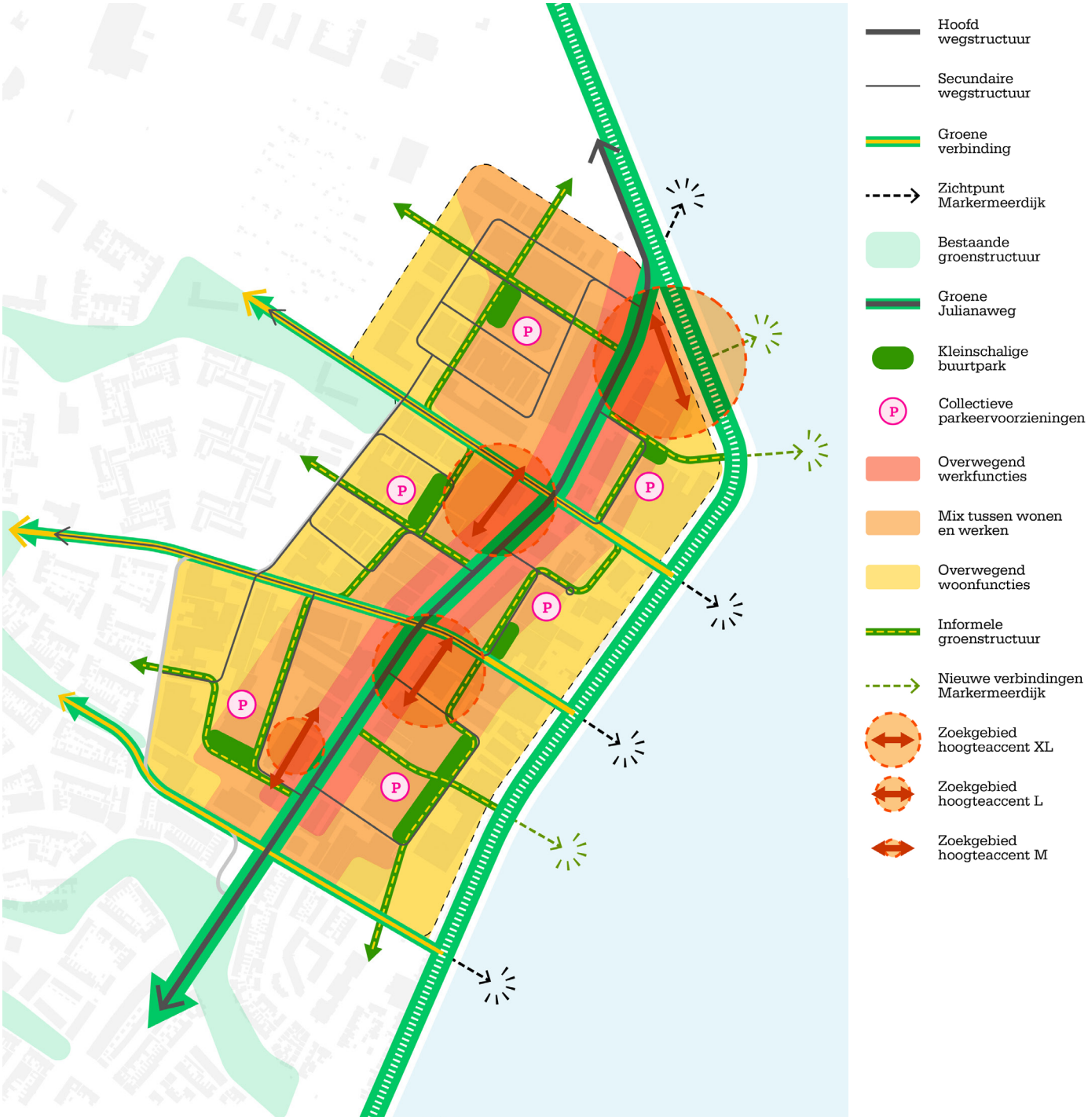


Concept ruimtelijk raamwerk dat de basis vormt voor de structuurkaart, zoals afgebeeld op pagina 58-59

Een robuust ruimtelijk raamwerk als kader voor ontwikkeling

De raamwerkkaart schetst in hoofdlijnen het ruimtelijk kader voor de geleidelijke transformatie van de Julianaweg als geheel. Als aanpasbaar ontwerp biedt het ruimte aan uiteenlopende programmatische invullingen, zonder de samenhang te verliezen.
De belangrijkste ruimtelijke structuren worden indicatief weergegeven en vormen de basis voor een geïntegreerd netwerk van openbare ruimten, een functioneel mobiliteitssysteem en een robuust groen- en waternetwerk. Dit geheel zorgt voor een sterke verbinding met de omliggende gebieden. Tegelijkertijd bouwt het voort op bestaande kwaliteiten zoals de historische landschapsstructuur, de oriëntatie van de bebouwing, de aanwezige infrastructuur en de huidige kadastrale eigendomsverhoudingen.

Hieronder worden de belangrijkste elementen uit de raamwerkkaart nader toegelicht.

Julianaweg: sfeer van continue laan

De Julianaweg is een doorgaande autoverbinding (50 km/uur) en een belangrijk onderdeel van de infrastructuur. Het wegprofiel dat recent (2023) opnieuw is ingericht, heeft de potentie van een laan dat de ruggengraat vormt, de basis van toekomstige ontwikkelingen. Aan de Julianaweg wordt werken afgewisseld met wonen. Een belangrijk onderwerp bij het maken van een aantrekkelijke straat is de beleving op ooghoogte. Het programmeren van levendige plinten van gebouwen draagt sterk bij aan de sociale veiligheid en oriëntatie. Functies en programma krijgen zichtbare activiteit en levendige uitstraling met variaties aan functies per deelgebied. Het maken van adressen (entrees van bedrijven, winkels en entreehallen van woongebouwen) aan de straat en het plaatsen van de nieuwbouw in de rooilijn draagt bij aan het realiseren van een continue en eenduidige sfeer van de toekomstige laan.



Woningbouw maakt belangrijk deel uit van het straatprofiel van de Julianaweg (woningbouwcomplex Naebalsan-dong Seoul; architect OBBA)

Dwarsverbindingen

De dwarsroutes Monseigneur C. Veermanlaan-Dijkgraaf de Ruiterlaan in het gebied (en in mindere mate de buiten het plangebied gelegen Zusterschoolstraat (onderdeel van de oude kom) en de Papaverstraat) vormen de levensaders. Het activeren van deze belangrijke dwarsverbindingen versterkt de ruimtelijke samenhang tussen het plangebied, de omliggende wijken en het landschap van het Markermeer. Essentieel hierbij zijn de zichtlijnen richting het Noordeinde, die het perspectief openen naar de dijk en het water. Deze fysieke verbindingen bieden niet alleen oriëntatie, maar maken ook de karakteristieke schaal en structuur van het waterfront beter duidelijk. Verbindingen met de dijk zijn alleen bedoeld voor langzaam verkeer. Extra verkeer op de Zusterschoolstraat en de Papaverstraat zijn niet gewenst.

Introductie van een reeks 'buurtparkjes'
Een reeks buurtparkjes markeren de belangrijkste openbare ruimteplekken in het gebied. De parkjes zijn brandpunten binnen het weefsel, gevormd door lokale verbredingen van het stratenpatroon. Soms vormen het letterlijke doorbraken van bestaande (bebouwde) kavels. De groene parkruimtes vervullen een verbindende rol en activeren de openbare ruimte door eigentijdse verblijfsplekken te creëren. Zo stimuleren we ontmoeting en creëren we nieuwe, dorpse gemeenschappen. De buurtparkjes bieden ruimte voor uiteenlopende functies — van een zonnig terras, speelplek of een bankje tot een tijdelijke buitenwerkplek. Daarnaast is een enkel buurtpark geschikt voor kleinschalige evenementen zoals straattheater of bijeenkomsten voor de buurt. De inrichting maakt multifunctioneel gebruik mogelijk, waarbij flexibiliteit en inclusiviteit centraal staan.

De gevarieerde invulling van de verschillende parkjes draagt bij aan een consistent ruimtelijk thema, dat als rode draad fungeert binnen de ontwikkeling van de deelgebieden. Elk parkje krijgt een eigen karakter, geïnspireerd op de specifieke dynamiek van het omliggende gebied, en levert zo een herkenbare bijdrage aan de identiteit van elk deelgebied.

Nieuwe (wenselijke) verbindingen en routes

In aansluiting op de buurtparkjes is een reeks nieuwe verbindingen en routes opgenomen in het ruimtelijk raamwerk die wenselijk zijn. Deze verbindingen en routes verbinden de buurtparkjes en vormen daarmee een fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes en verbindingen binnen het gebied.

De verbindingen dienen als intermediaire zone tussen nieuwe ontwikkelingen, verbinden de deelgebieden onderling en worden ingericht als wandel- en verblijfsplek. Het groene karakter van deze ruimtes domineert.

De Parallelweg en alle soortgelijke straten/lussen krijgen een flexibele en groene inrichting met de nadruk op verblijfskwaliteit. Dit betekent dat de ruimte zo wordt ingericht dat er veel groen aanwezig is en dat mensen er prettig kunnen verblijven, bijvoorbeeld om te wandelen, zitten of elkaar te ontmoeten. De inrichting kan eenvoudig worden aangepast aan veranderende behoeften.

De doorbraken in het bouwblok worden ingericht als groene doorgangen die vooral gericht zijn op langzaam verkeer zoals voetgangers en fietsers. Deze doorsteken zorgen voor een betere verbinding en doorstroming binnen de wijk en dragen bij aan een prettige, groene leefomgeving.
en doorstroming binnen de wijk en dragen bij aan een prettige, groene leefomgeving.

Integratie bestaande karakteristieke elementen en erfgoedwaarden

De landschappelijke structuren in de vorm van water en groen aan Dijkgraaf de Ruiterlaan-Noordeinde (Broeckgouw) en het water en groen aan de Zusterschoolstraat zijn overblijfselen van het historische verkavelingspatroon van de polder. Belangrijke structuren die bijdragen aan de groenbeleving in het gebied. Versterking van deze elementen door ze te verbinden met nieuwe groenstructuren versterkt de oriëntatie in het gebied en draagt bij aan de beleving van het gebied. Ook draagt een stevige groenblauwe structuur bij aan de robuustheid en ecologie van het gebied.
Ook zijn in het gebied een aantal karakteristieke industriële gebouwen aanwezig. Het fabrieksgebouw aan de Julianaweg 202 is cultuurhistorische waardevol (bron: Signaleringskaart Bestemmingsplan Julianaweg eo; Tijdbeeld - inventarisatie cultuurhistorische waarden, ARCX-rapport 15 mei 2015). Behoud ervan is wenselijk. Dit geldt mogelijk ook voor een aantal andere gebouwen in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang zorgvuldig te beoordelen welke gebouwen, onderdelen of elementen van de bestaande bebouwing cultuurhistorische of ruimtelijke waarde bezitten en daarom behoudenswaardig zijn.

Het pand aan de Julianaweg 202, met zijn beeldbepalende karakter, biedt kansen voor herbestemming. Een passende nieuwe invulling kan daarbij fungeren als impuls en katalysator voor de ontwikkeling van het omliggende deelgebied.



Veel groen en langzaamverkeerroutes dragen bij aan een prettige, groene leefomgeving - Knarrenhof Zutphen (woonwijk Hof van Zutphen in Zutphen)



Integratie oud en nieuw - Noorderhaven Zutphen (foto: Baljon landschapsarchitecten)

3.3 Typering openbare ruimte en profielen

De structuren worden versterkt met groen en zorgen voor een kwaliteitssprong





Groen en blauw raamwerk

- Doorgaande structuur Julianaweg
- Dwarsverbindingen (hoofdassen)
- Groen karakter waterfront (dijk)
- Groene inrichting straten
- Openbaar groen
- Water

Openbare ruimte

- Versterken interne groene verbindingen
- Buurtparkjes t.b.v. verblijf en ontmoeting
- Special buurtpark Parallelweg (industrieel karakter)
- Zicht op de dijk

Ruimtelijke hoofdstructuur

- Julianaweg - levendige straat
- Monseigneur C. Veermanlaan - herprofilering als verblijfsstraat
- Dijkgraaf de Ruiterlaan - herprofilering met water als drager
- Herprofilering Parallelweg met toevoeging van groen
- Groene doorbraken t.b.v. langzaamverkeer
- Buurtparkjes t.b.v. verblijf en ontmoeting

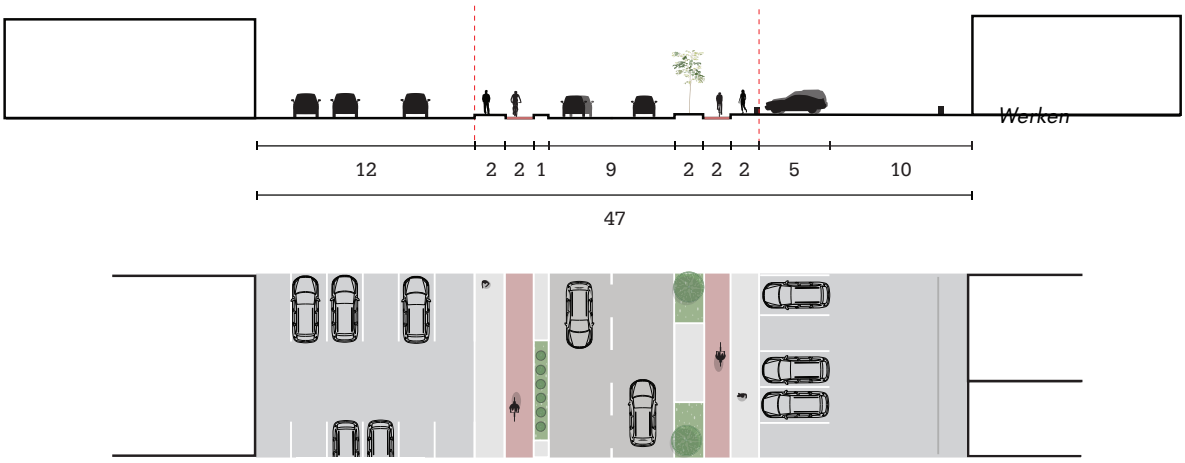
Bebouwing

- Behoudenswaardige bebouwing (inclusief gevels)
- Hoogteaccenten als schakel in de ruimtelijke structuur
- Contour bouwvelden

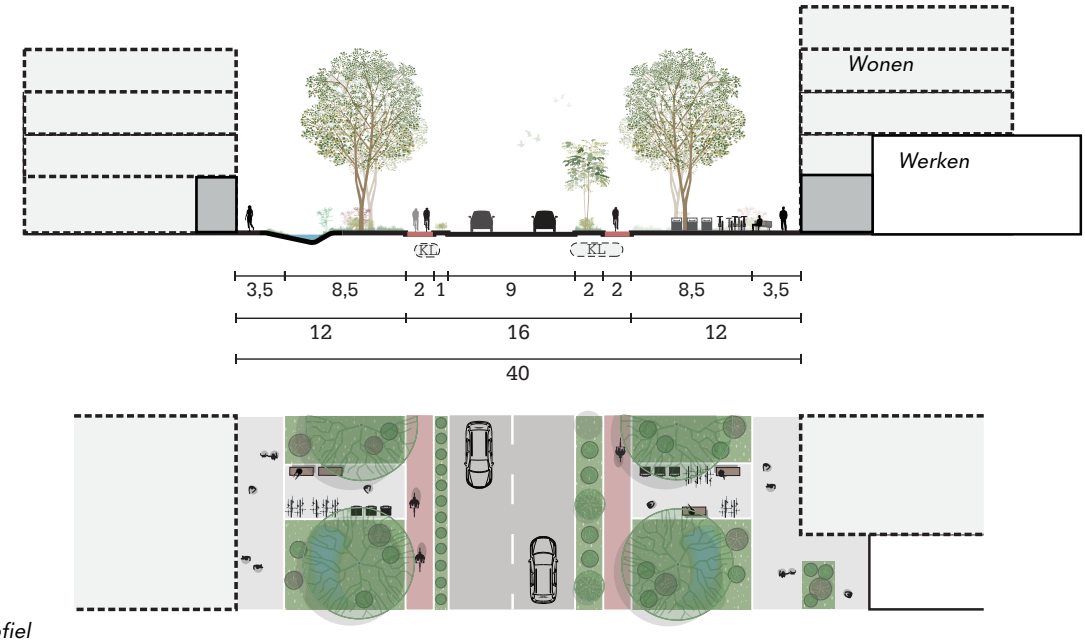
Herprofilering Julianaweg - van verkeersruimte naar levendige straat

De Julianaweg transformeert van een brede, door parkeren en logistiek gedomineerde verkeersruimte (47 meter breed) naar een levendige straat met een profiel van 40 meter. In de nieuwe situatie verdwijnen parkeerplaatsen uit het straatbeeld en maken de verharde ‘wangen’ plaats voor groene zones met bomen en beplanting. Langs de straat ontstaat een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. Actieve en gevarieerde plinten zorgen voor levendigheid, ontmoeting en een menselijke maat in het straatbeeld.





Bestaand profiel

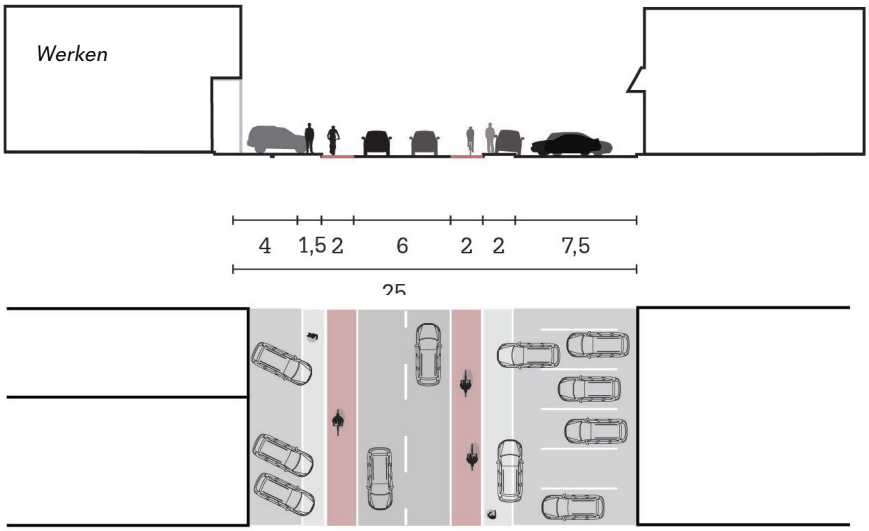


Nieuw profiel

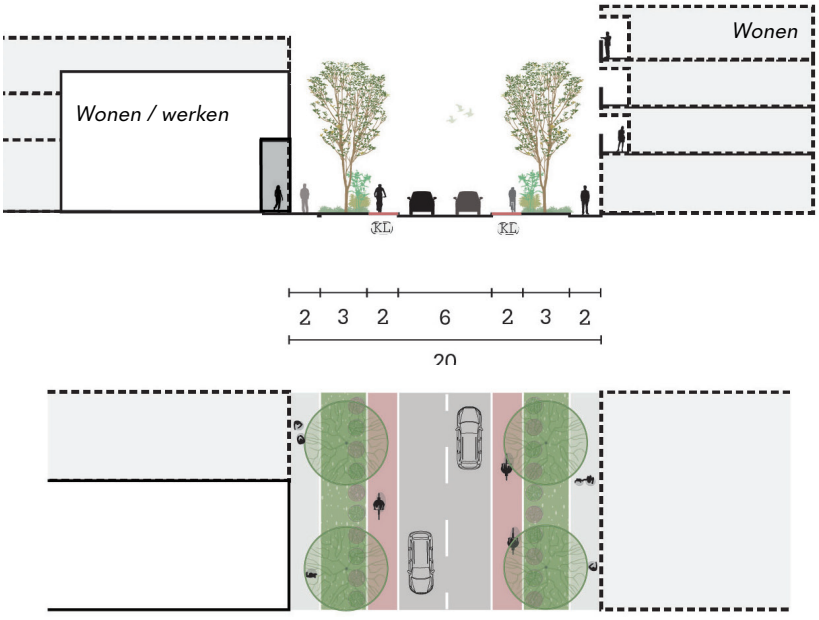
Herinrichting Monseigneur C. Veermanlaan - groene, compacte verblijfsstraat

De Monseigneur C. Veermanlaan transformeert van een 25 meter brede wijkontsluitingsweg met een gemengde woon- en bedrijfsfunctie naar een meer stedelijke, groene verblijfsstraat. Het profiel wordt versmald tot 20 meter, waarbij een 3 meter brede groenstrook met bomen een duidelijke scheiding vormt tussen de rijbaan en de voetgangerszone. Fietsers krijgen een gescheiden voorziening. De oriëntatie van de bebouwing op de straat is essentieel voor de ruimtelijke beleving. Actieve plinten en inpandige balkons (loggia's) zorgen voor levendigheid, sociale veiligheid en interactie tussen gebouw en straat.





Bestaand profiel

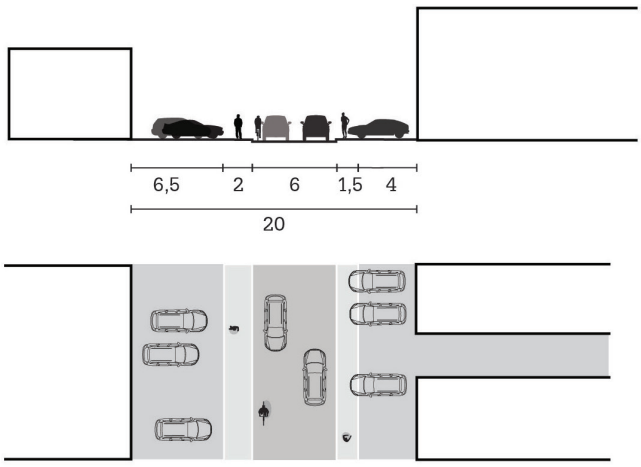


Nieuw profiel

Herprofilering Parallelweg - twee varianten voor een kwalitatieve inrichting

De Parallelweg wordt de afstand tussen de gevels in de nieuwe situatie versmald tot een profiel van 18 meter. Voor de toekomstige inrichting zijn twee oplossingsrichtingen mogelijk.
De herprofilering van de Parallelweg is representatief voor veel 'lussen' in het gebied.

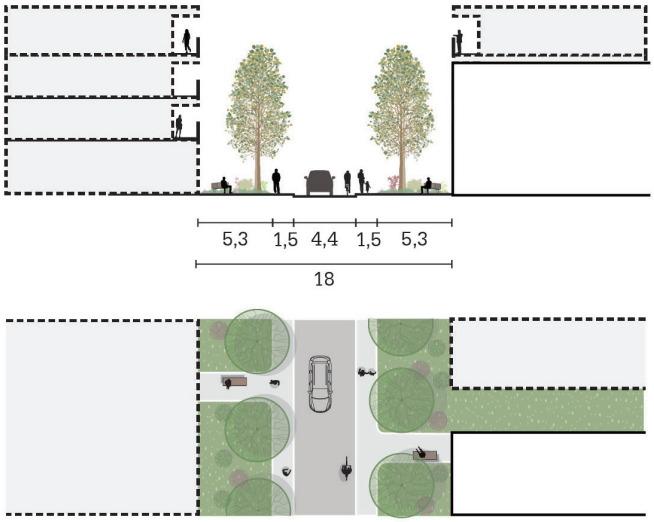




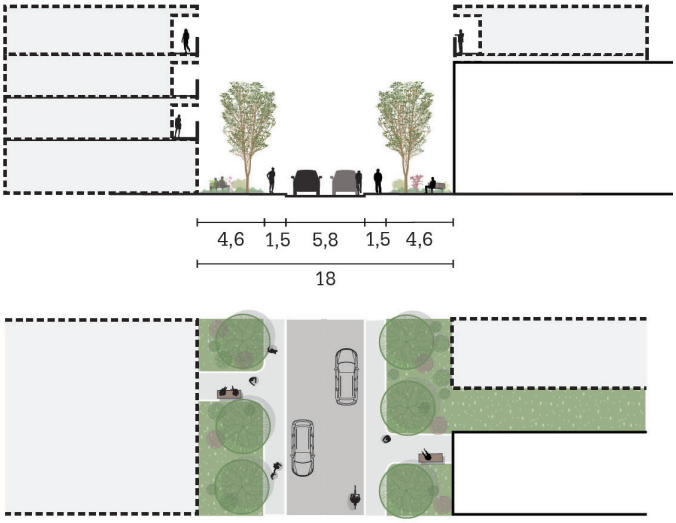
Bestaand profiel

Optie 1 – Eenrichtingsverkeer
Door invoering van een eenrichtingsverkeersstructuur kan de rijbaan worden versmald. Dit creëert ruimte voor een bredere groenstrook met bomen en een aantrekkelijker verblijfsklimaat. De leefkwaliteit neemt toe, terwijl de verkeersafwikkeling beheersbaar blijft.

Optie 2 – Tweerichtingsverkeer
Bij behoud van tweerichtingsverkeer blijft de rijbaanbreedte van 6 meter gehandhaafd om de bereikbaarheid te waarborgen. Dankzij een efficiënte inrichting met twee rijstroken, voetpaden en een groene bufferzone, blijft de verkeersafwikkeling in beide richtingen veilig en overzichtelijk. De straat behoudt haar functie als wijkontsluitingsweg, met verbeterde ruimtelijke kwaliteit en meer verblijfspotentie.



Nieuw profiel, optie 1 - eenrichtingsverkeer

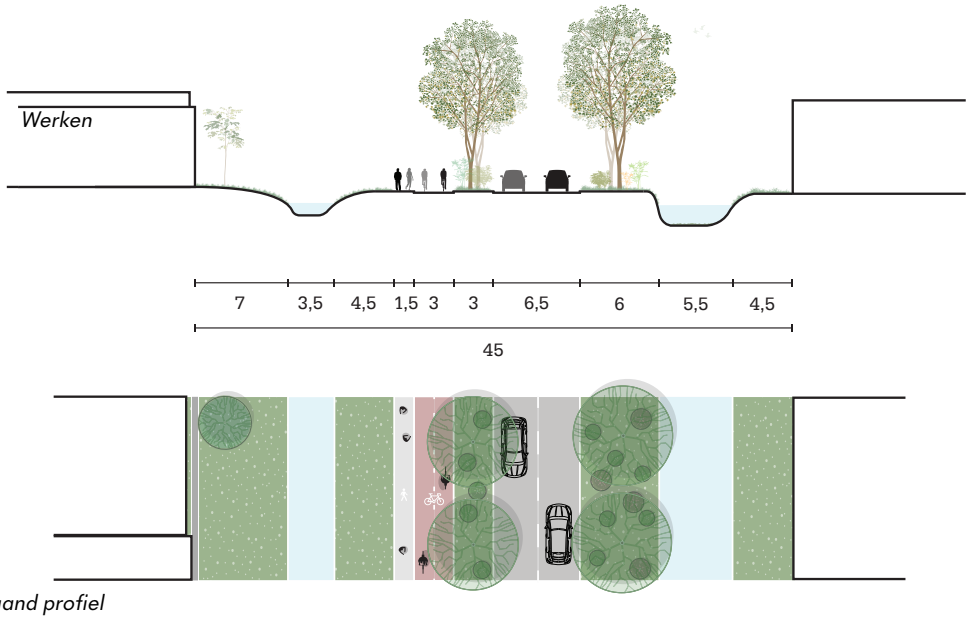


Nieuw profiel, optie 2 - tweerichtingsverkeer

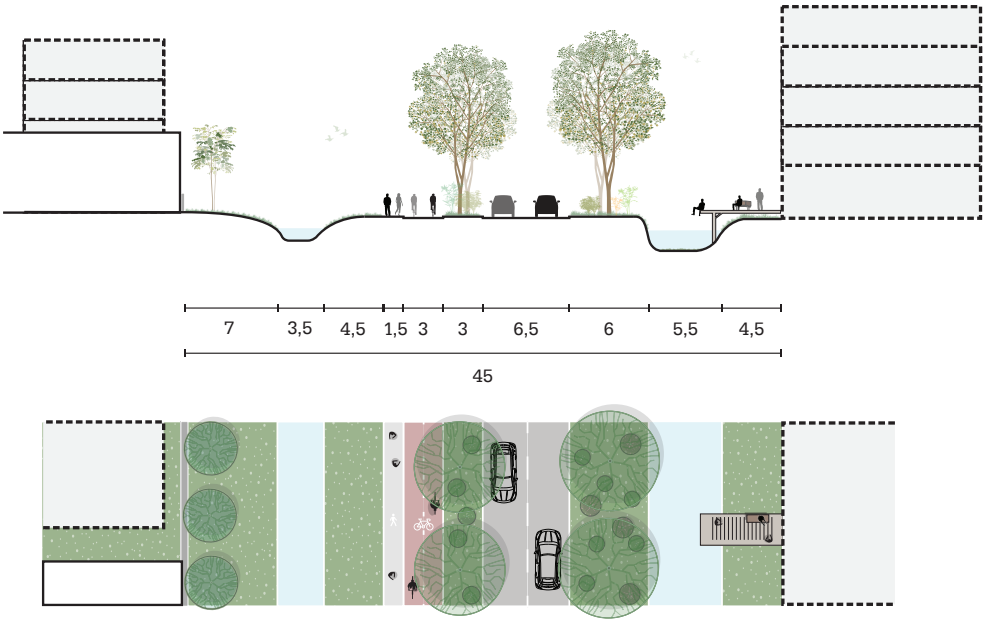
Dijkgraaf de Ruiterlaan - water als drager van de ruimtelijke kwaliteit

De Dijkgraaf de Ruiterlaan, met een profiel van 45 meter, weerspiegelt de geschiedenis van polderontwikkeling en waterbeheer in de regio. De aanwezige sloten en het groene karakter geven de straat een landschappelijke uitstraling. In de nieuwe situatie wordt het water actief ingezet als ruimtelijk structuurelement: gebouwen worden georiënteerd op het groen en het water, waardoor zichtlijnen en verblijfskwaliteit verbeteren. De groene kades bieden ruimte voor het aanleggen van informele verblijfsplekken, waarmee het functionele waterlandschap wordt verbonden met het dagelijks gebruik en de beleving van de openbare ruimte.





Bestaand profiel



Nieuw profiel

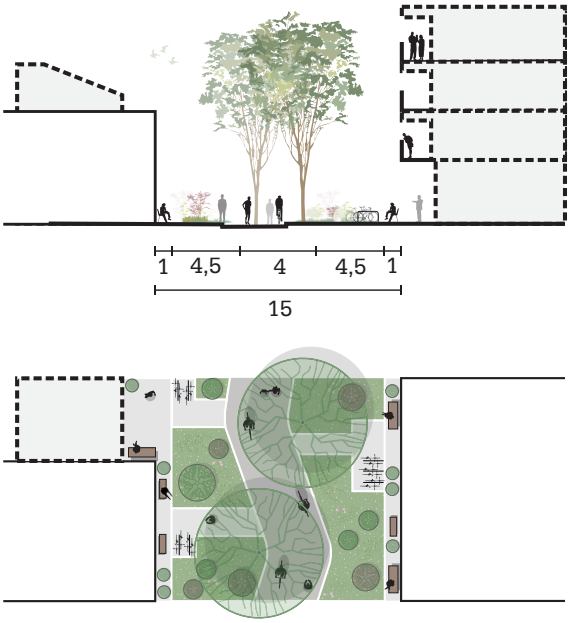
Groene doorbraken als informele routes en verblijfsruimtes

Binnen elk bouwveld of gebouwcluster zijn strategisch geplaatste doorbraken opgenomen in het ruimtelijk raamwerk. Deze informele groene routes sluiten aan op een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers en versterken de algehele toegankelijkheid van het gebied.



Het profiel van deze routes bestaat uit een 15 meter brede zone met een informeel karakter, waar verblijf en langzaam verkeer centraal staan. Een vier meter brede ‘loper’ vormt de ruggengraat van de route, waaraan entrees van gebouwen zijn gekoppeld en waar ruimte is ingericht voor fietsparkeren en ontmoeting.

De groene inrichting is leidend: beplanting en bomen in de vollegrond zorgen niet alleen voor een aangenaam straatbeeld, maar dragen ook bij aan de ecologische waarde, verkoeling en opvang van regenwater.

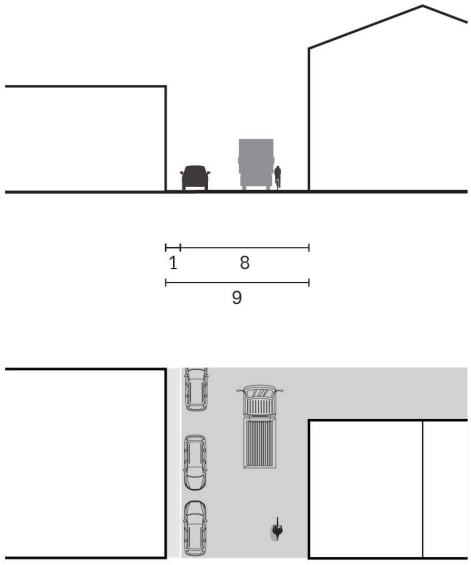


Nieuw profiel

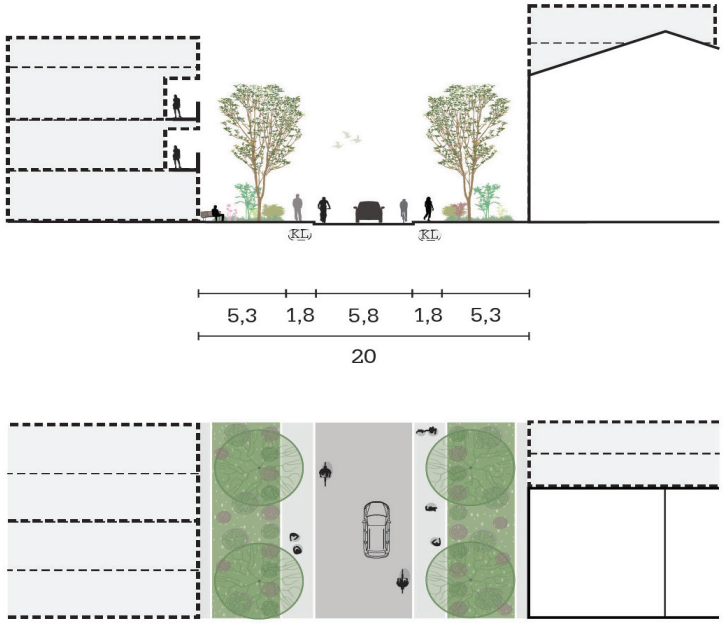
Verbinding tussen deelgebied 2 en 4 – versterking hoofdas en verblijfswaarde

De verbinding tussen deelgebied 2 en 4 (Julianaweg) ligt in het verlengde van de Monseigneur C. Veermanlaan en fungeert als een belangrijke dwarsroute binnen het gebied. Het bestaande profiel van 8 meter wordt verbreed naar 20 meter en krijgt een overwegend groene inrichting. Deze verbreding biedt ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijf. Als de toekomstige bebouwingsstructuur hier aanleiding toe geeft, kan het profiel verder worden verbreed om extra verblijfskwaliteit en programma (zoals zitranden, groenzones of fietsparkeren) toe te voegen. Zo groeit de route uit tot een aantrekkelijke, groene verbinding met functionele en ruimtelijke meerwaarde.





Bestaand profiel



Nieuw profiel

4. Spelregels

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige spelregels voor de bouwvelden die volgen uit de ruimtelijke dragers en de structuurkaart.

De in dit hoofdstuk opgenomen spelregelkaart en spelregels bieden bedrijven en ontwikkelaars duidelijkheid om zelf invulling te geven aan een initiatief. Op de spelregelkaart staan de globale kaders, zoals toegestane bouwvolumes en programma. De spelregels bestaan vervolgens uit een set van stedenbouwkundige en overige spelregels. De stedenbouwkundige spelregels bevatten een concretisering van stedenbouwkundige principes waaraan moet worden voldaan. De overige spelregels bestaan vervolgens uit twee delen: algemene spelregels (in deze paragraaf) en gedetailleerde spelregels, die in een bijlage zijn uitgewerkt.

Bij het uitwerken van de spelregels is gestreefd naar draagvlak bij belanghebbenden. Aan de hand van concrete initiatieven is de werkbaarheid van de spelregels getoetst door het uitvoeren van zogenaamde botsproeven. Bij deze verkenning zijn ook eigenaren binnen het gebied geconsulteerd. Bevindingen zijn verwerkt in de spelregels.

De gemeente behoudt zich het recht voor om spelregels en ontwikkelkader aan te passen om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en bevindingen tijdens het transformatieproces. De spelregelkaart en spelregels zijn geen juridisch document. Partijen kunnen er geen rechten aan ontlenen. Maar ze scheppen wel verwachtingen, omdat ze duidelijkheid aan eigenaren en ontwikkelaars geven wat de gemeente met een gebiedsontwikkeling wil dan alleen een globale visie of strategie. Met deze regels komen ruimtelijke initiatieven sneller tot stand binnen de gestelde kaders.



Individuele herontwikkeling industrieel gebouw Rozenburg (DerksenWindt architecten)



Collectieve herontwikkeling industrieel gebouw Cityfab Laken, België



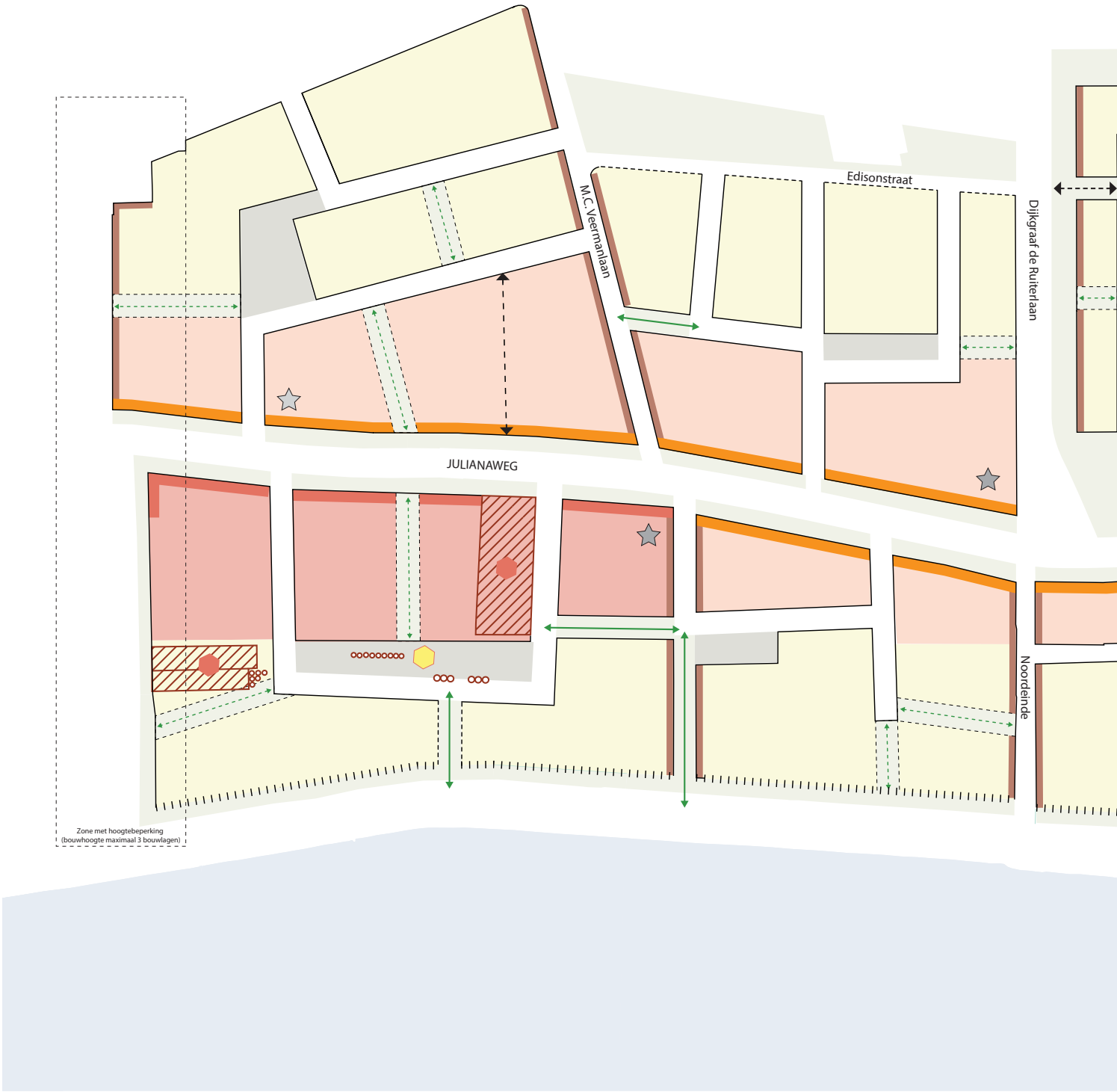
Herprogrammering naar wonen - referentie loodswoningen Cruquius Amsterdam (LEVS architecten)

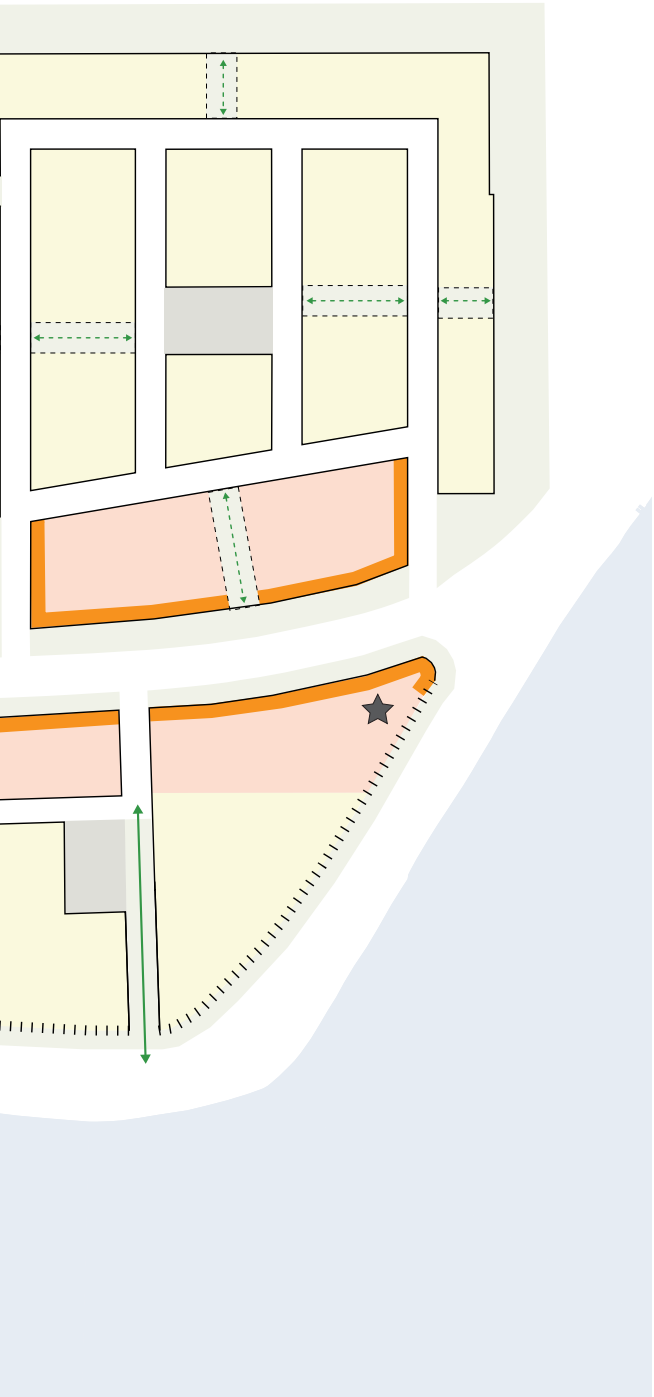
De hiernaast weergegeven referentiebeelden tonen mogelijke scenario's voor de herontwikkeling van de Julianaweg, gericht op intensivering van het bedrijventerrein door individuele en/ of collectieve herontwikkeling, de transformatie en herprogrammering van bestaande bedrijfsbebouwing waarbij de herkomstwaarde van het bestaande vastgoed optimaal wordt benut, en op functiemenging met uiteenlopende accenten — van een primair op werken gerichte invulling tot overwegend wonen, of een evenwichtige combinatie waarin wonen en werken in balans zijn.



Evenwichtige combinatie waarin wonen en werken in balans zijn

4.1 Spelregelkaart





Bouwvelden

DYNAMISCH GEMENGD - Kernmilieu met veel reuring (FSI 2.0; bouwhoogte 4-5 lagen; mininmaal 20% niet-wonen; minimaal 50% groen totaal, waarvan minimaal 10% volle grond

PRODUCTIEF MILIEU - Mix van werken en wonen aan de Julianaweg FSI 2.0; bouwhoogte 4-5 lagen; minimaal 10% niet-wonen; minimaal 50 % groen totaal, waarvan minimaal 10% volle grond

DORPS BEDRIJVIG - Rijke variatie gebouwtypologieen, gestapeld met mix aan woon- en werkfuncties (FSI 1.5; bouwhoogte 3-4 lagen; maximaal 10% niet-wonen; minimaal 70% groen totaal, waarvan minimaal 20% volle grond

Stad op ooghoogte

Kerngebied - Ultnodigende plinten met een commerciele, culturele- of zorgfunctie. Waardevolle gebouwen zoals Nivosch Schoenenfabriek vormen de publieke parels van de wijk

Julianaweg - Afwisseling van werk- en woongebouwen bepalen het straatbeeld. De plint is transparant, vormt een prettige overgang naar de straat en accentueert de belangrijkste dwarsroutes M.C. Veermanlaan en Dijkgraaf de Ruiterlaan

Dwarsverbindingen - Representatieve werkfuncties in de plint (combinatie van kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en/of wonen)

Dijkbebouwing - Kleinere korrel met meer ruimte voor groen. Voornamelijk woonfuncties

Orientatie voorgevel - Voordeuren aan de straat

Mogelijke orientatie gevels aan het groen (oa Edisonstraat)

Specials

Magneetfunctie - industrieel karakter buurtpark

Gebouwen die behoudenswaardig zijn worden getransformeert, met aandacht voor de bijzondere industriële architectuur

Hoogteaccent - Woongebouwen met plintfunctie. Bouwhoogtes 20-23 -30 meter (maximum bouwhoogtes)

Openbare ruimte

Buurtpark

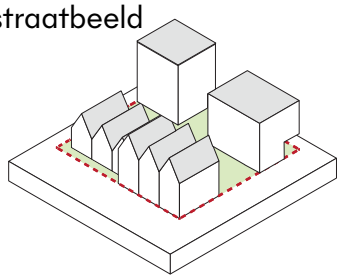
Bestaande verbinding

Nieuwe verbinding voor langzaam verkeer

Verbinding 15 meter breed; min 80% groen; bomen in volle grond

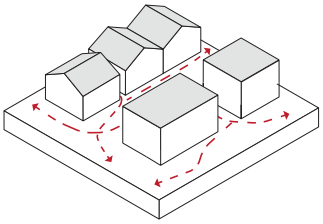
4.2 Stedenbouwkundige spelregels

1. De bebouwing volgt grotendeels de rooilijn en versterkt daarmee een levendig en gevarieerd straatbeeld



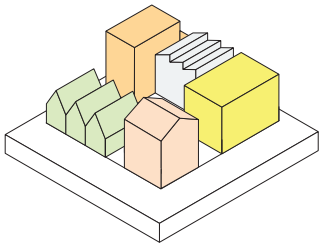
- De bebouwing staat overwegend in de rooilijn, doch met een maximum van 70%
- Verspringingen zorgen voor een dynamisch, organisch straatbeeld (punt 5)

2. Bouwvelden zijn publiek toegankelijk



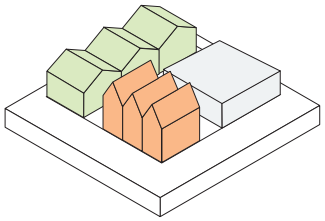
- De bebouwing biedt ruimte voor publieke doorgangen
- Ten minste twee, bij voorkeur drie of meer toegankelijke openingen per deelgebied
- Minimale breedteprofiel doorgangen is 3.00 meter

3. Elk gebouw heeft zijn unieke vorm en karakter



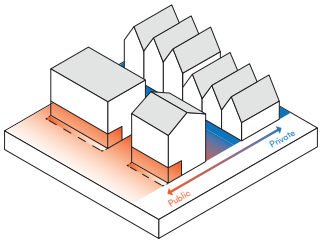
- Herkenbare vorm en functie van het gebouw
- Diversiteit in architectuur, materialen, kleuren en geschiedenis
- Onderscheidend op basis van sfeer van de plek en deelgebied

4. Pandsgewijze ontwikkeling binnen gebouwclusters



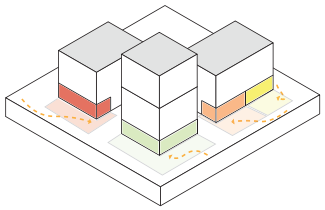
- Variatie aan kavelbreedtes voor een levendig straatbeeld
- 'Staande' (hoger dan breed) en 'liggende' panden (breder dan hoog) wisselen elkaar af
- Naastgelegen panden t.o.v. elkaar moeten in hoogte met één verdieping verspringen.

5. Goede overgang tussen privé en openbaar



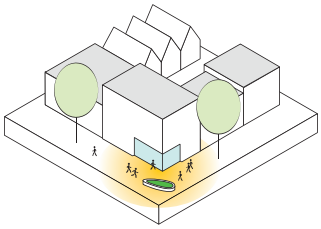
- Gebouwen met publieke functie georiënteerd op de straat
- Overgang woningen naar de straat met een bufferzone (Delftse stoep of voortuin)
- Balkons aan de straat worden aangemoedigd

6. Transparante en uitnodigende plinten



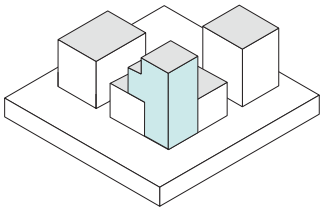
- Transparante plint voor een levendig straatbeeld en sociale veiligheid
- Woonplint minimaal 3.50 meter hoog
- Werkplint minimaal 4.50 meter hoog
- Extra architectonische aandacht voor de begane grond

7. Levendige gebouwhoeken



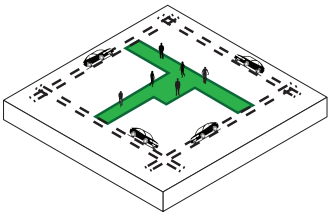
- Hoeken van gebouwen als belangrijke oriëntatiepunten
- Ruimtes op belangrijke hoeken gereserveerd voor levendige functies
- Zichtlijnen bij bochten (?)

8. Hoogteaccenten worden in samenhang met de onderbouw ontwikkeld



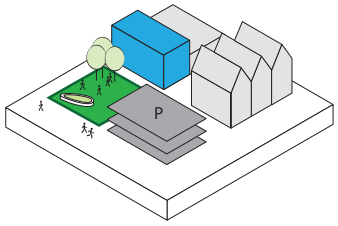
- Het gebouwaccent maakt onderdeel uit van een gebouwcluster met aantrekkelijke functie in de plint
- Gebouwaccenten bij voorkeur op de hoek van de straat
-

9. Stimuleer sociale ontmoeting



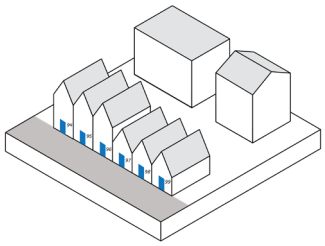
- Bouwvelden of gebouwclusters zijn verbonden met de straten door een fijnmazig voetganger/fiets netwerk
- Stimuleer hierin ontmoeting d.m.v. inrichtingselementen en het ontwerp van de binnentuinen

10. Slim gebruik van de beschikbare ruimte



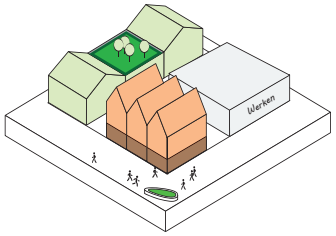
- Nieuwe ontwikkelingen zijn van toegevoegde waarde voor de leefomgeving
- Parkeren wordt hoofdzakelijk collectief opgelost
- Groene gevels en collectieve binnentuinen worden aangemoedigd

11. Adressen op straatniveau



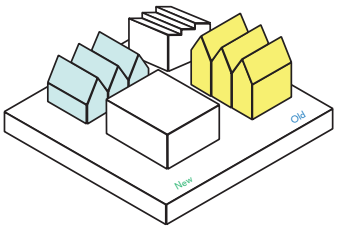
- Voldoende voordeuren aan de straat zorgen voor sociale cohesie en ogen op de straat

12. Programmatische mix op gebouw- en blokniveau



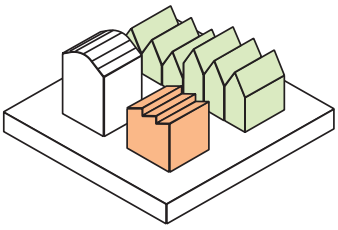
- Diverse mix van functies op cluster en gebouwniveau

13. Mix van bestaand en nieuw



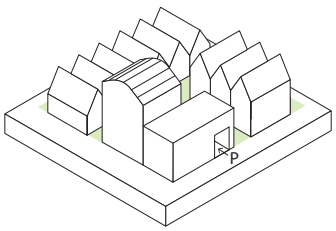
- Een zorgvuldig samengestelde mix van bestaande en nieuwe bebouwing die elkaar versterken
- Zorgen voor samenhang en continuïteit in het straatbeeld

14. Zichtbaar maken industrieel verleden



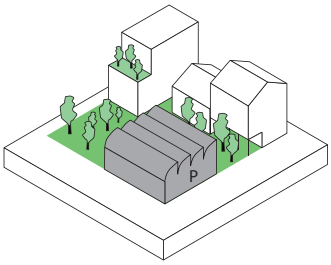
- Nieuwbouw kent een stoer en industrieel uiterlijk, zichtbaar in gebouwtypologie of dakvorm
- Variatie tussen gebouwen is gewenst

15. Parkeren op eigen terrein



- Parkeren op eigen terrein en uit het zicht
- Deelmobiliteit en samenwerkingen met andere ontwikkelingen wordt gestimuleerd
- Parkeergebouwen krijgen fraai uitgewerkte gevels

16. Bijdrage leveren aan circulariteit en duurzaamheid



- Zoveel mogelijk groen en verblijfskwaliteit toevoegen
- Bijdragen aan het versterken van de lokale biodiversiteit en het bevorderen van natuurinclusief bouwen.
- Hergebruik van materiaal uit de omgeving wordt gestimuleerd

4.3 Overige spelregels

Voor ieder initiatief binnen Julianaweg gelden, naast de spelregelkaart en stedenbouwkundige spelregels, nog overige spelregels. Deze spelregels bestaan uit twee delen: basis spelregels, opgenomen in deze paragraaf; en uitgewerkte spelregels, opgenomen in de bijlage 'uitwerking spelregels Julianaweg'. De bijlage maakt integraal onderdeel uit van het ontwikkelkader. Er is gekozen voor een bijlage omdat op basis van ervaringen bij de eerste ontwikkelinitiatieven het inzicht kan ontstaan dat aanpassing van de spelregels gewenst is. Aanpassing van een bijlage is dan mogelijk zonder het volledige ontwikkelkader aan te hoeven passen.

Basis spelregels

- Een gemengd gebied bestaat uit een levendige mix van wonen, werken en voorzieningen in een juiste balans. Voor een succesvol gemengd gebied moet worden voorkomen dat één van de functies overheerst, waardoor een gevoel wordt opgeroepen dat men woont op een bedrijventerrein of werkt in een woonwijk. Mengen creëert kruisbestuiving, mengen vermindert mobiliteit, gemengde gebieden zijn leefbaarder, gemengde gebieden passen zich beter aan (adaptief), mengen stimuleert delen, mengen ligt goed in de (vastgoed) markt, mengen kan een impuls geven aan aangrenzende gebieden.

- De beoogde transformatie zal er één van lange adem zijn. Het meest ideale scenario is dat stapsgewijs en deelgebiedgewijs de transformatie plaatsvindt, te beginnen vanuit de randen naar het midden van het gebied. De kans hierop is echter klein. Een gevolg van de gekozen ontwikkelstrategie is dat initiatieven op meerdere, niet met elkaar samenhangende locaties worden gerealiseerd. Dit kan een druk leggen op de leefbaarheid en veiligheid voor nieuwe inwoners na het realiseren van initiatieven. Er kan sprake zijn van een tijdelijke situatie, immers een transformatie is nooit in één keer af. Maar als omliggende bedrijven niet kiezen voor transformatie, kan er ook sprake zijn van een eindbeeld voor het betreffende initiatief. De gemeente zal daarom bij de beoordeling van nieuwe initiatieven ook de leefbaarheid en veiligheid op korte en lange termijn in acht nemen.

- Bedrijven kunnen aan de hand van het Ontwikkelkader en de spelregels oordelen of transformatie een optie is. De voorkeur gaat uit om bedrijfspercelen in samenhang te beoordelen en te ontwikkelen; dat biedt kansen voor goede stedenbouwkundige invulling, het combineren van functies (zoals parkeren) en het realiseren van goede openbare ruimte. Anderzijds is het belangrijk dat kleinere initiatieven mogelijk zijn, die bijvoorbeeld als katalysator kunnen dienen voor een transformatie in een deelgebied. Door middel van spelregels, maar meer nog dan dat, door het gesprek te voeren, stimuleren we samenwerking van naast elkaar gelegen partijen, zodat initiatieven succesvol kunnen worden uitgewerkt.

- Het is denkbaar dat er zoveel initiatieven bij de gemeente worden ingediend die voldoen aan de spelregels dat, als ze allemaal slagen, het in de omgevingsvisie gehanteerde aantal van 740 woningen wordt overschreden. In dat geval geeft de gemeente voorrang aan initiatieven die tot gevolg hebben dat belemmerende milieucontouren worden weggenomen. En daarmee samenhangend dat het relatief zware verkeer, dat veelal meekomt met bedrijven in de hogere milieucategorieën, afneemt. Het geven van een dergelijke voorrang kan betekenen dat andere initiatieven in de wachtstand komen.

- Er zal sprake zijn van een langlopend proces, zonder een duidelijk eindpunt. Er kan nu niet worden vastgesteld hoe en wanneer een transformatie 'af' is. Immers bedrijven die er nu voor kiezen hun activiteiten op locatie door te zetten, kunnen over enkele decennia tot een ander besluit komen. De ambitie blijft een gemengd woon-werkgebied. Bij het verdwijnen van bedrijvigheid, bijvoorbeeld door verhuizing naar de Purmer, kan ook sprake zijn dat nieuwe vormen van bedrijvigheid worden teruggebracht, passend bij een woon-werk omgeving. Vanwege de lange

looptijd kan de behoefte aan woningen, zowel in aantal als in doelgroepen, wijzigen. Mocht aan de hand van onderzoek en marktontwikkelingen blijken dat er behoefte is aan meer dan 740 woningen en of een andere samenstelling, dan kan dit door de gemeente worden aangepast.

- Flexibiliteit houden in het transformatieproces is belangrijk. Te veel en te gedetailleerde spelregels geven wellicht veronderstelde duidelijkheid maar kan ook een transformatie volledig op slot zetten. Het formuleren van essentiële spelregels daarentegen is ook nodig en geven duidelijkheid. Maar er is speelruimte nodig om – toegespitst op de situatie – te kunnen bewegen. Voor duidelijkheid naar alle partijen hanteren we de volgende uitgangspunten:

    - consistent gemeentelijk beleid voor alle ontwikkelingen.
    - gebiedsgerichte afwijking van beleid is mogelijk, maatwerk afgestemd op haalbaarheid en locatie
    - duidelijkheid voor initiatiefnemers
    - prioriteit aan partijen die voldoen aan de essenties (zie hierboven)

- Voor ieder initiatief geldt een ‘gelijkwaardigheidsprincipe’. Dit houdt in dat als initiatiefnemers een voorstel doen van gelijkwaardige kwaliteit en daarmee afwijken van het ontwikkelkader en de spelregels, dat de gemeente dat zal meenemen in de beoordeling. Besluitvorming hierover is voorbehouden aan de gemeente.

- Het uitgangspunt is dat bedrijven niet worden onteigend, worden gedwongen om te transformeren of te verhuizen. Over de hele linie gaat het om vrijwilligheid om mee te werken aan transformatie. Bij plandelen die essentieel zijn voor de ruimtelijke structuur en waarbij medewerking van de eigenaar essentieel is, zal het gesprek worden gevoerd.



Actieve plinten openen naar de straat en kennen een divers gebruik (Foto: Albert Herder, Noorderhaven Zutphen)



Functiemix door wonen en werken te integreren binnen het bouwblok genereert meerwaarde voor de omgeving - Hackney Wick Londen (foto: Jim Stephenson, courtesy of dRMM)

5. Programma

Dit hoofdstuk schetst de programmatische ambitie om van de Julianaweg een aantrekkelijke omgeving te maken voor uiteenlopende doelgroepen.

In het gebied is een goede mix van verschillende doelgroepen en functies gewenst. Het gebied zal langzaam gaan verkleuren en daarmee zal ook langzaamaan de vraag naar bepaalde (maatschappelijke) voorzieningen toenemen. Daarnaast is het voor de levendigheid van de wijk nodig om niet alleen te focussen op wonen, maar juist ook op andere functies die zich goed verdragen met wonen (en werken). Zo ontstaat een aantrekkelijk woon-werkmilieu dat aanvullend is op de al aanwezige woonmilieus in Volendam.

Wonen

Gezien de woningvoorraad in de gemeente is er vooral behoefte aan kleinere, betaalbare woningen voor starters en voor senioren die een eengezinswoning achterlaten. Gelet op de ligging nabij het centrum, leent dit gebied zich goed voor deze doelgroepen. Elders in de gemeente zijn plannen meer gericht op eengezinswoningen. Voor gezinnen is het gebied minder geschikt. Daarom is de opgave om tenminste 80% appartementen te realiseren verspreid over het gebied. Via de spelregelkaart (maximale bouwhoogtes) zal duidelijkheid zijn of op locaties grondgebonden woningen wellicht interessanter zijn.

Een belangrijk uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de woonvisie van de gemeente Edam-Volendam. De gemeente volgt, ten tijde van besluitvorming over dit ontwikkelkader, de beleidsuitgangspunten van de regionale Woondeal. Dat wil zeggen dat de gemeente inzet op 2/3e betaalbare nieuwbouw (volgens de definitie van het Rijk) en inzet voor toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad. Op basis van het meest recente woningmarktonderzoek van de gemeente houdt de gemeente rekening met de volgende programmering voor Julianaweg:

Huur/koop	***Type***	***Prijs***	***%***	***Aantal***
Huur	*Appartementen*	*Sociaal (€ 923,93 = 143 punten)*	*30*	*200 - 225*
Huur	*Appartementen*	*Vrije sector (€1.228,07 = 186 punten)*	*15*	*100 - 120*
Koop	*Grondgebonden*	*< € 307.000*	*5*	*30 - 40*
Koop	*Grondgebonden*	*€ 307.000 tot € 420.000*	*10*	*70 - 80*
Koop	*Grondgebonden*	*> € 420.000*	*5*	*30 - 40*
Koop	*Appartementen*	*< € 307.000*	*5*	*30 - 40*
Koop	*Appartementen*	*€ 307.000 tot € 420.000*	*15*	*100 - 120*
Koop	*Appartementen*	*> € 420.000*	*15*	*100 - 120*
Totaal			***100***	***740***

Bedragen zijn prijspeil 1 januari 2026

Bij (toekomstige) aanpassing van beleid, (regionale) afspraken of nieuwe inzichten naar aanleiding van woningmarktonderzoeken, kan de gemeente besluiten om de aantallen aan te passen.

Zorg
Er is binnen de gemeente een groot tekort aan woningen, geschikt voor zorg. Gelet op de doelgroep voor Julianaweg en het tekort, is realisatie van een substantieel aantal zorggeschikte woningen nodig. Met deze woningen wordt bedoeld: nultreden, doorgankelijk voor rolstoel, ruime badkamer en verstevigd plafond. Zodat er intensieve zorg geboden kan worden in de woning op het moment dat er behoefte aan is. Deze woningen worden waar mogelijk gepositioneerd in de buurt van voorzieningen voor zorg en welzijn (zoals eerstelijns zorg, praktijkruimtes en ruimtes voor dagbesteding).

In de gemeente is er een behoefte aan een grotere (woon)zorglocatie voor ca 20 tot 40 ouder wordende cliënten met verstandelijke beperking en lichamelijke klachten, bij voorkeur aansluitend op de bestaande woonwijk.

Werken
De ambitie is transformatie naar een woon-werkgebied. Zittende ondernemers die hun bedrijfsvoering willen voortzetten, moeten kunnen blijven ondernemen. Als zij hun bedrijfsactiviteiten willen uitbreiden, is dat onder voorwaarden mogelijk. Bijvoorbeeld dat een uitbreiding de transformatie van een naastgelegen kavel naar wonen niet belemmert. Ook het toevoegen van nieuwe werkfuncties in het gebied is mogelijk. Ook hierbij geldt als uitgangspunt dat deze goed mengen met wonen.

In de spelregelkaart is per bouwveld aangegeven wat procentueel het minimum of maximum aandeel moet zijn van niet-woonfuncties. In bouwvelden waarin een minimum is aangegeven, wordt in gebouwplinten een mix aan levendige functies geprogrammeerd, die zich richten naar de openbare ruimte. Voorstelbare functies zijn functies die zich goed mengen met wonen, zoals kantoren, commercieel-maatschappelijke voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen, sportscholen, meubelwinkels en winkels in keukens en sanitair, en ambachts- en productiebedrijven tot maximaal categorie 2.
Een voorwaarde is dat de bij deze bedrijven behorende eigenschappen, zoals logistieke bewegingen en hinder (geluid, geur ed.) passend zijn bij wonen. Dit dient op een adequate manier te worden geborgd. Nieuwe detailhandelsfuncties, functies met grote verkeer aantrekkende werking zoals bouwmarkten en tuincentra en nieuwe bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger zijn niet toegestaan.

Nieuwe kantoren of bedrijfsvestigingen zijn gebonden aan een maximale omvang, om te voorkomen dat er nieuwe dominante bedrijven komen.

Voorzieningen
Bij de transformatie dient er ruimte te zijn voor nieuwe voorzieningen die passen in een gemengde woon-werkwijk. Zoals voorzieningen voor zorg en welzijn, praktijkruimtes, kunst en cultuur, buurtcentrum, zorg en consument verzorgende dienstverlening (zoals een kapper of schoonheidsspecialist) of horeca (zoals lunchroom of koffiezaak) e.d. Uitgangspunt is dat nieuw te realiseren voorzieningen een goed functioneren van het woon-werkgebied ondersteunen. Voorzieningen gericht op zorg en welzijn (zoals eerstelijns zorg, praktijkruimtes, jeugdzorg, dagbesteding ed.) worden zoveel mogelijk gecombineerd met nieuw te realiseren woningen die geschikt zijn voor zorg.

Er is geen behoefte aan een nieuwe school en bijbehorende binnensportruimte voor beweegonderwijs.

6. Beeldkwaliteit

Dit hoofdstuk beschrijft het gewenste architectuurbeeld en de beoogde sfeer van de openbare ruimte.

6.1 Beeldkwaliteit architectuur

Voor de beeldkwaliteit van de Julianaweg worden duidelijke ontwerpuitgangspunten gehanteerd die richting geven aan de gewenste ruimtelijke en visuele identiteit van het gebied. Deze uitgangspunten vormen de centrale leidraad bij de ontwikkeling van het ontwerp en bepalen de beoogde sfeer en het karakter.

De in paragraaf 2.3 beschreven Volendamse kwaliteiten vormen het fundament voor het gewenste beeld van de Julianaweg. Deze kwaliteiten verankeren de gebiedsontwikkeling in de lokale identiteit en bieden tegelijkertijd ruimte voor eigentijdse interpretatie.
De drie kernwaarden die richting geven aan het ontwerp zijn:

1. bedrijvigheid en bouwnijverheid – het zichtbaar maken van de Volendamse werkethos door een zorgvuldige, ambachtelijke architectuur en levendige plintfuncties;
2. semi-publiek en semi-privaat – het creëren van tussenruimten die ontmoeting stimuleren en waar collectieve en individuele sferen elkaar versterken;
3. landschappelijk dorps – het verweven van een groen, fijnmazig netwerk in het dagelijks leven, waardoor het gebied een herkenbare dorpsstructuur behoudt.

De beoogde sfeermilieus onderscheiden zich in dichtheid, functie en programma. Per milieutype worden concrete accenten gelegd die aansluiten op de ruimtelijke structuur, bestaande bebouwing, historische context, landschappelijke kwaliteiten en oriëntatie.

Door deze uitgangspunten consistent toe te passen in de ontwerp- en uitvoeringsfase, ontstaat een samenhangend en herkenbaar geheel met voldoende variatie om de identiteit van elk deelgebied te versterken.
Op en rond de Julianaweg komen deze kwaliteiten op contrastrijke wijze samen. De uitdaging is om deze te vertalen naar een woon-werkgebied dat verfijnd en verfrissend is, maar onmiskenbaar Volendams blijft – eigentijds en eigenzinnig, met gevoel voor ambacht en context.







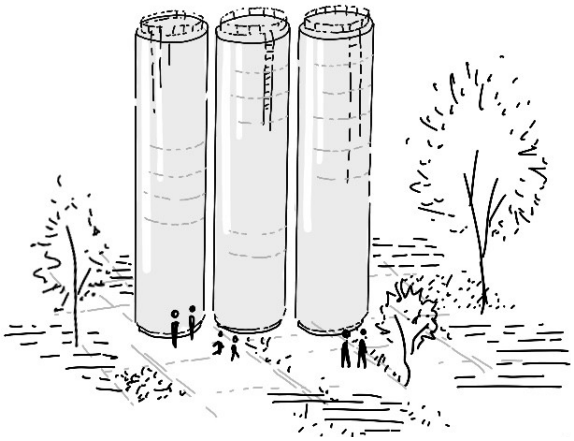
KIVO fabriek Julianaweg (bron: kivo.nl)

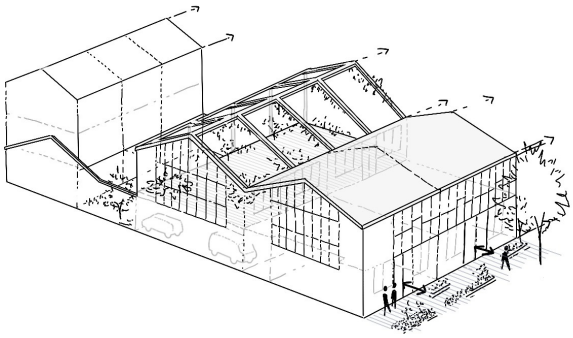
Ontwerpprincipes en handreikingen

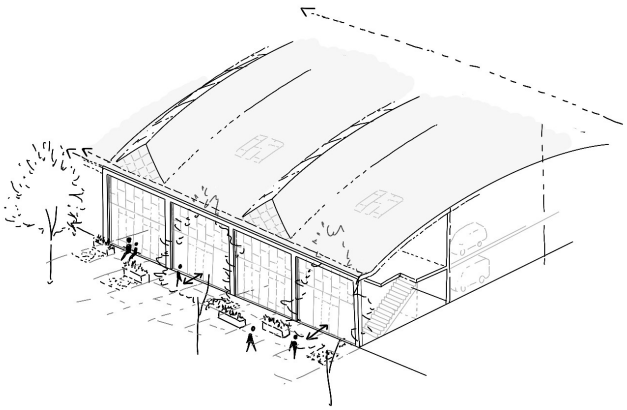
Behoud en transformatie: bestaand waardevol weefsel versterken waar mogelijk.
Beeldbepalende gebouwen en elementen worden behouden en getransformeerd tot bijzondere (woon/werk)plekken. Voorbeelden zijn beeldbepalende onderdelen van de AVI- en KIVO fabrieken.

- Gebruik het Volendamse vakmanschap en inventiviteit om bestaande (beeldbepalende) gebouwen te transformeren naar bijzondere woningen of (woon) werkplekken.

- Laat bijzondere elementen staan in getransformeerde gebouwen én in de openbare ruimte; denk aan dakspanten, constructieve elementen, hijskranen en silo's. Zo ontstaat een gelaagd beeld waarin de oorsprong en de transformatie van het gebied voelbaar is.









Dobbelmanterrein, Nijmegen (bron: architectenweb.nl)



Havenkwartier, Deventer



Dobbelmanterrein, Nijmegen (ontwerp: Dok Architecten)

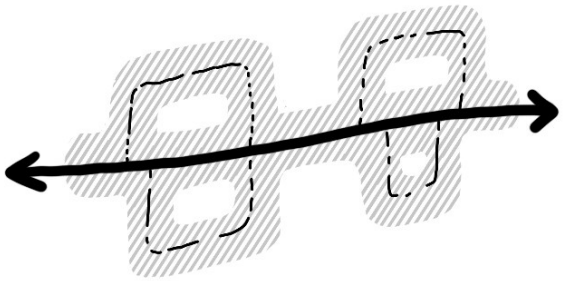
Zichtbare bedrijvigheid: werkfuncties tonen zich op verschillende schaalniveaus.
Werkend Volendam is zichtbaar in het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte en architectuur, vooral langs de autoroutes.

- Volendammers zijn een bedrijvig volk met een groot werkethos. Dit mag zichtbaar zijn.

- Aan de Julianaweg en eerder genoemde lussen, in elk deelgebied is werken zichtbaar; busjes rijden hier en kunnen (tijdelijk) parkeren, laden en lossen. Dit is onderdeel van het beeld.

- In de gevels aan deze wegen mogen openslaande, schuif- of garagedeuren zitten. De beeldkwaliteit mengt het woonmilieu met een werkkarakter.

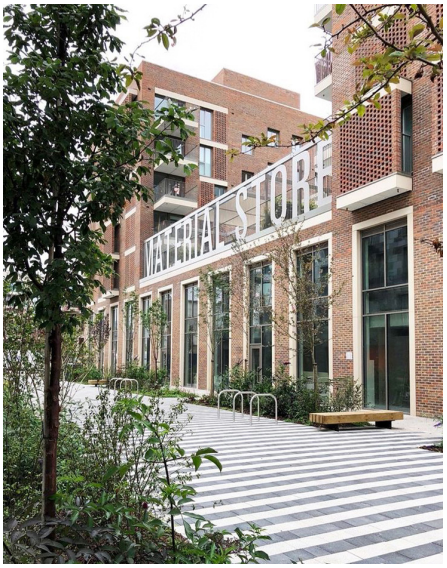
- Wonen en werken wordt in de typologieën gemengd op verschillende schaalniveaus in elk deelgebied. Er zijn grotere hallen, kleinere werkunits en woonwerkplekken naast elkaar.



Aan de Julianaweg en ontsluitings'loops' vindt meer bedrijvigheid plaats



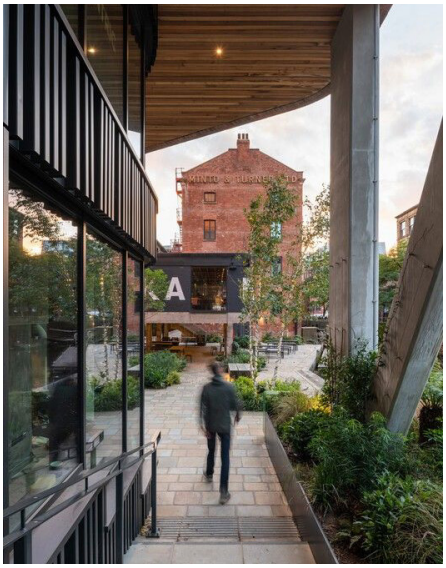
Bedrijvigheid mag zichtbaar zijn - in materialisatie, korrelmaat, dakvorm. Tegelijkertijd is de architectuur verfijnde en goed gedetailleerd



Old Vinyl Factory, Londen (ontwerp: Studio Egret West)



Frederiksallee, Kopenhagen (foto: Rasmus Hjortshøj)

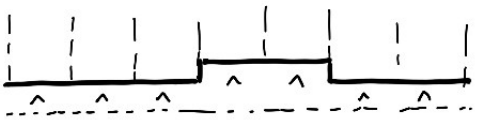


Universiteitscampus, Manchester (ontwerp: Mecanoo)

Verfijnde korrelstructuur: ritme, verspringingen en variatie in maat en schaal.
De bouwvolumes kennen verschillende (kap)richtingen, verschuivingen en verspringingen. Zo ontstaat een dynamisch beeld met mooie doorkijkjes.

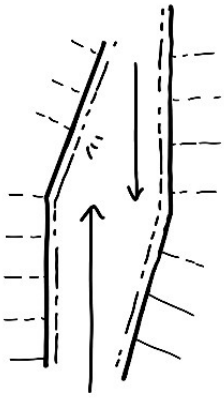
- Het gebied kent verschillende ‘korrelgroottes’; van klein (huisjes) tot middelgroot, groot en extra groot (getransformeerd beeldbepalende gebouwen en loodsen). Een korrel als ‘de Botterwerf’ kan ook voorkomen en maakt een mooie schaalsprong.

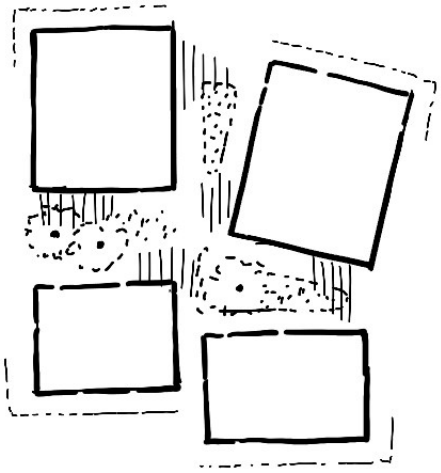
- Als je door het gebied loopt, heb je zicht op kappen en gevels in verschillende richtingen. Overal zijn mooie doorkijkjes.



- Er wordt ook gespeeld met verspringingen naar voor- en achter, of zaagtanden in de rooilijn.

- Bestaande hoekverdraaiingen in het plangebied worden opgepakt en gebruikt als ordenend principe voor de nieuwe verkaveling.







Vabel, Chamerleyne





Feuerwehrareal, Berlijn / Bjerglandsbyen



Hilton NDSM, Amsterdam

Eigentijdse architectuur: met aandacht voor materiaal, detail en het Volendams ambacht als inspiratiebron.
Het architectuurbeeld past bij Volendam, maar op een zachte, subtiele, en eigentijdse manier. Het vakmanschap van Volendam wordt ingezet voor duurzaamheid en detaillering.

- Het architectuurbeeld is niet historiserend, maar wel passend. Het is een zachte, meer abstracte voortzetting van de kwaliteiten en kenmerken van Volendam. Dat kan wellicht door de drie 'materiaalvlakken' (steen, hout (in groen), en het dakvlak) opnieuw te gebruiken, maar abstracter.

- Daarmee ontstaat ook een relatie met het werkmilieu, waar bijvoorbeeld de profilering van staalplaten op houten gevelbekleiding lijkt.

- Rondom de wegen wordt dit gemengd met een beeldkwaliteit die meer bij het werken past. De transformatie van beeldbepalende gebouwen geeft het een uniek karakter. Een eigenzinnig en eigentijds Volendams woon-werkgebied.



Toekomstsfeerimpressies van Volendam gegenereerd door Rijnboutt met gebruik van AI

6.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Volendam kenmerkt zich door een dorpsstructuur waarin semi-private en semi-publieke ruimtes een belangrijke rol spelen. Voortuinen, stoepjes, binnenpleintjes en groene hofjes vormen waardevolle tussenruimtes waar ontmoeting en verblijf op een informele manier plaatsvinden. Ook de smalle straatjes en steegjes dragen bij aan deze sociale dynamiek en versterken het gevoel van menselijke schaal en nabijheid.

Voor de Julianaweg wordt bewust ingezet op het faciliteren van dit soort informeel ruimtegebruik. Het stedenbouwkundig concept van serial vision (Gordon Cullen, 1961) vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De inrichting van de openbare ruimte is gericht op de beleving van de voetganger, met een zorgvuldig gecomponeerde opeenvolging van zichtlijnen, verblijfsplekken en plintfuncties. Deze elementen worden ingezet als ontwerptools om ruimtelijke variatie, verrassing en ontmoeting te stimuleren – precies zoals dat past bij de Volendamse identiteit.



Ontwerpprincipes en handreikingen

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

- Alle woningen op maaiveld hebben een semi-private zone. Er is een bibliotheek van mogelijkheden - van een extra brede (openbare) stoep tot een Delftse (Volendamse) stoep tot een kleine of grotere voortuin.

- In de spelregels wordt een minimale hoeveelheid groen in volle grond per perceel vastgelegd. Deze minimale groenoppervlakte kan worden gerealiseerd in de vorm van voortuinen of andere aaneengesloten groenvakken. Erfafscheidingen dienen in alle gevallen een groen karakter te hebben, bijvoorbeeld door middel van hagen, klimplanten of andere natuurlijke begroeiing. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en opvang van water en vergroening binnen het gebied.

- Oplossingen voor afval (containers) en fietsparkeren worden meegenomen in het ontwerp en worden zoveel mogelijk in groenzones opgenomen, zodat ze de openbare ruimte niet domineren.



Stadsvilla Kralingen, Rotterdam (ontwerp: Paul de Ruiter Architects)



Blokskens, Zandhoven (ontwerp: Happel Cornelisse Verhoeven)



NRE-terrein, Eindhoven

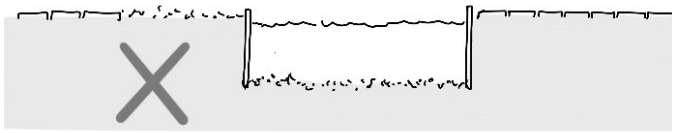
Bloeiend en divers landschap als woonkwaliteit
Het landschap van dijken en sloten wordt ‘herwilderd’. Water en groen krijgen de ruimte. Rondom het industrieel erfgoed komt een speelse inrichting met (pioniers)beplanting.

- In een groot deel van Volendam is het groen ‘binnen de perken’. Juist op een terrein als Julianaweg, wat losser, gemengder en met meer ruimte, kan het wat wilder worden.

- De waterstructuur wordt uitgebreid en er ontstaan verschillende soorten oevers, alles tussen beschoeiing en begroeiing.

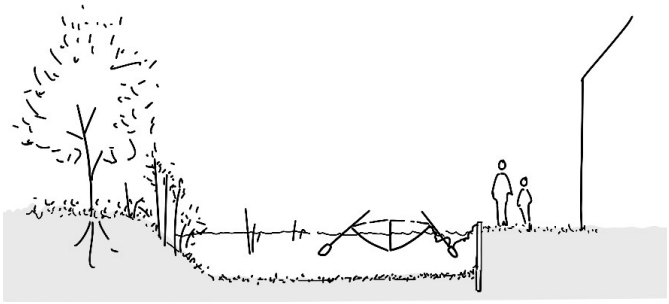
- Er wordt gekeken naar een robuuste oplossingen voor wateropvang, door mogelijk vernatting (plas-draslandschap) en wadi’s.

- Bij de beplantingskeuzes staat biodiversiteit voorop; voornamelijk (inheemse) soorten met verschillende bloeiperiodes.

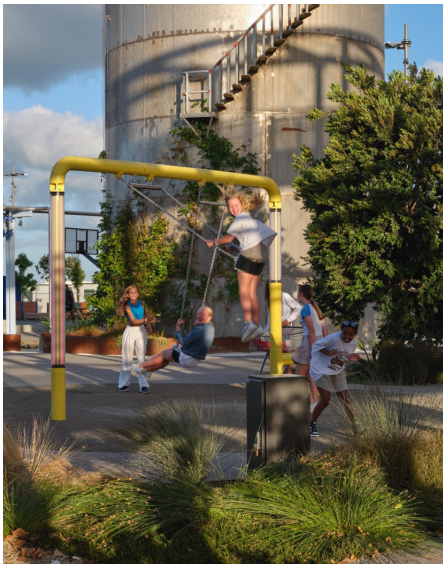




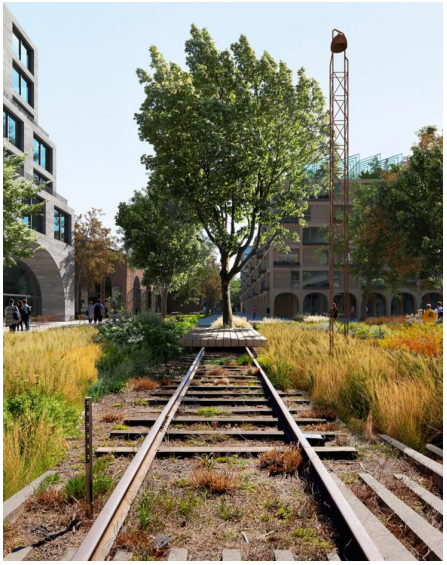
Water krijgt natuurlijke oevers en diepteverschillen zorgen voor biodiversiteit



Beschoeiingen zijn toegestaan en maken het water toegankelijk. dit gebeurt met mate en altijd in samenspel met natuurlijke oevers



Tank Park, Auckland



Jernbanebyen, Kopenhagen (ontwerp: COBE)



River Banks, Perreux-sur-Marne

Focus op bergen, infiltreren, herbruiken van water

Om de risico's op wateroverschotten en ook watertekorten nu en in de toekomst zoveel mogelijk te beperken, zal goed rekening gehouden moeten worden met de zogeheten uitgangspunten en basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw.

Met het ondertekenen van de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' begin 2022 onderschrijft de gemeente Edam-Volendam deze uitgangspunten en basisveiligheidsniveaus voor een toekomstgericht gebouwde omgeving. Verder dient aandacht te worden gegeven aan het gemeentelijke beleid, te weten het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2022-2024 en de acties voortkomend uit de daarin opgenomen uitvoeringsagenda.

Focus op soortenrijkdom en variatie in beplanting

Natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte
Waar mogelijk wordt in de openbare ruimte ingezet op een rijke variatie aan (inheemse) beplanting. Geasfalteerde wegen worden idealiter begeleid door hoog opgaande, dichtbegroeide bomenrijen – vergelijkbaar met de Zuidpolderlaan in Edam – om bij te dragen aan een groene en aantrekkelijke leefomgeving.

Daarnaast wordt gestreefd naar voldoende integratie van oppervlaktewater binnen het te bebouwen gebied (zoals sloten, vaarten en vijvers). Dit water vervult niet alleen een functie in waterberging en verkoeling, maar kan ook worden benut voor thermische energie uit oppervlaktewater (TEO). Hiermee levert het een dubbele bijdrage aan zowel wateropvang als de energietransitie – een duidelijke win-winsituatie.

Groene en waterdoorlatende particuliere gronden
Voor particuliere kavels wordt – voor zover juridisch haalbaar – een minimale oppervlakte gereserveerd die groen en/of waterdoorlatend blijft. Dit kan vergelijkbaar worden geregeld met de huidige regels over het maximaal bebouwbare oppervlak van particuliere grond. Hoewel hier op dit moment nog geen gemeentelijk beleid voor bestaat, kan dit principe in de toekomst worden vastgelegd in het Omgevingsplan door middel van omgevingswaarden die bijdragen aan gemeentelijke doelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Tot die tijd kan dit uitgangspunt alvast als kader worden meegegeven bij ruimtelijke planvorming.

Ecologische toetsing
Indien vereist op basis van de Wet natuurbescherming, wordt een ecologische quickscan uitgevoerd om de impact van een project of initiatief op de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied inzichtelijk te maken.

Uitgangspunten:
- Bouwen volgens Bouwbesluit (BENG), met onderzoek naar Nul-op-de-Meter;
- Toekomstgericht en circulair bouwen waar mogelijk;
- Integratie van groen en oppervlaktewater; streven naar 20% houtbouw;
- Per bouwveld optimaliseren op duurzaamheid;
- In een vervolgfase vaststellen van criteria voor biodiversiteit.












© Bea Straver


laurens mulkens



7. Voorbeelduitwerking

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de mogelijke toekomst van deelgebied 2. Het ontwerpscenario is gebaseerd op een mix van gebouwtypen en heeft tot doel om een impressie te krijgen van mogelijke bouwvolumes en een bijbehorende FSI. De 3D impressies zijn AI gegenereerd.

Mogelijk ontwerpscenario voor deelgebied 2

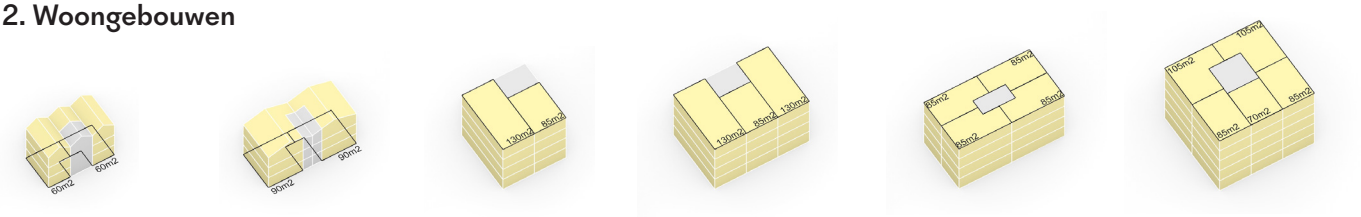
1. Grondgebonden woningen



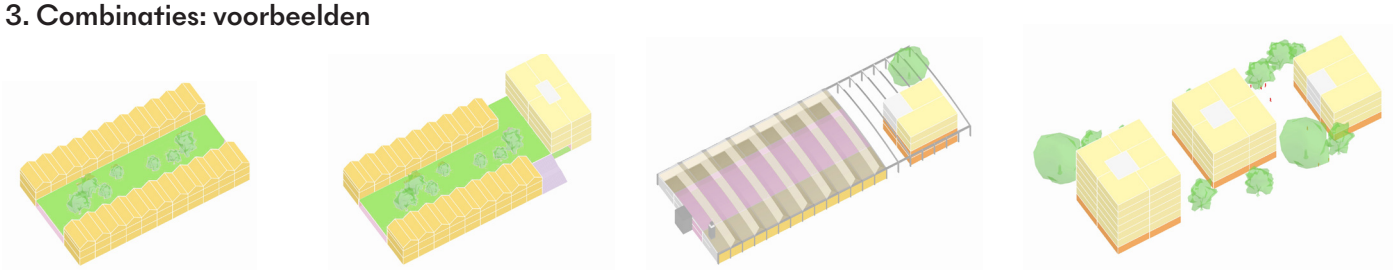
Huur/koop	Type	Prijs	%	Behoefte
Huur	Appartementen	Sociaal	30	222
Huur	Appartementen	Vrije sector	15	111
Koop	Grondgebonden	< € 300.000	5	37
Koop	Grondgebonden	€ 300.000 tot € 390.000	10	74
Koop	Grondgebonden	> € 390.000	5	37
Koop	Appartementen	< € 300.000	5	37
Koop	Appartementen	€ 300.000 tot € 390.000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

Legenda:
- Appartementen
- Grondgebonden woningen
- Commercieel
- Parkeren

2. Woongebouwen



3. Combinaties: voorbeelden





Huidige situatie deelgebied 2

Doel van de voorbeelduitwerking
De voorbeelduitwerking dient als instrument om de ruimtelijke, functionele en kwalitatieve uitgangspunten van de planontwikkeling te toetsen en te verfijnen. Daarbij is beoogd inzicht te verkrijgen in:

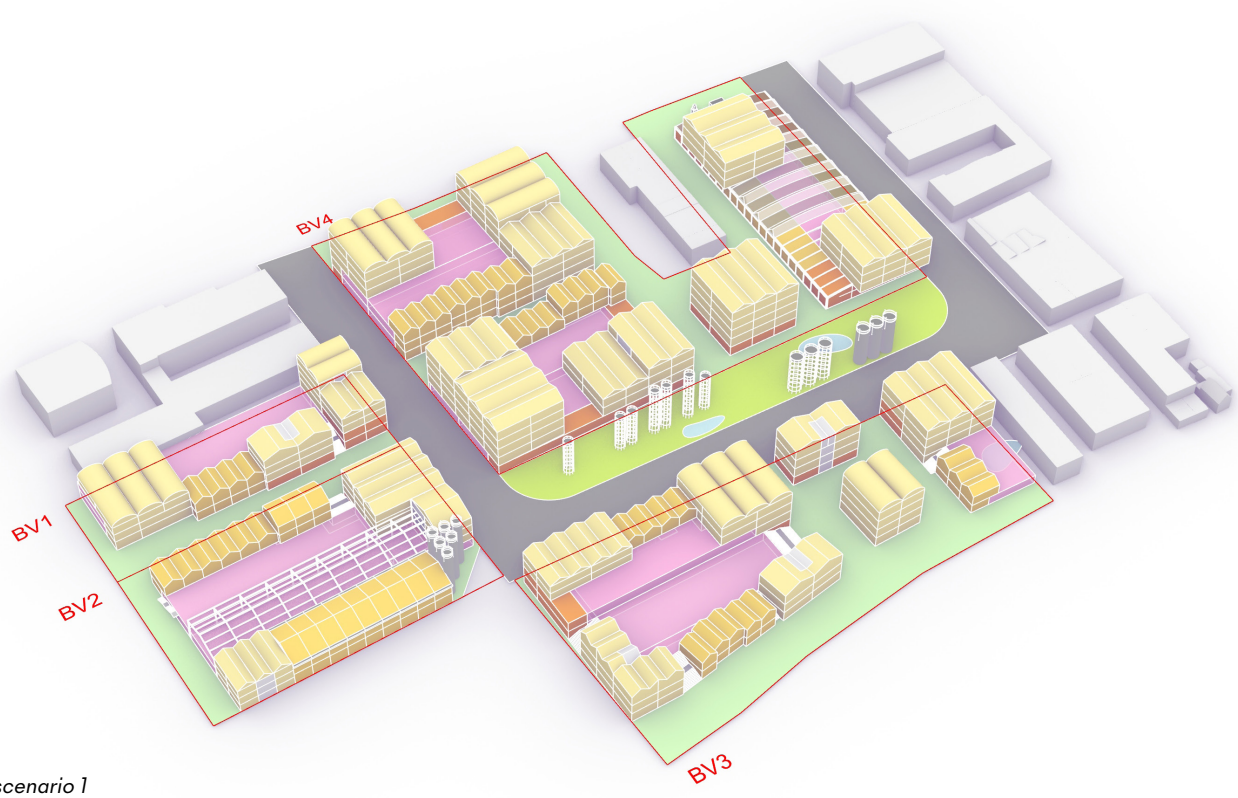
- Bebouwingsdichtheden (FSI) – het onderzoeken en vaststellen van passende dichtheden binnen de gewenste stedenbouwkundige opzet;
- Parkeeroplossingen – het beoordelen van de haalbaarheid en effectiviteit van verschillende parkeervarianten, inclusief de kwantitatieve behoefte;
- Ruimtelijke en beeldkwaliteit – het toetsen of de voorgestelde dichtheden en massaopbouw resulteren in een gewenst, dorps en levendig straatbeeld, mede ondersteund door AI-visualisaties;
- Werkbaarheid van spelregels – het verifiëren of de voorgestelde ruimtelijke en programmatische uitgangspunten in de nadere planuitwerking uitvoerbaar en consistent toepasbaar zijn.

De resultaten van de voorbeelduitwerking vormen de basis voor de verdere planvorming en dienen als onderbouwing voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de relevante beleidskaders.

Legenda:

Programma Bebouwing:

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



Ontwerpscenario 1

Even fantaseren ...










ESVO











8. Hoe pakken we het aan

Dit deel van het ontwikkelkader heeft betrekking op de manier waarop de transformatie tot stand kan komen en de rol van de gemeente. Het gaat om het ‘hoe’. Dat raakt de mogelijkheden van de inzet van gemeentelijke grondbeleidsinstrumenten. In dit deel van het Ontwikkelkader gaat het dan om juridische en financiële aspecten van de beoogde transformatie.

8.1 Ontwikkelstrategie

Sturing bij een transformatie van deze aard is niet lineair. Het is een combinatie van inhoudelijke keuzes (Ontwikkelkader, kwaliteit), relationele sturing (samenwerking, aangaan van coalities) én gebruik van juridische/financiële instrumenten. Voor de ontwikkelstrategie van dit bedrijventerrein zijn enkele aspecten in het bijzonder van belang: de eigendomssituatie, milieuhinder van bedrijven, continuering van bedrijfsactiviteiten en de aard van de opgave.

Eigendom
De toekomstige hoofdstructuur van openbare ruimte volgt zoveel als mogelijk de bestaande wegenstructuur in het gebied. Binnen de deelgebieden en bouwvelden is veelal sprake van een grote mate van eigendomsversnippering. De gemeente heeft daarbij maar beperkte eigendommen. Dat betekent dat het realiseren van grotere aaneengesloten eenheden van (sloop en) nieuwbouw en van aanleg of aanpassing van openbare ruimte in veel gevallen niet goed mogelijk is zonder samenwerking tussen eigenaren. Of dat deze pas stapsgewijs kan worden gerealiseerd nadat voldoende percelen zijn getransformeerd.

Milieuhinder
Bij de transformatie wordt uitgegaan van een menging van wonen, werken en voorzieningen. In veel bouwvelden zijn woningen niet zonder meer mogelijk vanwege milieucategorieën van bestaande bedrijven (veelal geur- en/of geluidshinderzones). In een deel van die gevallen is het niet de feitelijke hinder die een belemmering vormt voor de realisatie van woningen, hoewel dat ook voor komt, maar is het de planologisch toegestane hinder die belemmeringen geeft. Met ‘planologisch toegestaan’ wordt bedoeld wat een bedrijf mag op grond van het omgevingsplan (en wat vóór de toepassing van de Omgevingswet werd vastgelegd in bestemmingsplannen). Het terugdringen van vooral de planologisch toegestane hinder maar soms ook van de feitelijke hinder is een belangrijk aandachtspunt bij de vraag of en waar woningen kunnen worden gerealiseerd.

Bestaande bedrijven
Er zullen veel ondernemers zijn die geen behoefte hebben aan beëindiging of verplaatsing van hun activiteiten en die op hun locatie hun bedrijfsvoering willen voortzetten. De transformatie mag deze bedrijven niet in de weg zitten bij hun dagelijkse werk. Als bedrijven uitbreidingsplannen hebben dienen deze aan de hand van het Ontwikkelkader te worden beoordeeld of dat wenselijk en mogelijk is.

Aard van de opgave
De gemeente kiest voor faciliterende grondpolitiek en rol omdat vrijwilligheid uitgangspunt voor de transformatie is. Er zijn allerlei publieke belangen voor de gemeente om te streven naar transformatie, maar het zwaartepunt voor de uitvoering moet bij private partijen liggen. Dat heeft te maken met eigen verantwoordelijkheden van bedrijven: zij kiezen bewust of ze hun onderneming willen continueren, verplaatsen of beëindigen. Het heeft ook te maken met de financiële positie van de gemeente en de financiële risico’s. De financiële positie van de gemeente laat op korte termijn geen dure verwervingen van gronden en opstallen toe. En met vroegtijdige verwerving hangen allerlei financiële risico’s samen.

Een faciliterende grondpolitiek geeft bovendien voldoende mogelijkheden om te sturen op de ontwikkeling en de kwaliteit ervan. Door het stellen van regels en voorwaarden in de planologische besluiten en door het gebruik maken van de kostenverhaalsregeling van de Omgevingswet (zie onder het kopje ‘Rol van de gemeente’). Bij wijze van uitzondering sluit de gemeente pogingen tot verwerving van gronden niet uit, om een openbare voorziening in zijn geheel te kunnen realiseren of om een ontwikkeling mogelijk te maken.

8.2 Hoofdlijnen strategie

Het kunnen realiseren van een gemengd woon-werkgebied strekt zich uit over een lange periode. Woningbouw op korte termijn is gewenst, maar het doel is niet dat de totale toe te laten hoeveelheid woningen in korte tijd tegelijk beschikbaar komt. Eigenaren en bedrijven kunnen allerlei redenen hebben om juist snel tot herontwikkeling over te gaan of juist in een later stadium, bijvoorbeeld vanwege recente investeringen. Ook zullen vele eigenaren en bedrijven hun activiteiten willen voortzetten en geen reden hebben om te verhuizen of te stoppen.

Op basis van het Ontwikkelkader kunnen initiatiefnemers plannen uitwerken. Tempo van de transformatie, omvang en locaties zijn afhankelijk van die initiatieven. De gemeente streeft naar grotere aaneengesloten ontwikkelclusters, bij voorbaat totale bouwvelden, maar dit zal in enkele gevallen haalbaar zijn. Er zal echter ook sprake zijn van kleinere initiatieven die moeten worden ingepast.

Voor het kunnen sturen op het halen van kernwaarden en (beleids)doelen zijn daarom spelregels uitgewerkt. Deze zijn concreet waar nodig en flexibel waar het kan. Deze algemeen geldende spelregels kunnen uitdagingen opleveren bij de uitwerking van individuele initiatieven. Ook zullen er dilemma's zijn, bijvoorbeeld over het voldoen aan de spelregels versus haalbaarheid van een transformatie. Daarom is het gesprek voeren met initiatiefnemers belangrijk, om oplossingen te vinden; zoals samenwerking met andere partijen, het verbinden van initiatieven, het meedenken in het reduceren van risico's en kosten, het vinden van aanvullende financiële middelen enzovoort. Zodat er perspectief is op haalbaarheid.

Een deel van de bedrijven zal naar het nieuwe bedrijventerrein De Purmer willen verhuizen. Maar een plek op De Purmer is niet voor elk type onderneming geschikt. Het is bijvoorbeeld niet de geschikte plek voor (grootschalige) detailhandel en kantoren. En voor die functies geldt dat er geen reden is om te streven naar een andere functie op de huidige plek. Deze functies combineren prima met woningen. En wellicht kan een kantoorgebouw of winkelpand worden 'opgetopt', waarbij een woonlaag wordt toegevoegd.

Gelet op een lange looptijd van een transformatie en het feit dat een transformatie nooit 'af' is, is het belangrijk om gaandeweg bij te kunnen sturen. Het Ontwikkelkader en de spelregels moeten kunnen meebewegen op basis van dan actuele inzichten en marktsituatie. Dat betekent dat tenminste periodiek, gedacht wordt aan een periode van 3 tot 5 jaar, het Ontwikkelkader en het transformatieproces worden geëvalueerd en, waar nodig, bijgestuurd.

8.3 Rol van de gemeente

Op basis van hoofdzakelijk een faciliterende grondpolitiek wil de gemeente stimulerend optreden om mee te werken aan de transformatie. De gemeente voert ook regie, binnen de kaders van een faciliterende grondpolitiek. De manier waarop de gemeente wil stimuleren en regie wil voeren wordt vastgelegd in de spelregels in combinatie met een spelregelkaart.

Stimuleren en faciliteren

- Het beschikbaar stellen van een vervangende plek op het bedrijventerrein De Purmer. Daarbij wordt voorrang gegeven aan te verplaatsen bedrijven uit de gemeente.
- Het voeren van gesprekken met eigenaren, ondernemers en potentiële ontwikkelende partijen en het bevorderen van samenwerking tussen partijen om gezamenlijk tot een perspectief voor transformatie van bouwvelden te komen.
- Het beschikbaar stellen van ambtelijke capaciteit.

Regievoeren

- Het stellen van regels en voorwaarden in de planologische besluiten; zoals het toedelen van functies aan locaties, het opnemen van regels over maximale bouwvolumes, prijscategorieën van woningen, parkeernormen, de kwaliteit van de openbare ruimte en beeldkwaliteit et cetera. Maar bijvoorbeeld ook het opnemen van voorwaardelijke plichten, zoals een voorwaarde dat eerst een bepaalde mate van milieuhinder moet zijn teruggedrongen voordat er gebouwd mag worden. teruggedrongen voordat er gebouwd mag worden
- Het gebruik maken van de kostenverhaalsregeling van de Omgevingswet.
- Het aangaan van overeenkomsten waarin afspraken worden vastgelegd voorafgaand aan het nemen van planologische besluiten (Intentieovereenkomsten en vervolgens anterieure overeenkomsten).

8.4 Planologische procedures & MER

Voor het bedrijventerrein Julianaweg geldt momenteel het tijdelijk omgevingsplan ‘Bedrijventerrein Julianaweg e.o.’. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het ‘Ontwikkelkader Julianaweg Volendam’, inclusief de spelregelkaart en spelregels. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van dit Ontwikkelkader wenselijk en haalbaar zijn, maar niet passen binnen de geldende planologische regels, zal een ruimtelijke procedure worden gestart. Dit kan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor vindt aparte besluitvorming plaats. Bij elke ontwikkeling zal ook een exploitatieovereenkomst worden gesloten. Als het gebied is uitontwikkeld zal dit worden verankerd in het omgevingsplan.

Bij ontwikkelingen die passend zijn binnen het ontwikkelkader is het van belang om rekening te houden met de belemmeringen of te onderzoeken hoe deze kunnen worden opgeheven. Hier vindt de toetsing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) plaats. Binnen dat kader zijn milieuaspecten zoals geluid, geur, verkeer(soverlast) en externe veiligheid belangrijke uitgangspunten.

MER
Volgens de Omgevingswet geldt een verplichting tot het uitvoeren van een Milieu Effect Rapportage (MER) voor ontwikkelingen die significante milieugevolgen kunnen hebben. In het kader van het opstellen van de Omgevingsvisie Edam-Volendam, waarvan het bedrijventerrein Julianaweg onderdeel uitmaakt, is al een MER uitgevoerd. Deze MER vormt in principe de basis voor het verantwoorden van milieuaspecten bij de transformatie van het terrein. De commissie MER heeft in een overleg met de projectorganisatie aangegeven dat het gebruik van de bestaande MER als basis voor de ontwikkeling kan dienen, mits er een goede onderbouwing (ETFAL) wordt gegeven. Voor elk initiatief zal nog wel beoordeeld worden of een MER-rapportage noodzakelijk is. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en of nieuwe milieueffecten kunnen optreden die niet in de MER van de Omgevingsvisie zijn meegenomen. Dit kan met een losse vormvrije Mer-beoordeling worden getoetst. Als de ontwikkeling niet leidt tot relevante milieueffecten is een nadere analyse in een afzonderlijke MER niet nodig.

Terugdringen van milieuhinder
Het bedrijventerrein in de huidige situatie kent allerlei bedrijven die dusdanige milieucontouren hebben waardoor woningbouw niet mogelijk is. Om woningbouw in de directe nabijheid mogelijk te maken zal het nodig zijn dat die contouren worden verkleind door bijvoorbeeld het nemen van maatregelen. In dit verband wordt onderscheid gemaakt tussen de feitelijke hinder en de hinder zoals die planologisch is toegestaan in het Omgevingsplan. Met feitelijke hinder wordt gedoeld op de hinder die een bedrijf met de feitelijke bedrijfsvoering veroorzaakt. In veel gevallen is er planologisch meer hinder toegestaan dan er feitelijk wordt veroorzaakt. Met het terugbrengen van planologische hinder tot het niveau van de feitelijke hinder wordt een bedrijf dat geen concrete voornemens heeft om gebruik te maken van die planologische ruimte, niet benadeeld.

Als hindergevende bedrijven zelf tot transformatie willen overgaan dan lost deze hinder zich op via het planologisch mogelijk maken van deze transformatie. Bij de wijziging van het omgevingsplan wordt dan de nieuwe functie aan de locatie toegedeeld en de oude (hindergevende) bedrijfsfunctie aan de locatie ontnomen. 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. De bereikte overeenstemming moet dan worden aangetoond en geborgd.

8.5 Kostenverhaal

Vanuit een faciliterende grondpolitiek verwerft de gemeente in hoofdzaak geen gronden voor herontwikkeling maar laat dat over aan de eigenaren. In uitzonderingsgevallen zal de gemeente pogingen doen om gronden te verwerven, bijvoorbeeld om te kunnen beschikken over voldoende grond om de aanleg of verbreding van een weggedeelte te kunnen afronden of een essentiële ontwikkeling mogelijk te maken. De keus om al of niet over te gaan tot herontwikkeling is een verantwoordelijkheid van de eigenaren. Dat betekent dat eigenaren zelf onderzoeken of een herontwikkeling haalbaar is, ook in financieel opzicht. In dit verband is het gebruikelijk om te spreken over de businesscase van een eigenaar of de businesscase van een initiatief. Dat kan voor het gebied van de Julianaweg ook een initiatief van meerdere eigenaren zijn die een bepaalde samenwerking aangaan om samen hun mogelijkheden te optimaliseren en zo meerwaarde te creëren of hun opstallen aan een ontwikkelaar te verkopen.

Kostenverhaal
De gemeente is op grond van de wet verplicht om gemeentelijke kosten te verhalen op initiatiefnemers. De gemeente geeft daarbij in beginsel voorrang aan het aangaan van anterieure overeenkomsten (de privaatrechtelijke route) boven kostenverhaal via een planologisch besluit (de publiekrechtelijke route). Indien nodig kan de gemeente kiezen voor de publiekrechtelijke route.

Het kostenverhaal ziet toe op verschillende typen kosten. Voor de transformatie spelen kosten op twee verschillende schaalniveaus:

1. kavelgebonden kosten die alleen samenhangen met een individuele ontwikkeling;
2. gebiedseigen kosten die samenhangen met de ontwikkeling binnen het transformatiegebied;

Een derde niveau dat kan worden onderscheiden is het niveau van de gebiedsoverstijgende kosten. De gemeente heeft echter geen regeling voor het verhalen van gebiedsoverstijgende kosten. Als de gemeente in de toekomst een dergelijke regeling vaststelt, zal deze onderdeel worden van het kostenverhaal.

Ad 1. Kavelgebonden kosten
De kavelgebonden kosten hangen direct samen met de ontwikkeling van een individueel initiatief. Daarbij maken we onderscheid in de gemeentelijke plankosten en kosten vanwege nadeelcompensatie.

Gemeentelijke plankosten: het gaat in elk geval om de gemeentelijke plankosten voor de begeleiding en beoordeling van het planologisch traject. De kostenverhaalsbijdrage voor de plankosten wordt per initiatief bepaald op basis van het rekenmodel dat behoort bij de regeling plankosten van de Omgevingsregeling (de zogenaamde plankostenscan). Daarnaast is het mogelijk dat de gemeente kosten maakt voor fysieke maatregelen in de openbare ruimte, uitsluitend voor het individuele initiatief. Ook deze kosten worden als kavelgebonden kosten verhaald en bepaald op basis van een raming en/of de werkelijke kosten.

Kosten van compensatie van te lijden nadeel als gevolg van planologische besluiten
De gemeente hanteert als uitgangspunt dat als het planologisch faciliteren van een initiatief leidt tot nadeel voor nabijgelegen percelen (indirecte schade), de initiatiefnemer het bedrag van het te compenseren nadeel aan de gemeente dient te vergoeden. Dat geldt ook in gevallen waarin de gemeente, ten behoeve van het faciliteren van een initiatief, bouw- of gebruiksmogelijkheden op nabijgelegen percelen beperkt. Met zulk terugdringen ontstaat dan nadeel dat de gemeente moet compenseren (directe schade). Het vergoeden van zowel indirecte als directe schade aan de gemeente zal dan door de initiatiefnemer geborgd moeten zijn.

Mocht de gemeente in uitzonderingsgevallen kiezen voor de publiekrechtelijke route van kostenverhaal en er dan sprake zijn van te verwachten kosten van nadeelcompensatie, dan worden deze kosten meegenomen in het totaal van de te verhalen kosten in het betreffende kostenverhaalsgebied. Een overweging is om het gebied van het planologisch besluit (en daarmee ook het kostenverhaalsgebied) zo af te bakenen dat ook derden die meeprofiteren meebetalen aan de kosten van nadeelcompensatie. Dat is dan onderdeel van de kostenverhaalsbijdrage op grond van de kostenverhaalsregels van dat kostenverhaalsgebied.

Ad 2. Gebiedseigen kosten
De transformatie vraagt grote (gemeentelijke) investeringen. Deze kosten houden verband met de plankosten, de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

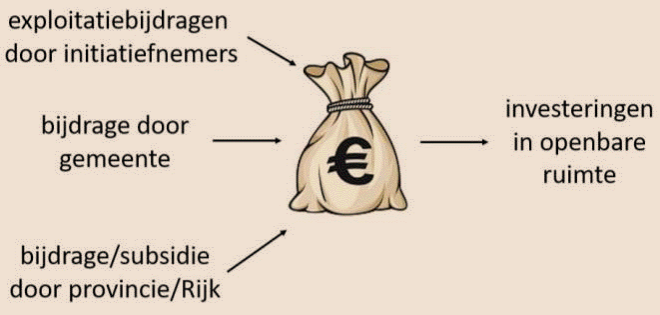
a. Plankosten
Inmiddels gemaakte kosten, zoals ambtelijke uren en kosten voor onderzoek en advies, en kosten die niet zijn te relateren aan initiatieven van ondernemers, zullen door de gemeente worden gedragen. Overige plankosten worden verhaald op initiatiefnemers.

b. Openbare ruimte
De spelregelkaart voorziet in een indeling van enerzijds bouwvelden en anderzijds openbare ruimte. De openbare ruimte om de bouwvelden te ontsluiten en van kwaliteit te voorzien zal moeten worden gerealiseerd, of tenminste worden heringericht. Daartoe behoren de wegen, watergangen, de ‘groenzones’ en buurtparkjes, zoals in de spelregelkaart aangegeven. Ook wordt er rekening gehouden met aanpassing van de doorgaande wegen: de Julianaweg, de Mgr. C. Veermanlaan en de Dijkgraaf de Ruiterlaan. De kosten van al deze ingrepen komen ten laste van de transformatie. Hiertoe wil de gemeente een gebiedsfonds ‘Julianaweg’ inrichten. Voor het aangaan van anterieure overeenkomsten stelt de gemeente als voorwaarde dat initiatiefnemers bijdragen aan dit gebiedsfonds.

Gebiedsfonds Julianaweg

Gezien het organische karakter van de transformatie en de daarmee samenhangende fasering is een ‘gebiedsfonds Julianaweg’ een passend instrument om financiële middelen te bundelen en in te zetten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Een gebiedsfonds is in het kader van de gemeentelijke begrotingssystematiek te beschouwen als het creëren van een bestemmingsreserve of als een voorziening. De gemeente zal onderzoeken hoe dit fonds kan worden vormgegeven, zowel binnen de financiële administratie als de planologisch-juridische verankering.

Het fonds wordt gevuld met onder andere kostenverhaalsbijdragen van initiatiefnemers en kan daarna bij voldoende omvang worden aangewend voor de benodigde investeringen in het gebied. Daarbij moet rekening worden gehouden met het risico dat de herontwikkeling van locaties stopt en daarmee geen geld meer in het gebiedsfonds komt. Er wordt dus gestuurd op echt noodzakelijke en voorwaardelijke investeringen die nodig zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte.
Naast de eerdergenoemde exploitatiebijdragen van initiatiefnemers, biedt het gebiedsfonds ook de mogelijkheid om gevuld te worden met specifieke bijdragen, subsidies of uitkeringen van bijvoorbeeld de gemeente, de provincie, het Rijk of andere organen. Hierdoor kunnen sneller en aanvullende investeringen gedaan worden boven op de basisinvesteringen in het gebied.



Afbeelding: bijdragen gebiedsfonds in beeld

c. Maatschappelijke voorzieningen
Een levendig en gemengd woon-werkgebied is van en voor iedereen. Dit vergt een breder en diverser programma dan alleen wonen en werken. Er dient ruimte te zijn voor nieuwe voorzieningen, zoals voor zorg en welzijn, wellicht een buurtcentrum, praktijkruimtes, indoor sportvoorzieningen, ruimtes voor zorg- en consumentverzorgende dienstverlening (zoals een kapper of schoonheidsspecialist) of horeca (zoals lunchroom of koffiezaak).

Gelet op de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan zorg en aan voorzieningen voor senioren toe. De meest ideale locatie voor deze voorzieningen is nabij het centrum, in de buurt van de zorgcentra Sint Nicolaashof en Gouwzee. Tot voorzieningen voor senioren rekenen we ook de realisatie van woningen geschikt voor zorg aan huis. Daarmee worden woningen bedoeld met nultreden, doorgankelijk voor rolstoel, ruime badkamer en verstevigd plafond. Zodat er intensieve zorg geboden kan worden in de woning.

Voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd zijn onderdeel van de business case van private initiatiefnemers. Er zullen echter ook voorzieningen zijn die een publieke functie hebben en die bijdragen aan het algemeen welzijn; zoals sociale cohesie, participatie en leefbaarheid. Die voorzieningen worden vaak gefinancierd met publieke middelen. Deze voorzieningen dienen op een evenwichtige manier te worden ingepast in het plangebied, op locaties waar deze het meest wenselijk en logisch zijn. De gemeente zal bij de uitwerking in overleg treden met initiatiefnemers waar dergelijke voorzieningen dienen te worden ingepast.

Gemeentelijke investeringen
Particuliere investeringen zijn noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling in gang te zetten. De gemeente bouwt geen woningen, maar werkt samen met grondeigenaren, marktpartijen en corporaties om de noodzakelijke investeringen te realiseren. Om de ambities te realiseren zijn aanzienlijke investeringen nodig. Mogelijk dat niet alle investeringen kunnen worden gedekt vanuit bijdragen van initiatiefnemers. Het vinden van aanvullende dekkingsmiddelen en cofinanciering is gewenst. Bijvoorbeeld door – voor zover mogelijk - het stroomlijnen van investeringsmiddelen vanuit bestaande (investerings) programma's (groen, mobiliteit, onderwijs, sport, openbare ruimte, etc.). En het aanspreken van bijdragen, subsidies of uitkeringen van bijvoorbeeld de provincie of het Rijk.

8.6 Planproces en -toetsing

Toekomstige initiatieven worden getoetst aan het op moment van besluitvorming over het initiatief van toepassing zijnde beleid, eisen en uitgangspunten uit dit ontwikkelkader, waaronder de spelregelkaart, stedenbouwkundige en overige spelregels en de beeldkwaliteitsparagraaf en de in een intentie- of anterieure overeenkomst gemaakte afspraken.

Kwaliteitsborging
De transformatie van Julianaweg zal decennia omvatten. De ontwikkelingen vragen om een langdurige en kwalitatieve begeleiding van de planvorming en uitwerking. Om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen, met behoud van flexibiliteit en ruimte voor het goede gesprek, wordt een werkwijze met een supervisor gehanteerd. Daarmee kan flexibiliteit worden geïntroduceerd in het ontwikkelkader en de spelregels, terwijl tegelijkertijd de controle over de kwaliteit behouden blijft.

De supervisor wordt benoemd door het college van Burgemeester en Wethouders en stelt zich op als behoeder van de ruimtelijk-programmatische kwaliteit in het gebied. Hij adviseert over de samenhang van de stedenbouw en over de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte, mede de duurzaamheidsambities in acht nemend. Hij is betrokken bij de bouwplan- en gebiedsontwikkeling voor zowel voor vastgoed, openbare ruimte als civiele werken. Door de kennis van het gebied en het dorp levert dit een waardevolle input voor de ontwikkelaar maar wordt ook de “couleur locale” gewaarborgd. Hij is ook sparringpartner voor initiatiefnemers en het projectteam van de gemeente. Zo kan de supervisor projecten en plannen op soepele wijze in de juiste richting laten ontwikkelen.

De Supervisor heeft de mogelijkheid om na een integrale afweging een positief advies aan het college van Burgemeester en Wethouders te geven op een ontwerpoplossing die niet expliciet in de aanwijzingen van het ontwikkelkader is beschreven. Hierbij dient de indiener van het ontwerp op overtuigende wijze aan te tonen dat het gewenste eindresultaat in relatie tot de bedoeling van het ontwikkelkader ook op de voorgestelde manier kan worden bereikt. Indien het ontwikkelkader als toetsingskader niet toereikend is, wordt geadviseerd aan de hand van de Welstandsnota gemeente Edam-Volendam. Indien nodig kan de supervisor zich laten ondersteunen door een klein team van de gemeente.

Het doel is, naast het toetsen van de kwalitatieve uitvoering van het ontwikkelkader, om zowel de initiatiefnemer als de architect te enthousiasmeren en te begeleiden naar een hoger kwaliteitsniveau. We werken gezamenlijk vanuit een positieve boodschap aan een grote en belangrijke opgave voor Edam-Volendam. De werkwijze zal iedere paar jaar geëvalueerd en geactualiseerd worden.

Intentieovereenkomst
Nadat een initiatiefnemer zich bij de gemeente gemeld heeft, proberen we te komen tot een intentieovereenkomst. Dit is een overeenkomst waarin we op hoofdlijnen afspraken maken over de ambitie, kaders en uitgangspunten voor het betreffende plan. Het doel is om in een bepaalde periode gezamenlijk te onderzoeken of binnen de gemeentelijke kaders kan worden gekomen tot een haalbaar plan. In de intentieovereenkomst leggen we vast welke taken en verantwoordelijkheden beide partijen dragen en aan welke gemeentelijke kosten de ontwikkelaar meebetaalt (zie onderdeel kostenverhaal).

Anterieure overeenkomst
Als de initiatiefnemer en de gemeente tot een haalbaar en uitvoerbaar plan komen binnen de gemeentelijke kaders, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin concrete afspraken worden gemaakt. Deze overeenkomst moet gesloten zijn voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen over de planologische wijziging. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekert de gemeente het kostenverhaal in de vorm van afspraken over een te vergoeden kostenverhaalsbijdrage. In de anterieure overeenkomst worden doorgaans echter veel meer afspraken vastgelegd over onder andere het toegestane woningbouwprogramma, de fasering, parkeernormering, de planologische procedure en financiële onderwerpen. Wanneer de gemeente en een initiatiefnemer niet tot overeenstemming komen over een voorgenomen ontwikkeling, kan het zijn dat de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk moet verankeren.

Colofon

Gemeente Edam-Volendam
Paola Basseluer
Hans Meijers
Edel Bording
Bouke Bouma
Nico Waaijer
Dick Silven
Sandra Steur
Inez van Verseveld
Nico Zwarthoed

Rijnboutt
Frederik Vermeesch
Jaap Hoving
Robert ten Elsen
Damian Lachtara

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
Evert-Jan van Baardewijk
Alexander Joordens
Max Kruijsse