Detailrapport Vraag en antwoord Wegingstafel/Raadsplein (ID 1637)

Veld	Waarde
Datum wegingstafel/Raadsplein	29-01-2026
Onderwerp	Ontwikkelkader transformatie Julianaweg
Fractie(s)	ONS Belang
Datum vraag	19-01-2026
Vraag en antwoord	In het Ontwikkelkader staat het volgende; als een initiatief in basis lijkt te voldoen aan de kaders, zal een intentieovereenkomst worden gesloten om de concrete haalbaarheid van een plan te onderzoeken. Vraag 1. Wat gebeurt er met initiatieven die in de basis niet voldoen aan het ontwikkelkader, maar mogelijk wel wenselijk zijn om de ambitie van de transformatie Julianaweg te verwezenlijken? Antwoord 1: De gemeente zal de werkwijze voor het beoordelen van initiatieven zoveel mogelijk gelijk houden aan de gangbare werkwijze bij binnenkomst van initiatieven, namelijk behandeling via de Initiatievenloods of bouwcommissie. De Intaketafel wordt voor initiatieven die vallen binnen de Transformatie Julianaweg aangevuld met een vertegenwoordiger uit het projectteam Transformatie Julianaweg. Eerst wordt beoordeeld of een initiatief gewenst of niet gewenst is. Wordt een initiatief als gewenst beoordeeld maar voldoet deze niet aan het ontwikkelkader, zal dit gemotiveerd worden teruggekoppeld aan de initiatiefnemer. Indien nodig volgt een gesprek, met als doel om te verkennen waarom een initiatief niet passend is en of er mogelijkheid is dat de initiatiefnemer het initiatief aanpast. Op basis daarvan kan een initiatiefnemer het initiatief aanpassen of terugtrekken. Vraag 2. Hoe wordt de Raad inzicht geboden in de toetsing en onderbouwde goed- of afkeuring van initiatieven? Dit in relatie tot het monitoren van het Ontwikkelkader. Antwoord 2: De gemeente zal een lijst bijhouden van ingediende initiatieven waarbij de status is aangegeven van een initiatief (in behandeling of afgewezen) met daarbij een toelichting. Deze lijst wordt jaarlijks aan de raad verstrekt zodat zij zich kan vergewissen van de voortgang van de transformatie. In het Raadsvoorstel staat onder kosten verband houdend met initiatieven: ‘Gebiedseigen kosten die samenhangen met de

	ontwikkeling binnen het transformatiegebied'. Het transformatiegebied is echter behoorlijk groot. Vraag 3. Draait een initiatiefnemer enkel op voor deze kosten binnen zijn deelgebied? Of gaat dit over alle deelgebieden tezamen? Antwoord 3: De financiële bijdrage van een initiatiefnemer is gebaseerd op een theoretisch totaal volume dat mogelijk is bij een volledige transformatie van het plangebied. Dat volume wordt gedeeld door de kosten voor realisatie van de openbare ruimte van datzelfde totale plangebied. Dat leidt tot een voorgestelde bijdrage per m2 bvo, te rekenen over nieuw te realiseren vastgoed. Dat bedrag geldt voor iedere initiatiefnemer in het plangebied, ongeacht de locatie. Vraag 4. Het voorbereidingsbesluit geldt maximaal 1 jaar en 6 maanden. Het ontwikkelkader wordt echter pas na 3 tot 5 jaar geëvalueerd. Wil het college voorkomen dat bedrijven die mogelijk willen transformeren en/of verhuizen, maar niet 3 tot 5 jaar willen wachten op een evaluatie van het Ontwikkelkader om tot een haalbaar plan te komen, na afloop van het voorbereidingsbesluit op de eigen locatie gaan investeren? Zo ja, hoe pakt het college dit aan? Antwoord 4: Bedrijven moeten kunnen uitgaan van een betrouwbare overheid en daarmee van een stabiel en gedurig beleid. Daarom vindt de evaluatie van het ontwikkelkader pas na 3 tot 5 jaar plaats. Wanneer het voorbereidingsbesluit verloopt kan, net als nu, een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen, totdat het definitieve omgevingsplan wordt vastgesteld. Vraag 5a. De gemeente krijgt een voornamelijk faciliterende rol waarbij ambtelijke capaciteit beschikbaar wordt gesteld. Hiervoor wordt €100.000 per jaar aangevraagd. Hoe wordt deze €100.000 gespendeerd? Antwoord 5a De bijdrage is bedoeld ter dekking van kosten die niet verhaalbaar zijn op initiatiefnemers. Bijvoorbeeld voor algemeen projectmanagement, voor overleggen met ondernemers (voordat er sprake is van een initiatief), het uitwerken van een gebiedsfonds, het onderzoeken en aanvragen van subsidie, het bewaken/actualiseren van spelregels et cetera. Vraag 5b: Welke expertise komt hiermee beschikbaar? Antwoord 5b: Deze kosten zijn bedoeld voor interne medewerkers van de gemeente, zoals projectmanager en beleidsadviseurs. Er wordt ook rekening gehouden met inzet van expertise van de

	Omgevingsdienst in relatie tot milieucontouren van bedrijven. Tot de kosten wordt ook de inzet van een supervisor gerekend. Vraag 5c. Zijn dit ook de kosten voor de supervisor? Zo nee, waar worden die kosten op geraamd? Antwoord 5c: zie antwoord op vraag 5b. Vraag 6. Aan welke welstandseisen worden initiatieven getoetst? Antwoord 6: Initiatieven worden getoetst aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Ontwikkelkader. Deze eisen worden, waar nodig, uitwerkt in criteria in afstemming met de commissie fysieke Leefomgeving van de gemeente. De uitgewerkt criteria worden voor besluit aan de raad voorgelegd. Voor projecten binnen het plangebied zal een supervisor worden aangesteld die de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang tussen alle initiatieven zal bewaken. Het in achtnemen van adviezen van de supervisor zijn belangrijk bij de uiteindelijke besluitvorming over projecten. Vraag 7. Is gekeken naar de koppeling tussen het gemeentelijk onderhoudsprogramma wegen (inclusief budgetten en planning) en het Ontwikkelkader? Zo ja, hoe wordt dit op elkaar afgestemd om te voorkomen dat onderhoudswerkzaamheden een achterhaalde inrichting vernieuwen? Antwoord 7: In het Meerjaren Investeringsplan van de gemeente is op korte termijn geen groot onderhoud of herinrichting van infrastructuur in het plangebied Julianaweg voorzien. Wanneer deze ingepland gaan worden zal afstemming met het projectteam Transformatie Julianaweg plaatsvinden. Klein, regulier onderhoud zal blijven plaatsvinden, met het oog op het goed functioneren van de openbare ruimte en veiligheid. Vraag 8. In het Ontwikkelkader zijn panden aangemerkt als behoudenswaardig op het perceel met een groot ontwikkelpotentie (Kivo). Ook zijn er op ditzelfde perceel 2 stroken aangemerkt als ‘buurtparkjes’ en ‘verbinding 15 meter’. Is nagedacht over de consequentie van deze ‘aantekeningen’ in het Ontwikkelkader in relatie tot het realiseren van een haalbaar plan? Zo ja, wat is hiervan de conclusie? Antwoord 8: Voor wat betreft het pand dat als behoudenswaardig is aangemerkt: in de uitgewerkte spelregels is aangegeven dat dit een pand is, dat “door functie of verschijningsvorm karakteristiek is voor

	het huidige of voormalige gebruik. Het streven is gericht op behouden van dit pand, om daarmee de verwijzing naar en samenhang met de historie van het gebied te houden. Behoud kan op meerdere manieren worden gerealiseerd, zoals volledig of gedeeltelijk behoud van het pand of behoud van de contouren of karakteristieke materialen en onderdelen." Van de initiatiefnemer wordt een maximale inspanning gevraagd om het pand te behouden of bij een herontwikkeling via verschijningsvorm of materiaalgebruik te laten verwijzen naar de historische betekenis. De mogelijkheden hiervan hangen samen met bijvoorbeeld welk hergebruik en functies mogelijk zijn, de technische staat van het pand en financiële haalbaarheid. Dit wordt in samenspraak met de gemeentelijke adviseurs en supervisor verkend. Voor wat betreft de verbinding van 15 meter en het groene park: de verwerving en sloop van bestaande objecten binnen de aangegeven zones dienen te worden bekostigd uit het nog te vormen gebiedsfonds. Dat gebiedsfonds wordt gevuld met onder andere bijdragen van alle ondernemers die herontwikkelen. Door deze werkwijze wordt voorkomen dat alleen de initiatiefnemer op wiens eigendom deze functies zijn getekend, de kosten daarvoor dient de dragen. Omdat alle herontwikkelingen baat hebben met bijvoorbeeld een parkje en de verbindingen, wordt op die manier een gelijk speelveld gecreëerd voor alle initiatiefnemers die herontwikkelen. In het Ontwikkelkader staat: Als private partijen tot herontwikkeling willen overgaan en met een hindergevend bedrijf op een naastgelegen perceel overeenstemming bereiken over het beperken van de hinder zodat woningen gebouwd kunnen worden, dan verwerkt de gemeente dat bij de wijziging van het omgevingsplan. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de gemeente geen rol inneemt totdat dit 'geregeld' moet worden in het omgevingsplan. Dit doet geen recht aan de zeer complexe praktijk van geluidwetgeving en de vraag hoe en of de gemeente bepaalde afspraken tussen bedrijven en ontwikkelaars, en de (nieuwe) geluidsruimte van bedrijven wil borgen in het omgevingsplan. Vraag 9. Kan nader worden toegelicht wat ontwikkelaars/ondernemers kunnen verwachten van de gemeente en hoe zij de gemeente moeten betrekken bij dit complexe vraagstuk? Antwoord 9: U stelt terecht dat de praktijk van geluidwetgeving in relatie tot herontwikkeling complex is. De gemeente wil initiatiefnemers ondersteunen door in gesprek te gaan met betrokkenen, waarbij zij kan meedenken over het vinden van een adequate oplossing. De gemeente kan zich hierbij laten ondersteunen door deskundigen van de Omgevingsdienst IJmond. Overigens dienen initiatiefnemers

	zich in dat geval ook door een deskundig bureau te laten ondersteunen. In samenspraak kan een werkwijze worden uitgewerkt die kans van slagen heeft. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om eventuele onderzoeken uit te voeren.