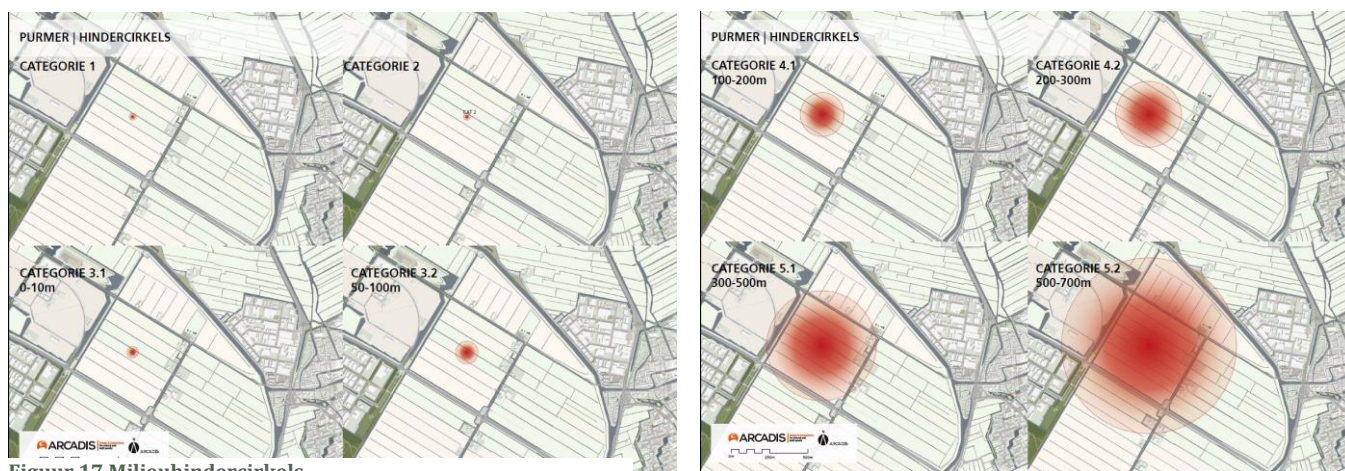
Naast het behoud van bestaand water zal wegens het toevoegen van verhard oppervlak waterberging moeten worden gerealiseerd. Een watertoets moet daar duidelijkheid over verschaffen wanneer het definitieve plangebied bekend is. Verder is een inschatting van de verwachte hoeveelheid afvalwater van belang om te bepalen of er voldoende verwerkingscapaciteit aanwezig is. Er dient rekening gehouden te worden met een compensatie eis van 15%. Doordat de Purmer een diepe polder is, kan het gebied bij overstroming grote schade oplopen. Rondom de dijken moet er een zone van 10 meter aangehouden worden, die gereserveerd moet blijven voor het dempen en vergraven van teensloten onderaan de dijken. Tevens dient een deel van deze zone een onderhoudsstrook te worden. Daarnaast zal in een verdere fase in het planvormingsproces worden gekeken naar een klimaatbestendige inrichting van het gebied met water en groen.



Figuur 16 Waterstructuur WVG-gebied

4.6. Milieu

Elk bedrijf in Nederland heeft een milieucategorie, die aangeeft hoeveel afstand er moet zitten tussen het bedrijf en een gevoelige functie zoals woningbouw. Niet alle bedrijven kunnen immers naast een gevoelige functie als woningbouw gerealiseerd worden. Ook andersom moet gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden. Er zijn 10 verschillende milieucategorieën, van lichte bedrijvigheid (categorie 1) tot zeer zware industrie (categorie 6). Aan elke milieucategorie zit een hindercirkel van een bepaalde omvang verbonden, waarbinnen niet zomaar een gevoelige functie kan worden gerealiseerd. Deze milieucategorieën zijn gebaseerd op de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. Figuur 18 geeft deze hindercirkels weer voor de laagste 8 milieucategorieën. Bedrijven met milieucategorie 5.3 en 6 komen slechts sporadisch voor en de Purmer is geen realistische locatie voor bedrijven met deze milieucategorieën. Figuur 18 geeft aan dat milieucategorie 4.2 de maximaal inpasbare categorie is. Bedrijven met deze milieucategorie vallen bijvoorbeeld onder de bouwsector en kleinschalige productie, voedselverwerking en recycling. Op de Julianaweg zijn een aantal bedrijven met een dergelijk milieucategorie die wegens transformatie naar de Purmer kijken als nieuwe locatie. Milieucategorieën 5.1 en 5.2 zijn vanwege de grote hindercirkels niet haalbaar en ook niet wenselijk in het WVG-gebied. De hinder waaraan gedacht moet worden op een dergelijke locatie zijn met name geluid, verkeer en geur. Geur is hierbij beperkt door de toenemende normen voor filtrage en opslag. Daarnaast vinden de meeste bedrijfsprocessen die overlast zullen veroorzaken binnen plaatst. Welke milieucategorieën in welk deel van het bedrijventerrein daadwerkelijk toegestaan zal worden, moet nog nader bepaald worden. Deze milieucategorieën zullen passend zijn bij het profiel van Edam-Volendam.



Figuur 17 Milieuhindercirkels

4.7. Kabels en leidingen

In het gebied lopen middenspanningskabels grotendeels onder de bestaande infrastructuur. De hoogspanningskabels lopen onder de Oosterweg, langs de Middenvaart in het WVG-gebied en tussen de Edammerweg en de N244 (rood). Deze hoogspanningskabels moeten worden ingepast. Er wordt ervan uitgegaan dat de hoogspanningsleidingen niet omgelegd hoeven te worden voor de realisatie van het bedrijventerrein. Er zijn geen belemmeringen in het gebied door gasleidingen, waterleidingen of riolering. Bij de inpassing van de kavel is rekening gehouden met de ligging van de kabels, waarbij met name de hoogspanningskabel moet worden ingepast aan de zijde van de Middenvaart en tussen de Edammerweg en N244.



Figuur 18 Kabels en leidingen WVG-gebied

4.8. Belemmeringen

Met de ruimtelijke verkenning in de voorgaande hoofdstukken, zijn de ruimtelijke belemmeringen voor het realiseren van een bedrijventerrein in het WVG-gebied in beeld gebracht. Uit de analyse volgt dat de eigendomssituatie van invloed is op het realiseren van het bedrijventerrein. Het uitgangspunt van de gemeenteraad is om zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande woningen en eigendomssituaties in het gebied. Bij het opstellen van de scenario's wordt geprobeerd de bestaande bebouwing zoveel mogelijk intact te laten.

De huidige verkeersstructuur levert geen grote belemmeringen op voor het bedrijventerrein. Maar het bedrijventerrein zal tegen de kern van de gemeente Edam-Volendam komen te liggen, waardoor de verkeersafwikkeling een uitdaging wordt. Sluipverkeer door de aangrenzende woonwijken dient bijvoorbeeld voorkomen te worden. De Edammerweg is daarnaast niet ingericht op zwaar en veel verkeer. Het verkeer zal daarom zo veel mogelijk via de N244 richting de A7 geleid moeten worden.

Uit de bodemkaart blijkt dat het gebied bestaat uit kleigrond. Deze bodemtypologie geeft geen grote belemmering voor het realiseren van een bedrijventerrein. Echter moet er bij bouw wel extra aandacht komen voor bebouwing op klei. Uit de archeologische kaart blijkt dat archeologie weinig waarde heeft en waarschijnlijk geen belemmering zal vormen voor de realisatie van het bedrijventerrein. Bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein zal wel rekening moeten worden gehouden met de waterstructuur in het gebied. Daarnaast ligt de Purmer onder NAP, waardoor bij het aanbrengen van verharding de compensatie van oppervlakte belangrijk is.

De wettelijke normen ten aanzien van milieuhindercirkels zijn van invloed op de mogelijkheden voor het bedrijventerrein. Vanwege de milieuhindercirkels, kunnen enkel bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.2 worden ingepast. Tevens kunnen bedrijven met deze milieucategorie zich alleen in het midden van het WVG-gebied vestigen en niet aan de randen. Bij het plaatsen van deze bedrijven langs de randen zullen zij te dicht op de bestaande bebouwing komen te liggen. De keuze voor de milieucategorie heeft daarnaast invloed op welke bebouwing in het WVG-gebied kan blijven bestaan. Wanneer bedrijven nabij de Oosterweg milieucategorie 4.2 hebben, zullen de bestaande woningen hiervoor moeten wijken.

De kabels en leidingen in het gebied vormen geen belemmering voor het bedrijventerrein. Er lopen geen gasleidingen, waterleidingen of riolering waar rekening mee gehouden dient te worden. Wel zal de hoogspanningskabel moeten worden ingepast.

5. Ruimtelijke scenario's

Op basis van het economisch behoefteonderzoek, de ruimtelijke verkenning en het participatietraject zijn scenario's opgesteld om de omvang en ligging van het te realiseren bedrijventerrein inzichtelijk te maken. Dit hoofdstuk beschrijft hoe deze scenario's tot stand zijn gekomen en hoe de scenario's eruit zien.

5.1. Ruimtelijke uitgangspunten

Bij het ontwikkelen van de scenario's zijn een aantal uitgangspunten door verschillende stakeholders meegegeven. De uitgangspunten zijn in Tabel 2 per stakeholder weergegeven. Dit zijn niet alle genoemde uitgangspunten, maar zij geven wel inzicht in wat er door de stakeholders belangrijk wordt gevonden. Bij de opzet van de scenario's is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten.

Gemeenteraad	Ondernemersverenigingen	Bewoners	Strategische partners
Indien er een duidelijke, reële en concrete behoefte is onder (onze) ondernemers, dan de noodzakelijke uitbreiding van het industriegebied bij voorkeur tegen de bestaande Baanstee-Noord gebieden positioneren.	Stel niet te veel eisen aan de hoeveelheid bebouwd oppervlak op de kavels.	Sluit zoveel mogelijk aan op de Baanstee-Noord, houd rekening met de recreatieroutes en houd het gebied tussen de Oosterweg en Edam open en groen.	Zorg voor voldoende ruimte voor bedrijven uit de MRA die zich in de Purmer willen vestigen.
Als onderdeel van het onderzoek m.b.t. de gebiedsvisie op de Purmer behoud van een brede groenstrook (agrarisch/natuur) tussen Edam-Volendam en Purmerend -parallel aan de N247- mee te nemen.	Bied voldoende ruimte aan bedrijven met een zwaardere milieucategorie.	Ontwikkel een brede (groen)strook tussen het bedrijventerrein en het woongebied. Bv. een breed stuk bos, waterstromen of een recreatiegebied.	Zorg dat er ruimte is voor bedrijven met milieucategorie 3.1 en hoger.
Zoveel mogelijk rekening houden met bestaande woningen en bedrijven in het WVG-gebied in de Purmer.	Houd rekening met de gewenste uitbreiding van bedrijven, dus bouw extra ruimte in voor toekomstige groei.	Laat het bedrijventerrein aansluiten op de Baanstee-Noord.	Ontwikkel percelen die groter zijn dan 10 hectare.
	Zorg voor voldoende buitenruimte en maak het bedrijventerrein niet te compact.	Denk aan meetregelen ten aanzien van het veranderde klimaat (wateroverlast/hitte/droogte/overstroming)	
	Bij voorkeur geen grote distributiecentra.	Houd rekening met de huidige zichtlijnen in het gebied.	
	Zorg voor een goede verkeersafwikkeling voor transportbedrijven. Deze bedrijven wil je uit de huidige kernen halen.	Zorg voor een goede verkeersontsluiting en voorkom verkeersoverlast.	
	Zorg voor voldoende netcapaciteit in het gebied.	Zorg voor een groene waterrijke inrichting van de openbare ruimte.	
		Voorkom of beperk overlast van geluid, geur en licht	
		Zorg voor behoud uitzicht huidige bewoners	
		Het is belangrijk dat bestaande boeren hun	

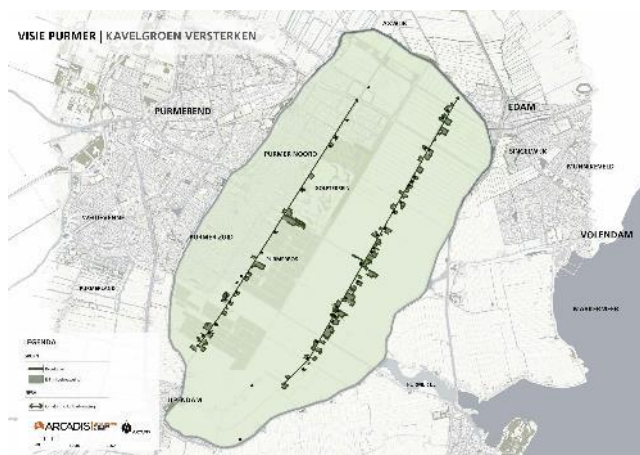
		werkzaamheden kunnen voortzetten.	
		Realiseer mogelijkheden voor inwoners om te wandelen/fietsen op het terrein.	

Tabel 2 Ruimtelijke uitgangspunten opzet scenario's

5.2. Ruimtelijk raamwerk

De onderwerpen die in hoofdstuk 4 zijn benoemd hebben invloed op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De kaarten geven aan waar kansen en uitdagingen voor de realisatie van een bedrijventerrein liggen. Op basis van informatie uit bovenstaande hoofdstukken is een landschappelijk raamwerk voor de Purmer opgesteld. Een belangrijk onderdeel hiervan is de inpassing van groen.

Kenmerkend voor de Purmer is de lintbebouwing die van noord naar zuid loopt. Het is mogelijk dit lint te versterken met kavelgroen. Ook is het mogelijk om de ringvaart en de Middenvaart te voorzien van groene bufferzones. Deze groene zones zorgen voor een inpassing van het bedrijventerrein in het landschap en dragen bij aan de mogelijkheden voor recreatie in het gebied.



Figuur 19 Versterken van het kavelgroen

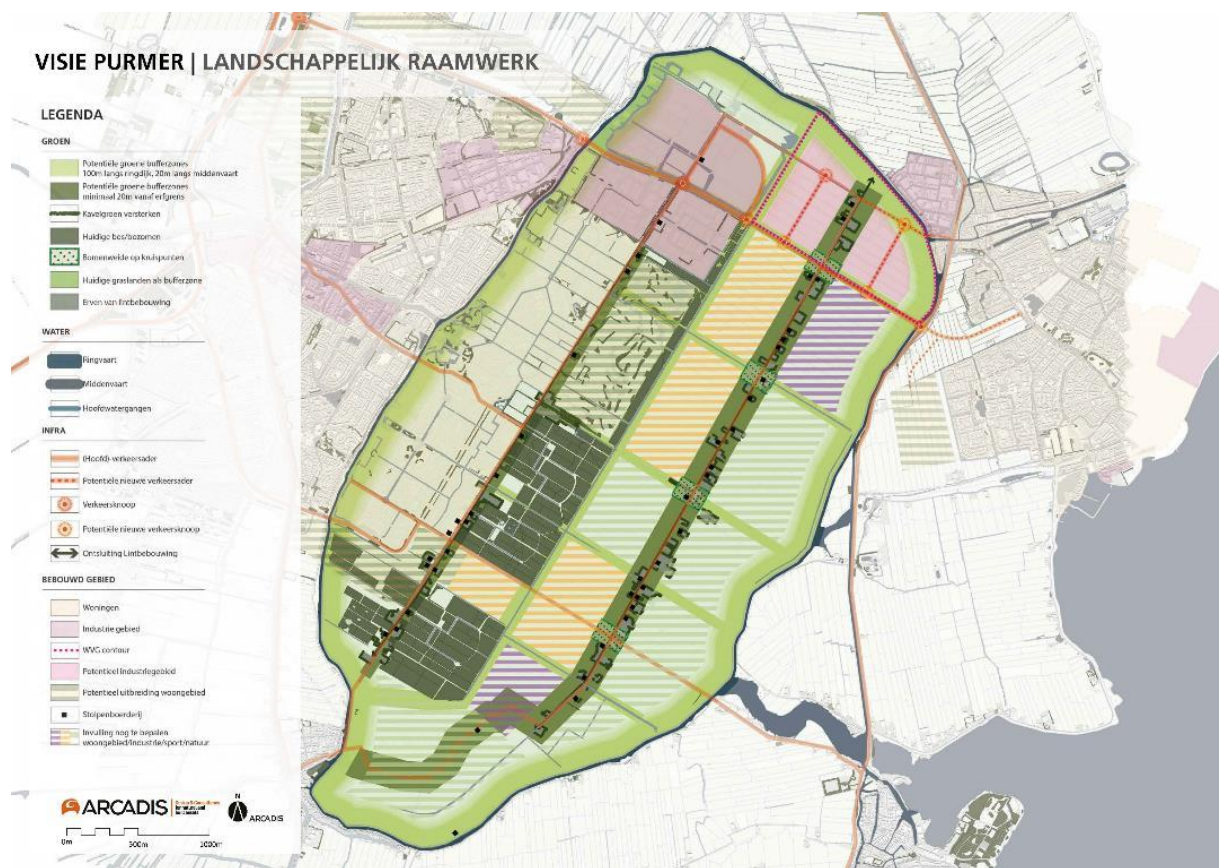


Figuur 20 Groene bufferzomen

In het landschappelijk raamwerk is een deel van het WVG-gebied aangemerkt als potentieel industriegebied, dit betreft het lichtroze gebied in Figuur 21. Binnen dit gebied kan het bedrijventerrein worden gerealiseerd. Dit gebied wordt grotendeels omringd door beplanting, die uitzicht op de industrie belemmeren en zorgen voor afwisseling in het landschap. Het gebied langs de lintbebouwing is aangemerkt als groene bufferzone en deelt het potentiegebied van het bedrijventerrein op in tweeën. Het lint dient als eenduidige landschappelijke bouwsteen. Ook langs de Middenvaart en ringvaart is een gebied aangewezen als groene bufferzone. Op de kruising van de Oosterweg en de N244 kan een bomenweide worden ingepast. Door groene bufferzones, beplanting en de bomenweide wordt industrie gecombineerd met groen en zo ingepast in het huidige landschap.

Verticaal lopen er door het gebied twee potentiële nieuwe verkeersaders. Ook lopen er twee potentiële verkeersaders in het noorden en zuiden van het gebied van oost naar west.

Voor de gehele Purmer wordt nog een structuurvisie opgesteld, waarin het landschappelijk raamwerk verder zal worden uitgewerkt. In Figuur 22 is het ruimtelijk raamwerk van het WVG-gebied in meer detail te zien.

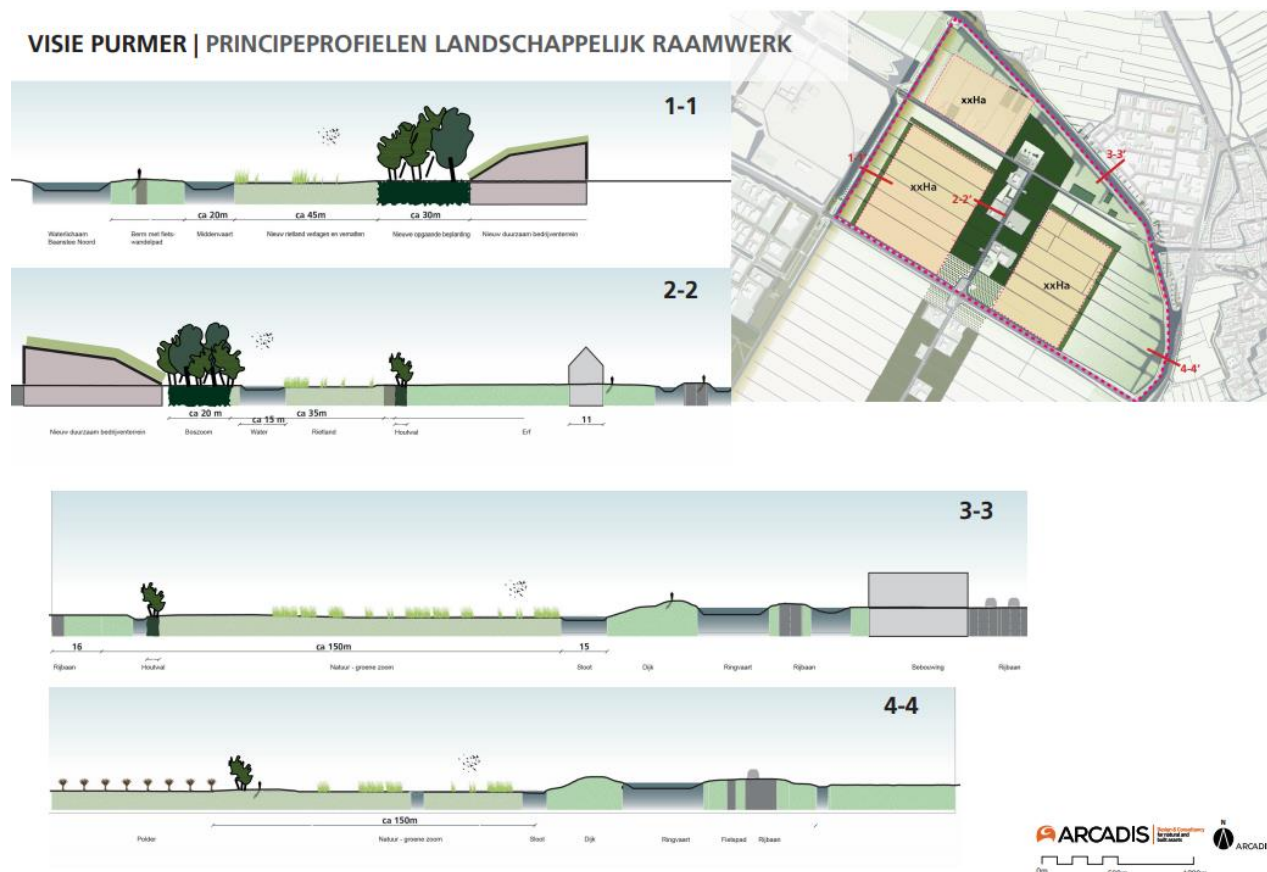


Figuur 21 Landschappelijk raamwerk De Purmer



Figuur 22 Landschappelijk raamwerk WVG-gebied

Het bedrijventerrein kan binnen dit raamwerk op verschillende manieren worden ingepast. Figuur 23 toont voor verschillende delen van het WVG-gebied een mogelijk principeprofiel en geeft aan hoe verschillende elementen landschappelijk kunnen worden ingepast. In deel 1-1 op de kaart zou het principeprofiel vanaf de Middenvaart tot aan het bedrijventerrein er bijvoorbeeld als volgt kunnen uitzien: berm met fiets-wandelpad, Middenvaart (20 meter), nieuw rietland verlagen en vernatten (45 meter), nieuwe opgaande beplanting (30 meter) en een nieuw bedrijventerrein. Bewoners gaven aan dat hun voorkeur ernaar uitgaat de ruimte langs de middenvaart kleiner te maken en de ruimte aan de kant van de bestaande bebouwing groter voor groene inpassing op deze locatie. De middenvaart kan volgens een aantal bewoners namelijk minder beleefd worden. Langs de middenvaart zou een groenzone gerealiseerd kunnen worden met bijvoorbeeld een bomenrij (natuurverbinding en houtbouw bos) en een graszoom om de oever te onderhouden.



Figuur 23 Principeprofielen landschappelijk raamwerk

5.3. Drie scenario's

Voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein zijn drie scenario's opgesteld. Deze scenario's zijn gebaseerd op de economische ruimtebehoefte op drie schaalniveaus, zoals toegelicht in hoofdstuk 3. Daarnaast is er bij elke scenario een 'sport plus' scenario toegevoegd met de mogelijkheid voor het toevoegen van sport in het gebied. Dit scenario is toegevoegd aan de ruimtelijke verkenning in verband met een initiatief van meerdere partijen die zich bij de gemeente hebben gemeld met de ambitie een sportlocatie te realiseren in de Purmer. Het sportsценario wordt verder toegelicht in paragraaf 5.5

Voor elk scenario is het beoogde aantal netto en bruto ha benoemd. Netto ha verwijst naar de netto uitgifbare bedrijfskavels. Bruto ha verwijst naast de netto uitgifbare bedrijfskavels plus de openbare ruimte voor onder andere wegen, groen en water binnen het gebied. Het betreft nog niet de groene zones voor de ruimtelijke inpassing in het gebied. Voor elk scenario wordt een overzicht gegeven van een aantal sterke en minder sterke punten, zoals deze zijn benoemd in de gevoerde gesprekken.

Scenario 1: Vervangingsvraag binnen Edam-Volendam (20 ha netto)

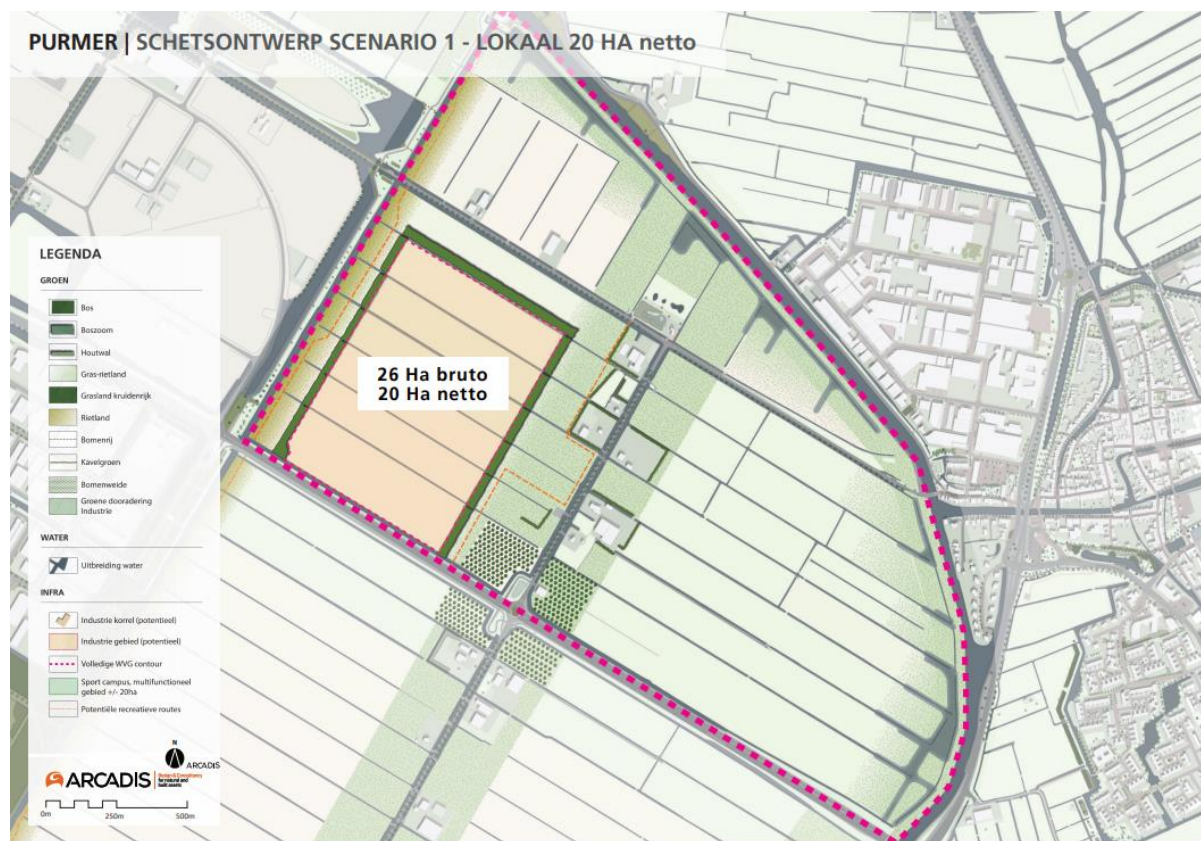
Scenario 2: Uitbreiding en vervangingsvraag Kernregio Waterland (30 ha netto)

Scenario 3: Kernregio Waterland en Overloop MRA (54 ha netto)

Figuur 24 Overzicht drie scenario's bedrijventerrein de Purmer

5.3.1. Scenario 1: vervangingsvraag binnen Edam-Volendam

Scenario 1 richt zich op de lokale ruimtebehoefte, die afkomstig is van de vervangingsvraag binnen Edam-Volendam. Dit scenario dat uitgaat van de lokale vervangingsvraag ten gevolge van de transformatie van bedrijventerrein en een beperkte uitbreidingsgroei, vraagt om 26 ha bruto (20 ha netto) bedrijventerrein. In dit scenario wordt er een bedrijventerrein gerealiseerd aan de linkerkant van de Oosterweg ten zuiden van de Edammerweg. Het bedrijventerrein ligt nabij de Baanstee-Noord met ontsluiting op de N244.



Figuur 25 Scenario 1

Dit scenario kent een aantal sterke en minder sterke punten.

 Sterk	Minder sterk
<ul style="list-style-type: none">• Ruimte besparend en groene inpassing• Behoud uitzicht Edam-Volendam met een openheid en zichtlijnen• Behoud agrarische woningen• Deels behoud van agrarische bedrijven• Aansluiting op Baansteede-Noord• Ruimte voor verplaatsing en beperkte lokale groei• Maximaal rekening houdend met context en wensen bewoners en omwonenden• Verlichting verkeersdruk Volendam	<ul style="list-style-type: none">• Beperkt ruimte voor uitbreiding in de toekomst anders dan verplaatsing• Beperkte schaalgrootte zorgt voor minder flexibiliteit aanbod en groeimogelijkheden voor nieuwe lokale ondernemers• Geen ruimte voor transformatie en uitbreiding vanuit de kernregio en versterken van regionale economie• Geen rekening met samenwerkingspartners uit kernregio en economische regio MRA

Het overzicht van de sterke en minder sterke punten van dit scenario geeft aan dat dit scenario de minste ruimtelijke impact heeft. Het scenario komt daarmee het meeste tegemoet aan de wensen van bewoners en omwonenden van het gebied, die een zo klein mogelijk bedrijventerrein wensen. In dit scenario blijft de linkerzijde van de Oosterweg tot aan de ringvaart intact. Om het bedrijventerrein heen is een groene zone getekend, wat aansluit bij de uitgangspunten van de bewoners, omwonenden en de raad om een goede overgang tussen het bedrijventerrein en de omgeving te realiseren. Dit maakt het voor bewoners mogelijk om in hun huidige woning te blijven en daarbij door groen omringd te zijn. Tevens sluit dit scenario aan bij de wensen van de gemeenteraad om het nieuwe bedrijventerrein dicht bij de Baansteede-Noord te ontwikkelen.

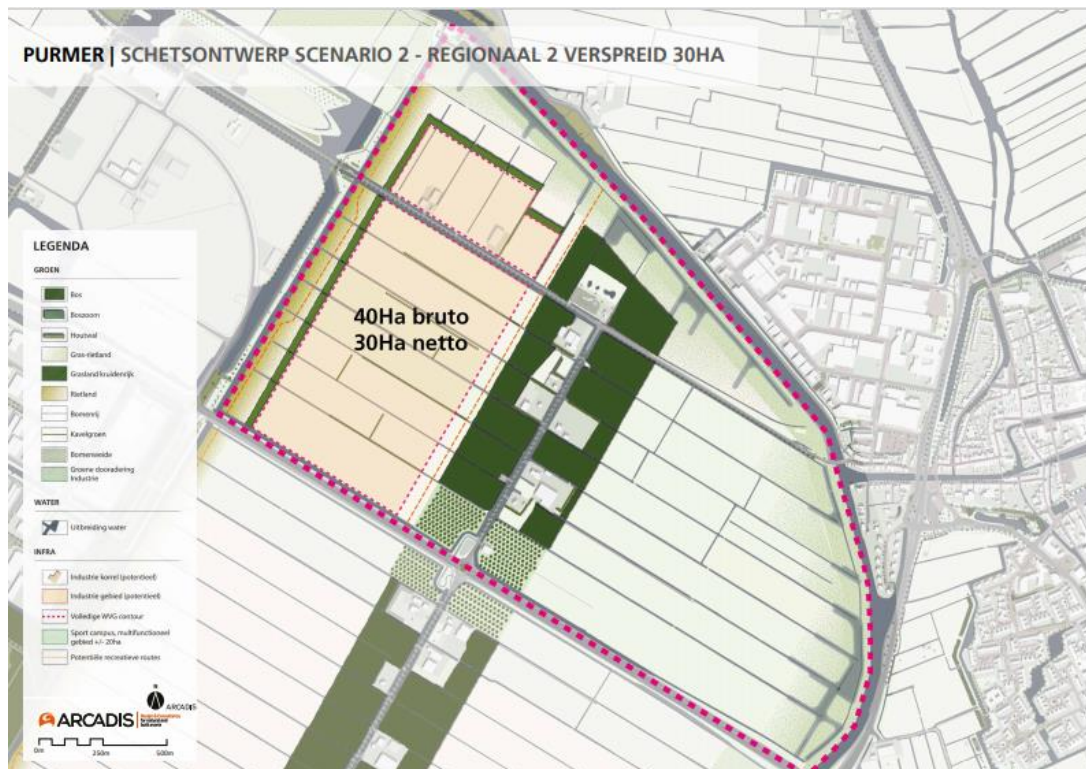
Het risico van dit scenario is dat er geen ruimte wordt gerealiseerd voor ondernemers uit de regio. Het scenario voorziet enkel in de ruimtebehoefte van ondernemers in de gemeente Edam-Volendam. Dit betekent dat er in dit scenario geen rekening wordt gehouden met de samenwerkingspartners uit de kernregio Waterland en de MRA. Tevens sluit dit scenario niet aan op de samenwerking die de gemeente Edam-Volendam heeft met de gemeenten Waterland en Purmerend om samen invulling te geven aan de Purmer. Daarnaast beperkt dit scenario de kansen voor economische groei en diversificatie van de economie. Er is geen rekening gehouden met de komst van nieuwe bedrijven of grootschalige uitbreidingen van de huidige bedrijven in de gemeente. Daarbij is het zo dat er in de praktijk over de gemeentegrenzen heen wordt gekeken. Bewoners en ondernemers kijken voor een baan en doorgroeimogelijkheden ook vaak buiten de eigen gemeentegrens. Hierdoor is het scenario weinig toekomstbestendig en beperkt het op de lange termijn de economische groei van de kernregio waterland.

Daarnaast

Scenario 1 heeft op basis van een globale financiële analyse (paragraaf 5.4) een positief resultaat van 0,8 mln netto contant op 1-1-2021, met de kanttekening dat nog veel nader onderzocht en uitgewerkt moet worden. Dit resultaat geeft daarmee weinig financieel comfort ten opzichte van de geraamde 35 mln aan investeringen. In dit scenario is bijvoorbeeld verwerving een grote onzekere factor. Doordat relatief veel meer verworven dient te worden dan uiteindelijk tot ontwikkeling wordt gebracht (gelijk aan scenario 2) komt bij tegenvallende verwervingskosten de exploitatie al snel onder druk. De reden dat meer verworven dient te worden is de aanleg van de groene buffer voor onder andere de watercompensatie en het voorkomen van reststukken agrarisch waar de huidige eigenaren geen baat bij hebben.

5.3.2. Scenario 2: Uitbreiding en vervangingsvraag Kernregio Waterland

In scenario 2 komt de ruimtebehoefte voort uit de uitbreidingsvraag vanuit de huidige bedrijven en een vervangingsvraag van de te transformeren bedrijventerreinen in de kernregio Waterland. De ruimtebehoefte in dit scenario betreft 40 ha bruto (30 ha netto). Deze 40 ha kan op verschillende manieren in het plangebied worden ingepast. In de voorkeursoptie wordt het bedrijventerrein, net zoals in scenario 1, tegen de Baansteer-Noord geplaatst. Daarnaast wordt het deel ten noorden van de Edammerweg bedrijventerrein. Net zoals in het eerste scenario is het bedrijventerrein omgeven met groen. De bebouwing aan de Oosterweg kan intact blijven, maar zal omgeven worden door groen. In dit scenario blijven de bedrijven ten westen van de Oosterweg.



Figuur 26 Scenario 2

Dit scenario kent een aantal sterke en minder sterke punten.

 Sterk	Minder sterk 
<ul style="list-style-type: none">• Ruimte besparend en groene inpassing• Behoud van uitzicht Edam-Volendam en zichtlijnen• Behoud van agrarische woningen• Deels behoud van agrarische bedrijven• Aansluiting Baansteede-Noord• Ruimte voor verplaatsing en beperkte uitbreiding vanuit de kernregio• Rekening houdend met lokale en regionale context en wensen	<ul style="list-style-type: none">• Grotere impact op het landschap• Meer nadelige milieueffecten• Grotere druk op verkeersnetwerk• Weinig tot geen rekening met samenwerkingspartners uit economische regio MRA• Minder ruimte tussen agrarische bedrijven en nieuwe bedrijvigheid

Dit tweede scenario sluit gedeeltelijk aan bij de wensen en belangen van bewoners en omwonenden. In dit scenario kunnen de agrarische bedrijven en woningen gedeeltelijk behouden blijven. In tegenstelling tot het eerste scenario wordt er meer ruimte geboden voor de regionale economische groei en vervangingsvraag. Dit zorgt voor een grotere ruimtelijke impact van het bedrijventerrein op haar omgeving. Het gevolg is dat de bedrijven dichter tegen de agrarische bedrijven aan de Oosterweg liggen. De groene inpassing langs de Oosterweg draagt eraan bij om de overgang zachter te maken. Hierdoor is het voor de huidige bewoners wel mogelijk om te blijven. In dit scenario is ook het noordelijk deel van de Edammerweg bij het bedrijventerrein betrokken. Dit gaat tegen de wensen van de bewoners en omwonenden in. Het betrekken van het noordelijk deel van de Edammerweg vraagt om een extra inzet op de groene buffer richting de Ringvaart om de bebouwing goed in te passen. Een sterk punt van dit scenario is net als in scenario 1 dat het Oostelijk deel van de Purmer aan de Oosterweg intact blijft. Dit gebied kan zijn huidige functies behouden en door de groen buffer rondom de Oosterweg zal ook het zicht op het bedrijventerrein worden beperkt.

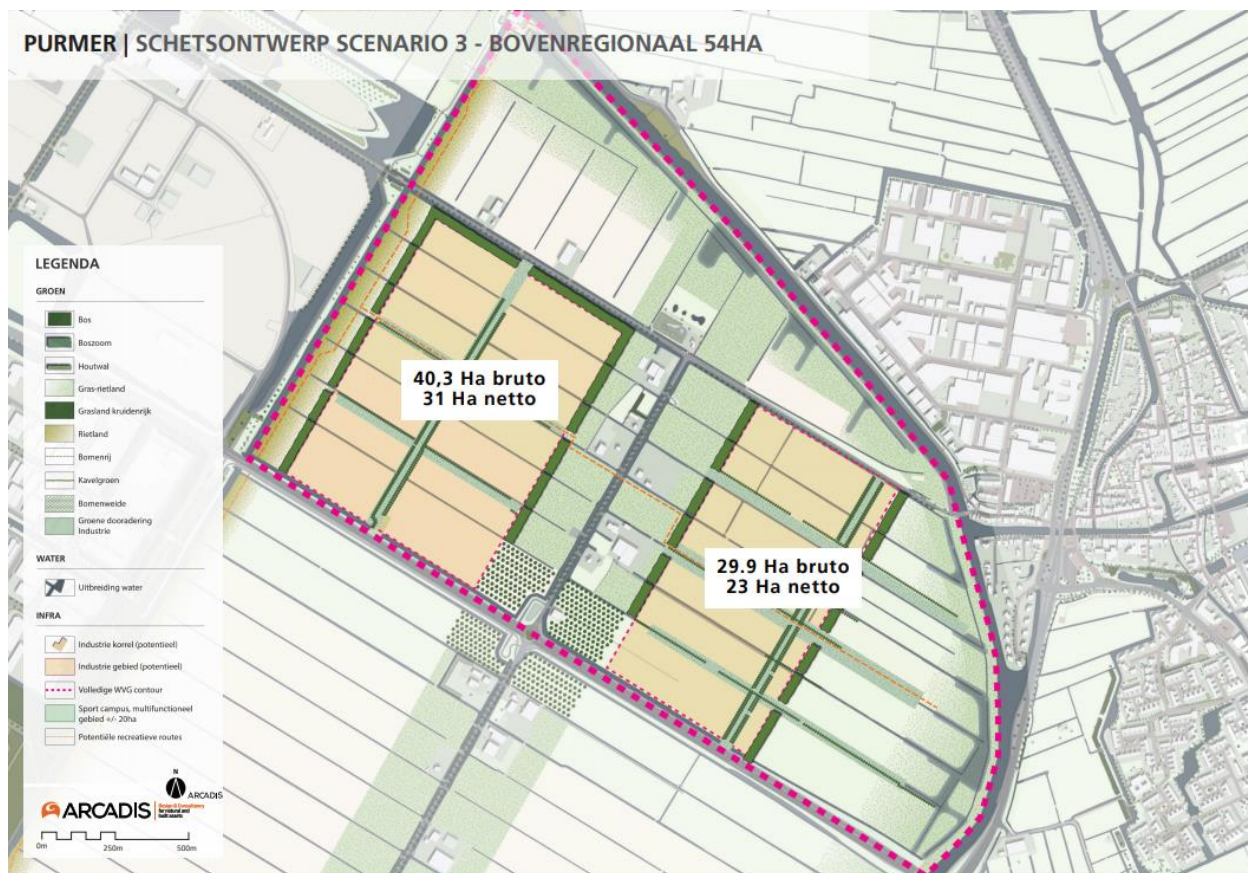
In dit scenario wordt rekening gehouden met de ruimtevraag vanuit de kernregio Waterland, waarmee de samenwerking tussen gemeente Edam-Volendam, Purmerend en Waterland en het gezamenlijk opstarten van inventarisatie, onderzoek en verkenning ook een gezamenlijk vervolg krijgt. Voor de realisatie van een bedrijventerrein in de Purmer is ook afstemming en overeenstemming met de strategische regionale en provinciale partners van belang. In dit scenario is weinig ruimte om bij te dragen aan de bovenregionale ruimtebehoefte van ondernemers. Dat kan betekenen dat banen ten noorden van Amsterdam onder druk komen te staan. Daar werken ook mensen uit de kernregio Waterland. De kans bestaat dat deze werknemers in de toekomst verder moeten forenzen.

Scenario 2 laat een gezond financieel resultaat zien van ca. 6,8 mln. Hier zijn die verworven moeten worden ook beter in verhouding met de uitgifbare kavels. Vanuit het resultaat 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. Dit resultaat geeft financieel comfort ten opzichte van de investering van ca. 44,8 mln. Hierdoor kunnen tegenvallers worden opgevangen en kan extra worden geïnvesteerd in de groene buffer, inpassing en de kwaliteit van het plan. Het resultaat wordt nader toegelicht in de financiële paragraaf 5.4.

5.3.3. Scenario 3: Kernregio Waterland en overloop MRA

In het derde scenario is in de ruimtebehoefte de bovenregionale vraag naar bedrijventerrein meegenomen. De ruimtevraag is gebaseerd op uitbreiding en vervangingsvraag van de kernregio Waterland en op een overloop van bedrijven uit de MRA. De ruimtebehoefte betreft 70 ha bruto (54 ha netto). In dit scenario bestaat het bedrijventerrein uit twee delen, gescheiden door de Oosterweg. De bestaande agrarische bedrijven maken deels ruimte voor bedrijvigheid aan de oostzijde en westzijde van de Oosterweg. Door tegen de Oosterweg te ontwikkelen blijft het deel tegen Edam-Volendam ten noorden van de Edammerweg vrij.

Ook in dit scenario wordt er een groene zone gerealiseerd om de impact van het bedrijventerrein op de omgeving zoveel te beperken.



Figuur 27 Scenario 3

Dit scenario kent een aantal sterke en minder sterke punten.

	Sterk	Minder sterk
	<ul style="list-style-type: none">• Flexibiliteit in aanbod en mogelijkheden voor lokale en regionale economische transformatie en uitbreiding• Stimuleert economische diversiteit en groei van Edam-Volendam en de regionale partners• Maximaal benutten van de ruimte en het stimuleren van de lokale en regionale economie• Schaalgrootte biedt kansen voor hogere doelstellingen voor klimaatbestendigheid en circulariteit	<ul style="list-style-type: none">• Geeft minder invulling aan de lokale context en wensen op het behoud van agrarische bedrijven, zichtlijnen en uitzicht• Grotere impact op het landschap• Meer nadelige milieueffecten• Toename van de verkeerdruk• Omvang zodanig dat behouden van woningen voor bewoners niet aantrekkelijk is

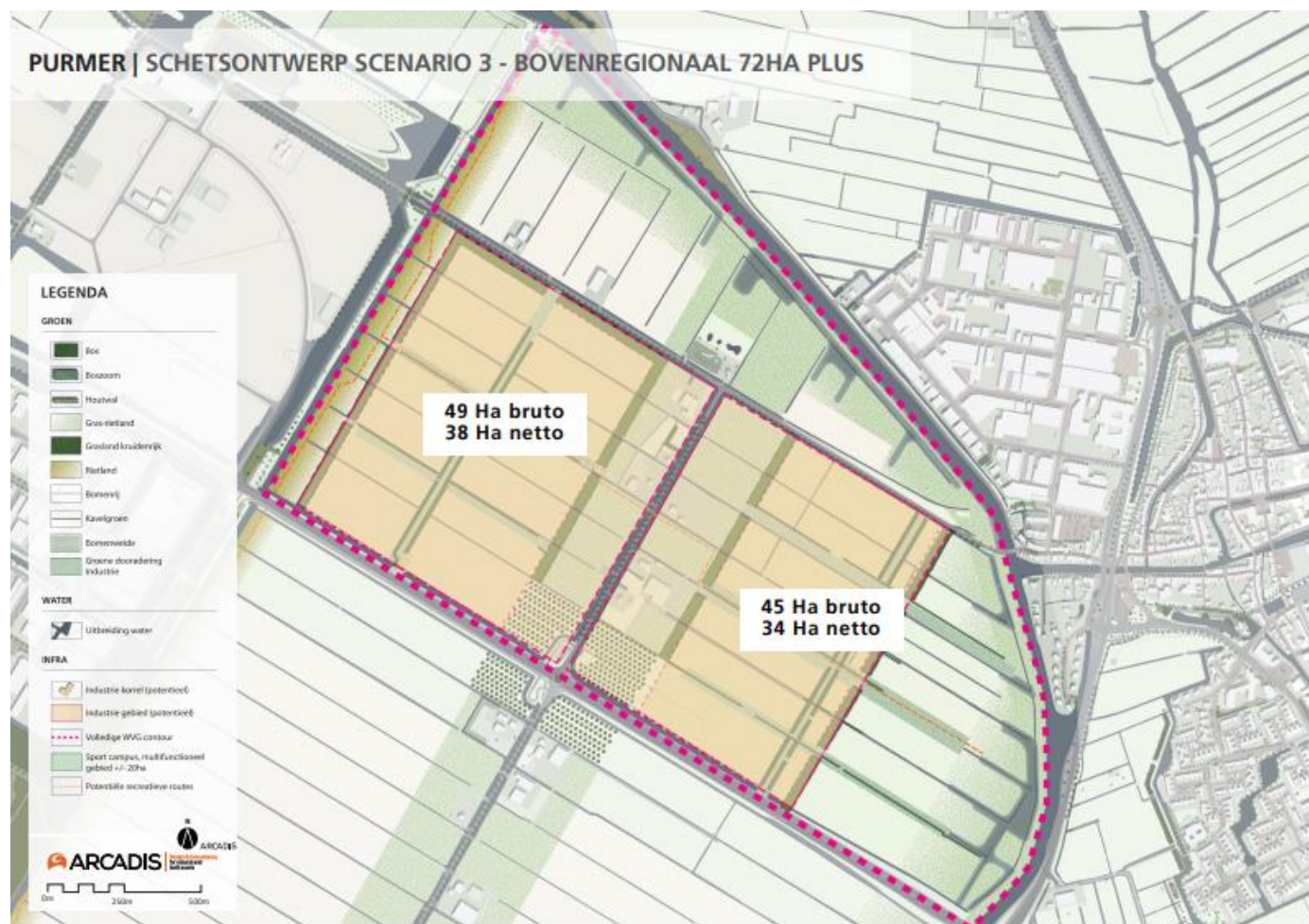
Dit derde scenario geeft ruimte voor een toekomstbestendig gebied waar lokale, regionale en bovenregionale economische groei en flexibiliteit in aanbod wordt gecreëerd. Het geeft de ruimte om samen met regionale partners invulling te geven aan de toekomstige economie van de regio. Het brengt nieuwe bedrijvigheid naar Edam-Volendam en geeft de huidige ondernemers ruimte om te groeien. Daartegenover staat een grotere impact op het landschap en een afname van agrarische bedrijvigheid. Tevens wordt het uitzicht tot aan de Oosterweg beperkt vanuit Edam-Volendam. In dit scenario is het zaak de volledige groene zone langs de ringvaart te ontwikkelen zodat het groene karakter van het gebied zoveel mogelijk behouden blijft. Deze groene zone kan als recreatieve ruimte worden ingericht voor fietsen en wandelen. Een pluspunt van dit scenario is dat het noordelijk deel van de Edammerweg intact blijft, wat aansluit bij de wensen vanuit bewoners en omwonenden.

Een minder sterk punt van dit scenario is dat de verkeersbewegingen toenemen. Dat betekent dat een goede verkeersafwikkeling een belangrijk punt voor nadere uitwerking wordt. Bewoners geven aan dat de verkeerssituatie aan het Groot-Westerbuiten een belangrijk aandachtspunt is. Er is geen ruimte om hier meer verkeer toe te staan. Aanvullende verkeersmaatregelen zijn daarom nodig.

Daarnaast hebben meerdere bewoners aangegeven liever niet tussen twee delen van het bedrijventerrein te willen wonen. In het derde scenario lijkt het dus niet realistisch dat de huidige bewoners en ondernemers blijven. Dit betekent dat er mogelijk een vierde scenario ontstaat, waarbij het gehele WVG-gebied wordt ontwikkeld (Figuur 28). Verder maken omwonenden uit Groot Westerbuiten, Klein Westerbuiten en Molenwerf zich zorgen om nadelige milieueffecten van het te realiseren bedrijventerrein. Deze zorgen zijn het grootste in dit derde scenario, met het grootste aantal oppervlakte bedrijventerrein.

In scenario 3 is een positief resultaat van ca. 3,8 mln naar verwachting niet voldoende. De huidige investeringsopgave van ca. 84,1 mln betreft namelijk het uitgangspunt dat slechts gronden aangekocht worden en de opstallen langs de Oosterweg behouden blijven. Door een aantal bewoners / eigenaren is al aangegeven niet te willen blijven zitten 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 dit scenario dan nog financieel haalbaar te maken is door meer ha kavels uit te geven en het Wvg-gebied zo volledig mogelijk te benutten, op de groene buffer na. Het resultaat wordt nader toegelicht in de financiële paragraaf 5.4. Zoals eerder vermeld ontstaat vanuit financieel oogpunt en de opmerkingen van de

huidige gebruikers in het gebied een aangepast scenario (scenario 3 PLUS). Dat scenario is hieronder als kaartbeeld opgenomen.



Figuur 28 Extra scenario; bovenregionaal plus

Dit scenario gaat in tegen de wensen van de raad en de omgeving, maar geeft wel ruimte voor economische groei op bovenregionaal niveau. Daarmee voegt het nieuwe bedrijven en banen toe en maakt de regio veerkrachtiger. Het brengt ook meer risico met zich mee in de verwerving van opstallen en eventueel verplaatsing van agrarische bedrijven, de afzet (groter dan uit behoefteonderzoek blijkt) en de planologische procedures met beroep en bezwaar. Globaal komt het resultaat exclusief aankoop van opstallen maar inclusief aankoop van gronden op een positief resultaat van 15,5 mln. Dit aangepaste scenario kan in principe met optimalisatie tot een haalbaar plan leiden. Bijvoorbeeld in combinatie met aanvullende functies zoals sport (zie paragraaf 5.5).

5.4. Financiële verkenning

De gemeente kiest met inzet van WVG voor een actief grondbeleid in het gebied. Om een indicatie te geven van de financiële gevolgen is er een normatieve haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. De normatieve haalbaarheidsanalyse maakt een eerste doorrekening van de grondexploitatie inzichtelijk.

5.4.1. Resultaat

In zijn uitkomsten van de financiële doorrekeningen van de drie scenario's opgenomen. Alle scenario's komen (vooral nog) positief uit. Dit resultaat biedt mogelijkheden om tegenvallers op te vangen, maar ook om kwaliteitsversterkingen in het gebied in te passen. Denk daarbij aan klimaatadaptatie (groen/blauwe ontwikkelingen), materiaalgebruik en ruimte voor wandelen, fietsen en verblijven in en om het gebied.

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 saldooverloop	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

Tabel 3 Financieel overzicht van de drie ontwikkelscenario's in mln.

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.

5.4.2. Conclusies financiële verkenning

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.

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.

5.4.3. Opzet en uitgangspunten grondexploitatie

Voor het ramen van de kosten- en opbrengsten van de grondexploitatie zijn diverse aannamen gedaan die passen bij het nog globale karakter van het plan. Allereerst is een normatief ruimtegebruik afgeleid. Dat wil zeggen een verhouding van weg, trottoir, parkeren, groen en water in het gebied. In een latere fase van de planvorming zal dit ruimtegebruik aangescherpt worden op basis van een stedenbouwkundige schets. Verder zijn voor de drie ontwikkelscenario's de onderdelen (groen, water etc.) van het ruimtegebruik nog niet in detail uitgewerkt. De aanname is gedaan dat een groot deel van de groen- en wateropgave wordt opgelost in de bufferzone. Voor diverse ramingen zijn kentallen en ervaringsgetallen gebruikt. De grondexploitatie is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Kosten

- Verwerving van gronden (opstallen en bedrijven nog nader te waarderen indien van toepassing);
- Grondwerk;
- Onderzoeken;
- Bouw- en woonrijp maken;
- Plankosten;
- Planschade;
- Inrichten bufferzone voor groen, water en recreatie;
- Ontsluiting.

Opbrengsten

- Uitgifte prijs per m2 voor bedrijfskavels.

Verwerving

Verwerving betreft de aankoop van agrarische gronden. Daarvoor is een indicatieve waarde opgenomen die rekening houdt met het huidig gebruik en ook met de ontwikkeling van deze waarde naar ruwe bouwgrond naar gelang de plannen vorderen. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met eventueel aankoop en uitkoop van bewoners of volledige agrarische bedrijven. Dat moet nog nader worden ingeschat en zal uit het resultaat op de grondexploitatie moeten komen indien noodzakelijk. We hebben voor nu in de plannen, conform wens van de Raad, deze woningen en agrarische bedrijven zoveel mogelijk te behouden.

Bij de verwerving is rekening gehouden met de aankoop van een groter gebied dan de vermelde bruto ha, om geen kleine agrarische deeltkavels te creëren en ruimte te hebben voor watercompensatie en groene inpassing. Voor scenario's 1 en 2 betreffen dit alle kavels exclusief bebouwing en huiskavel aan de westzijde van de Oosterweg en

ten noordenwesten van de Edammerweg. In scenario 3 ontkomen we er niet aan het volledige WVG gebied te verwerven gezien de wens van bewoners niet tussen twee bedrijventerreinen in te wonen.

Grondwerk

Het grondwerk is de voorbereiding van het gebied op de toekomstige bebouwing. Vanwege de ligging in een polder zullen ophoging en de methode van bouwen daarop moeten worden afgestemd. Hierbij is de waterhuishouding een belangrijk aandachtspunt. Tevens is gezien de klimaatontwikkelingen het ook goed om de kavelhoogte en funderingen door onderzoek nader uit te werken. In de berekening is uitgegaan van integraal ophogen. We proberen het dempen van bestaande watergangen zoveel mogelijk te beperken maar dat zal ook op bepaalde plaatsen moeten gebeuren.

Onderzoeken

Als we verder de planvorming ingaan moeten aanvullende onderzoeken in het gebied worden uitgevoerd voor bijvoorbeeld bodem, water, archeologie, milieu etc. Voor deze onderzoeken is uit ervaringscijfers een aanname gedaan.

Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken betreft de voorbereiding van de ondergrondse infrastructuur zoals kabels en leidingen, riolering en afwatering en tevens de voorbereiding voor wegen en kavels tijdens de bouw. Woonrijp maken betreft de inrichting van het terrein met verharding, water, groen, straatmeubilair en verlichting.

Plankosten

De plankosten betreffen zowel de kosten voor de planontwikkeling en bijbehorende procedures als de civiele uitwerking, directievoering en toezicht gedurende de realisatie. Deze kosten zijn op basis van gangbare percentages over de civiele kosten (grondwerk, bouw- en woonrijp maken) genomen.

Planschade

Indien de bestemming wijzigt van agrarisch naar bedrijvigheid heeft dat een mogelijk effect op de waarde van de omliggende woningen. In de exploitatie is een stelpost opgenomen om die eventuele planschade te dekken.

Bufferzone

Voor de bufferzone is een aparte stelpost opgenomen van 2,0 – 5,5 mln naar gelang het scenario. Dit is voor de inrichting als watercompensatie (>10%), groen en recreatieve infrastructuur. Verdere uitwerking volgt bij de stedenbouwkundige uitwerking.

Ontsluiting

Aansluiting en aanpassing infrastructuur voor de ontsluiting is eveneens een stelpost. Denk daarbij aan het aanleggen van een rotonde, verbreden en versterken van bestaande wegen en aansluitingen op de bestaande infrastructuur. Deze post verschilt per scenario. Hiervoor is tussen de 1,0 en 1,5 mln in de berekening opgenomen.

Onvoorzien

Voor de verwervingsopgave, civieltechnische werkzaamheden (o.a. ophogen, inrichting van de bufferzone), ontsluitingsstructuren en de gehanteerde grondprijzen bij uitgifte zijn nu dezelfde marktconforme kentallen gebruikt voor alle drie de scenario's. Tevens zijn voor alle onderdelen gezien het globale karakter van de plannen posten onvoorzien van 15% opgenomen.

Opbrengsten

De opbrengsten van de uitgeefbare kavels (lees netto ha) zijn gelijk gesteld aan verkopen in de omgeving, zoals op bedrijventerrein Baansteede-Noord. Daarbij is rekening gehouden met een afslag van 7,5% om eventuele marktfluctuaties en differentiatie in prijs en ligging op te vangen aangezien de verkaveling nog nader uitgewerkt moet worden.

Fasering

De fasering van de kosten en opbrengsten (uitgiftetempo) is nu nog grofmazig gedaan op basis van het scenario. Voor scenario 1, 2 en 3 zijn respectievelijk 8, 12 en 16 jaar als uitgangspunt genomen. Dat is een uitgifte tempo van

2,5 tot 3,5 (4,5 in 3PLUS scenario) ha per jaar. Bij de nadere planvorming zal deze steeds scherper worden gemaakt.

Parameters

De financiële parameters (kosten- en opbrengstenstijging) zijn gebaseerd op basis van marktconforme uitgangspunten. De rente is op 1,2% gesteld voor 10 jaar en daarna op 2% gezet. De disconteringsvoet is eveneens op 2% gesteld. De opbrengstenstijgingen van de uitgeefbare kavels zijn voorzichtigheidshalve gesteld op 2,4% per jaar afbouwend naar 1%. Zowel voor de korte, middellange en lange termijn is het uitgangspunt dat de kosten stijgen met 2,4% per jaar.

5.5. Sportscenario

Tijdens de verkenningsfase is het initiatief voor de realisatie van een multifunctioneel sportcomplex ter sprake gebracht bij de gemeente. Het sportcomplex zou ruimte bieden voor diverse sporten in zaal, trainingsvelden en in een nieuw stadion voor FC Volendam. Het is een potentiële samenwerking tussen diverse verenigingen, waarbij in deze fase de zaalvoetbal, amateur voetbalvereniging en de proforganisatie zijn aangehaakt.

Tijdens de verkenningsfase zijn de besturen van FC en RKAV Volendam gezamenlijk met de gemeente in gesprek gegaan om hun initiatief voor de realisatie van een multifunctioneel sportcomplex te bespreken. Voor de locatie wordt gekeken naar de Purmer, omdat hier ruimte is, goede ontsluitingen liggen, afstand tot woongebieden is en kansen liggen voor diverse samenwerkingen met bedrijven en verenigingen.

Er wordt uitgegaan van een terrein van 17 ha, in te richten met trainingsvelden, wedstrijd velden, een sporthal en stadion en waarbij nadrukkelijk samenhang wordt gezocht met het te ontwikkelen bedrijventerrein. Er zijn kansen voor samenwerking tussen bedrijven en verenigingen, zo kunnen ruimtes in een stadion dagelijks gebruikt worden, kunnen er voorzieningen gerealiseerd worden voor werkende mensen doordeweeks, en sporters of cultuurbezoekers in het weekend of 's avonds.

Het initiatief zou een apart project in het gebied kunnen zijn. Omdat het betrekking heeft op hetzelfde gebied als het potentiële bedrijventerrein, moet het ook in samenhang worden bekeken en uitgewerkt.

Een QuickScan met het gemeentelijk beleid levert een aantal conclusies op:

Het is wenselijk om:

- Het centrum van Volendam te ontlasten van verkeer en evenementen;
- Het ruimtegebrek van de amateurvereniging op te lossen;
- De proforganisatie wil 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.

Uit deze punten blijkt dat het initiatief kansen biedt, maar ook een aantal belangrijke nadelen heeft. Uit de inbreng van de omwonenden blijkt dat de nadelige effecten dermate zwaar gevonden worden, dat men het een onredelijke aantasting van belangen van bewoners in het gebied vindt.

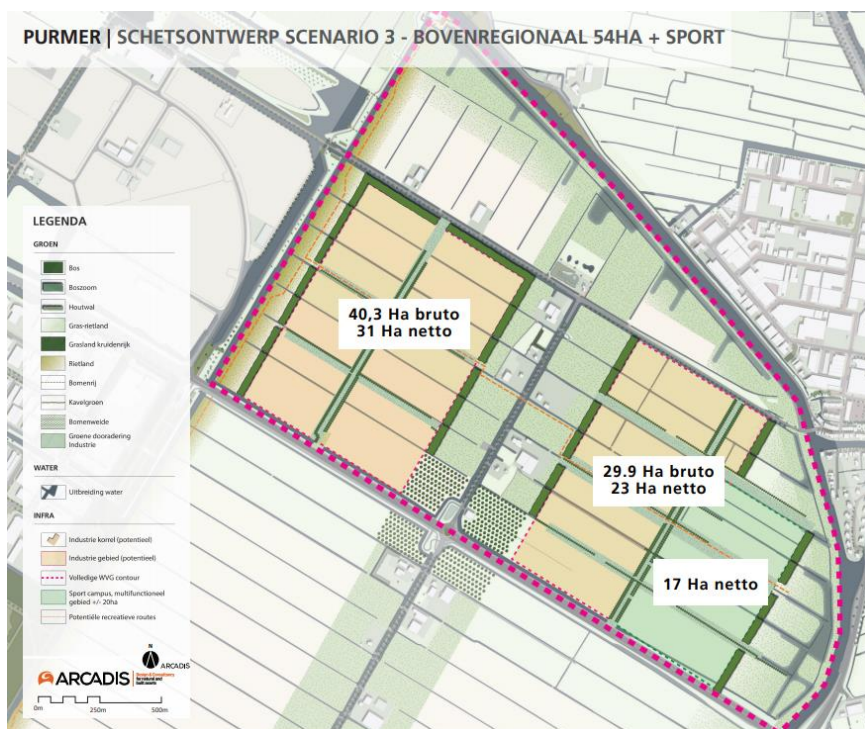
Deze reactie maakt dat de gemeente een zorgvuldige afweging moet maken of de noodzaak aangetoond kan worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken, of dat een andere inpassing in het gebied de neveneffecten voor de bewoners wegneemt of vermindert.



Figuur 30 Inpassing sport scenario 1



Figuur 29 Inpassing sport scenario 2



Figuur 31 inpassing sport scenario 3

5.6. Profiel van het bedrijventerrein

Naast de ligging van het bedrijventerrein is er ook een eerste verkenning gedaan naar het gewenste type bedrijventerrein. Wat betreft typologie zal het bedrijventerrein aansluitend en aanvullend zijn op de Baanstee-Noord. Ondernemersverenigingen hebben aangegeven dat de kavels op de Baanstee-Noord niet altijd aansluiten bij de wensen van de ondernemers. Zo is er behoefte aan kavels waar een grote buitenruimte is toegestaan.

Er zal in de Purmer ieder geval ruimte moeten worden geboden aan de bedrijven die moeten verplaatsen door de transformatieopgave op onder andere bedrijventerrein de Julianaweg en Slobbeland. Daarnaast is de vraag van de strategische partners om ruimte te bieden aan bedrijven met milieucategorie 3.1 en hoger. Zoals uit de kaart met de milieuhindercirkels bleek (Figuur 17), kan er in principe aan deze wens worden voldaan. Bewoners en omwonenden geven echter aan zich zorgen te maken over geur- en geluidsoverlast en bedrijven met maximaal milieucategorie 3 te willen in het gebied. Er zal in ieder geval geen ruimte worden geboden aan bedrijven met een milieucategorie 4.2 of hoger. Verder gaven zowel de ondernemers als de bewoners en omwonenden aan dat grootschalige distributiecentra niet gewenst zijn. De hoogte en uitstraling van gebouwen worden als belangrijke aandachtspunten genoemd. Grootschalige distributiecentra lijken niet in dit beeld te passen. Daarnaast is grootschalige logistiek niet passend op het bedrijventerrein, omdat de verkeersafwikkeling daar niet voldoende op kan worden ingericht.

Bedrijven die wel passen bij het profiel zijn bijvoorbeeld bedrijven gericht op bouw, recycling, voedselverwerking en eventueel visclusters. Vanuit de gemeenteraad is de wens meegegeven om te focussen op bedrijven met een hoge arbeidsintensiteit. Hier wordt voor zover mogelijk op ingespeeld. In de vervolgfase kunnen voorwaarden voor de verkoop van gronden worden opgesteld.

Daarnaast blijkt uit de gevoerde gesprekken dat er vraag is naar percelen waarop het toegestaan is een grote buitenruimte te realiseren. Ook werd er gevraagd naar percelen van meer dan 10 ha. In de eerste twee scenario's is het niet realistisch om een perceel van 10 ha beschikbaar te stellen.

Tot slot zal het bedrijventerrein ruimte bieden voor (openbaar) groen. Zowel omwonenden als ondernemers geven aan graag een bedrijventerrein te zien dat goed toegankelijk is, ook te voet of met de fiets. Groene daken en een parkachtige inrichting van het bedrijventerrein worden als wenselijk beschouwd. Na besluit over het voorkeursscenario zal het gewenste profiel van het bedrijventerrein verder worden onderzocht.

5.7. Participatie

Er zijn twee participatiebijeenkomsten voor bewoners en omwonenden georganiseerd om input op te halen voor de ruimtelijke scenario's. Het merendeel van de aanwezigen van de eerste informatiebijeenkomst heeft aangegeven het liefst geen nieuw bedrijventerrein in het gebied te zien. Door een deel van de deelnemers aangegeven dat de nut en noodzaak van een bedrijventerrein eerst goed moet worden aangetoond, voordat zij willen meedenken over de ruimtelijke scenario's voor het bedrijventerrein. De genoemde aandachtspunten zijn te lezen in bijlage 4.

6. Vervolg

De resultaten van het economisch en ruimtelijk onderzoek geven inzicht in de omvang en ligging van het nieuw te realiseren bedrijventerrein. In het najaar van 2021 besluit de gemeenteraad over welke aspecten uit de scenario's zij willen terug zien in het voorkeursscenario. Na een positief besluit over een voorkeursscenario of aspecten uit de verschillende scenario's kan het integrale haalbaarheidsonderzoek verder worden uitgevoerd.

De volgende vervolgstappen zullen dan worden uitgevoerd:

- Afstemming regio en MRA; in hoeverre wil de gemeente ruimte bieden aan ondernemers uit de regio? De gemeente Edam-Volendam zal samen met Waterland en Purmerend om tafel moeten om te bepalen hoeveel ruimte zij willen bieden aan ondernemers. Dit zullen zij ook moeten afstemmen met de bovenregionale strategische partners.
- Opstellen programma van eisen (PvE), waarin beleidsambities en -wensen zijn opgenomen en gewogen. Hiervoor worden één-op-één gesprekken gevoerd met beleidsambtenaren en werksessies georganiseerd en vindt nadere beleidsinventarisatie plaats. Om tot het PvE te komen, zullen er een aantal globale onderzoeken moeten worden uitgevoerd op het gebied van bijvoorbeeld verkeer en flora & fauna.
- Scenario's uitwerken naar een globaal stedenbouwkundig plan met de input vanuit het programma van eisen. Participatie met de omgeving is onderdeel van deze stap.
- Financiële haalbaarheidsanalyse uitwerken naar een gezamenlijke grondexploitatie en fasering waarin de kosten en baten, kansen en risico's uiteengezet worden.
- Contouren schetsen voor de samenwerking tussen gemeenten waarin eventueel al een intentieovereenkomst wordt opgesteld.
- Besluitvorming over het ruimtelijke en financiële kaders (PvE, globaal stedenbouwkundig plan, financiële haalbaarheid en contouren samenwerking). Deze besluitvorming zal plaatsvinden in het 4^e kwartaal van 2022. Dat betekent dus een investering van tijd en geld in het voorbereiden van plannen. Over het eventueel aankopen van gronden of vastgoed wordt apart besloten in de verwervingsstrategie. Deze stap is tevens een go/no go moment om verder te gaan met de planvorming.
- Het uitvoeren van ruimtelijke onderzoeken die een noodzakelijke basis zijn voor de haalbaarheid en het omgevingsplan. Dit zijn de volgende (nadere) onderzoeken:
 - Archeologie
 - Cultureel erfgoed/monumentale waarden

- Bodem
- Geluid
- Lucht
- Externe veiligheid
- Flora en fauna
- Geurhinder
- Stikstof
- Verkeer en parkeren
- Water
- Windhinder
- Bezonning
- Trillinghinder
- Explosieven
- Behoeftonderzoek
- Financiële haalbaarheid
- Maatschappelijke haalbaarheid
- Borgen uitgangspunten van het bedrijventerrein in de structuurvisie.
- Opstellen strategie voor verwerving, fasering en ontwikkeling om de verdere planvorming en realisatie op te tuigen en daarover afspraken te kunnen maken. Onderdeel hiervan is het opstellen van voorwaarden/selectiecriteria voor verkoop van de gronden. Deze stap is een go/no moment.
- Opstellen RO-strategie en start ruimtelijke procedure om tot een omgevingsplan te komen. Hierbij wordt de omgeving betrokken in een participatietraject. Naar verwachting kan het omgevingsplan in 2023 worden vastgesteld.

Bij deze vervolgstappen zal er regelmatig afstemming plaatsvinden met de planning van de Julianaweg en Slobbeland. De realisatie van het bedrijventerrein in de Purmer en de transformatie van deze bedrijventerreinen hebben immers veel invloed op elkaar.

Bijlage 1. Economisch behoefteonderzoek

Bijlage 2. Participatie verslagnota

Bijlage 3. Enquête