Bundel - Themabijeenkomst van 11 december 2025

1 Opening

2 19:30 - Ontwikkelkader transformatie bedrijventerrein Julianaweg
De raad wordt geïnformeerd/meegenomen aan de hand van een presentatie in het ontwikkelkader tbv de transformatie bedrijventerrein Julianaweg.

- Raadsvoorstel Vaststellen Ontwikkelkader transformatie Julianaweg
- Bijlage 1 Ontwikkelkader transformatie Julianaweg Volendam
- Bijlage 2: Uitgewerkte spelregels Julianaweg
- Raadsbesluit Vaststellen Ontwikkelkader transformatie Julianaweg
- Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit transformatie bedrijventerrein Julianaweg
- Bijlage 1. Voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein Julianaweg
- Bijlage 2. Toelichting behorende bij de voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein J
- Bijlage 3. Verbeelding bedrijventerrein Julianaweg
- Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit transformatie bedrijventerrein Julianaweg
- Presentatie Julianaweg themabijeenkomst

3 20:30 - Programma Energie en Klimaat
De raad wordt geïnformeerd over de resultaten en de voortgang van het programma Energie en Klimaat. We gaan in de presentatie dieper in op de volgende thema's: klimaatadaptatie en groen, het warmteprogramma en de isolatieopgave. Tenslotte presenteren we de activiteiten en projecten waar het college in 2026 verder mee aan de slag gaat.

- Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit transformatie bedrijventerrein Julianaweg
- Bijlage 1. Voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein Julianaweg
- Bijlage 2. Toelichting behorende bij de voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein J
- Bijlage 3. Verbeelding bedrijventerrein Julianaweg
- Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit transformatie bedrijventerrein Julianaweg
- Presentatie Themabijeenkomst Energie en Klimaat

4 22:00 - Sluiting

Raadsvergadering

Zaaknummer Z25154880
Onderwerp: Ontwikkelkader transformatie bedrijventerrein Julianaweg
Portefeuillehouder: Wethouders Kes en Bootsman-Tol

Aan de raad.

Voorstel

Aan de Raad wordt voorgesteld:

1. het 'Ontwikkelkader Julianaweg Volendam; Bedrijvig wonen aan het Markermeer', inclusief de bijlage 'Uitwerking spelregels Julianaweg' vast te stellen;
2. het college van Burgemeester en Wethouders toe te staan om de bij het 'Ontwikkelkader Julianaweg Volendam' behorende bijlage 'Uitwerking spelregels Julianaweg' indien nodig te actualiseren en hierover uw raad achteraf te informeren;
3. een exploitatiebudget voor de transformatie bedrijventerrein Julianaweg van € 100.000,- per jaar beschikbaar te stellen in de periode 2026 – 2029 voor dekking van de kosten van de projectorganisatie;
4. te onderzoeken op welke wijze een 'gebiedsfonds transformatie Julianaweg' kan worden vormgegeven en hierover te rapporteren en een besluit voor te leggen aan uw raad.

Kern van het voorstel, samenvatting

In de Omgevingsvisie is het circa 44 hectare grote bedrijventerrein Julianaweg aangemerkt voor transformatie naar een gemengd woonwerkgebied. Uw raad is op 14 september 2023 akkoord gegaan met de startnotitie Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg. Sindsdien is gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelkader voor een transformatie. Aan de hand van themaraden bent u op de hoogte gehouden op de voortgang en heeft u mee kunnen denken over belangrijke onderwerpen. Het 'Ontwikkelkader Julianaweg Volendam', in dit voorstel verder aangeduid als het 'Ontwikkelkader', dat nu ter besluitvorming voorligt, vormt tezamen met het 'voorbereidingsbesluit Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg', de basis waarbinnen herontwikkelings- en nieuwbouwinitiatieven kunnen plaatsvinden. Stapsgewijs kan het gebied dan wijzigen tot een aantrekkelijk, gemengd en toekomstbestendig woonwerkgebied, in lijn met de economische en woningbouw ambities van de gemeente.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Een transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg geeft uitvoering aan de in de Omgevingsvisie opgenomen opgaven:
- Opgave 1: Wonen: het toevoegen van circa 740 woningen (maatregel 3) en bijbehorende voorzieningen (maatregel 9);
- Opgave 2: Warmte, Energie en Klimaat: het geeft een kans om onze afvalinzameling te verplaatsen, te vernieuwen en af te stemmen op een circulair gebruik van grondstoffen (maatregel 3);
- Opgave 5: Werklocaties: het realiseren van een toonaangevend klimaatbestendig en natuurinclusief woonwerkgebied met volop ruimte voor innovatie en een aangenaam leefklimaat en het kunnen realiseren van 'werk en onderneem lokaal!-voorzieningen (maatregelen 4 en 5).

Toelichting en argumenten

Bestaande situatie

Door de stedelijke groei ligt het bedrijventerrein inmiddels in de bebouwde kom. Dit leidt tot toenemende knelpunten zoals verkeersdrukte, geluids- en milieuhinder (door bedrijven met hogere milieucategorieën) en een beperkte ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Bedrijven hebben geen of beperkte mogelijkheden om uit te breiden. Ook is een deel van de bestaande bebouwing op het terrein verouderd en onvoldoende voorbereid op verduurzaming. De huidige inrichting houdt onvoldoende rekening met waterberging en hittestress.

Ambities en beleidskaders uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam

De Omgevingsvisie benadrukt dat het bedrijventerrein Julianaweg getransformeerd kan worden tot een multifunctioneel woon-werkgebied met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer biedt de mogelijkheid om het huidige bedrijventerrein Julianaweg te transformeren. Dit is cruciaal omdat het voor de bedrijven op het huidige bedrijventerrein Julianaweg de ruimte biedt om te verhuizen en zo ruimte vrij te maken voor een transformatie naar woningbouw, inclusief daarbij horende voorzieningen. Julianaweg moet een plek worden met ruimte voor innovatie en lokale werkgelegenheid dicht bij huis, onder het motto ‘Werk en onderneem lokaal!’. Ook biedt de transformatie de kans om de afvalinzameling te verplaatsen of te vernieuwen en af te stemmen op circulaire grondstofbenutting.
Tegelijkertijd is er een vraag naar meer woningen in de gemeente, onder meer door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing. De vraag naar betaalbare woningen en geschikte woningen voor ouderen neemt toe en vraagt om gerichte oplossingen binnen het bestaande stedelijk gebied. Door de transformatie wordt de ontwikkeling van woningen mogelijk.

Perspectief op een woonwerkmilieu met een sterk eigen karakter

Het doel is om een nieuw woonmilieu toe te voegen dat zich kenmerkt door een hoge ruimtelijke kwaliteit en een sterk eigen karakter. De (woon)omgeving moet aantrekkelijk zijn voor zowel starters, jongeren en senioren. Ook willen we meer kantoren en creatieve ondernemers aantrekken, wat goed kan mengen met wonen. Daarnaast biedt het gebied ruimte aan (bestaande) moderne en toekomstbestendige bedrijven. Hiermee wordt ingespeeld op de woningbehoefte, de werkgelegenheidsvraag én de ambitie om economische diversiteit te vergroten in de gemeente. Het gemengd stedelijk karakter draagt bij aan levendigheid, sociale samenhang en een sterkere ruimtelijke en economische positie van Edam-Volendam.

Het Ontwikkelkader geeft richting

Het Ontwikkelkader geeft richting aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het gebied. Het vormt géén uitgewerkt omgevingsplan of ontwerp, maar biedt een kader op hoofdlijnen waarin ambities, uitgangspunten, een ruimtelijk raamwerk, spelregels, programma, beeldkwaliteit en ontwikkelstrategie worden vastgelegd; voor thema’s als wonen, werken, openbare ruimte, bereikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.
Daarmee biedt het Ontwikkelkader en de uitgewerkte spelregels een heldere en flexibele basis voor de gefaseerde ontwikkeling van het gebied tot een aantrekkelijk, gemengd woon-werkgebied. Deze twee instrumenten borgen een goede balans tussen wonen, werken en groen, met duidelijke spelregels zoals een maximale bouwdichtheid (FSI), functiemenging en parkeren uit het zicht. Ook stimuleert het, waar mogelijk, behoud van bestaande bedrijven, vermindert het milieuhinder en faciliteert het een goede leefomgeving. De gemeente neemt een faciliterende rol, waarbij initiatiefnemers verantwoordelijk zijn

voor de herontwikkeling binnen de vastgestelde kaders en spelregels, met de ambitie een toekomstbestendige, duurzame en leefbare transformatie van de Julianaweg te realiseren.

Advies commissie Ruimtelijke Ontwikkeling
Het Ontwikkelkader is twee keer besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. De commissie wijst op het belang van de relatie met de cultuurhistorische context (dijk, water, kerken) en het belang van een manifest raamwerk met heldere profielen voor de openbare ruimte. Het vinden van een balans tussen die dichtheid, groen als richtinggevend principe én de nabijheid van dijk en dorp wordt als een complexe opgave gezien. De commissie wijst erop dat de kwaliteit van de omgeving nadrukkelijk uit de openbare ruimte dient te komen en adviseert een robuuste structuur van openbare ruimte en groen. De openbare ruimte zorgt bovendien voor de continuïteit en aansluiting van het gebied op het bestaande dorp. De aanbevelingen zijn meegenomen in het Ontwikkelkader.

Kanttekeningen en alternatieven

Aandachtspunt 1: het initiatief ligt bij de ondernemers
De gemeente gaat uit van een organische ontwikkeling op basis van initiatieven van ondernemers. De rol van de gemeente is regievoeren en faciliteren. Dat betekent dat de voortgang van de transformatie vooral afhankelijk zal zijn van initiatieven van private partijen. Dit kan op meerdere locaties verspreid over het bedrijventerrein plaatsvinden, maar wellicht ook geconcentreerd in enkele deelgebieden. De gemeente zal blijven investeren in contacten met ondernemers en de ondernemersvereniging om gevoel te houden over wensen en mogelijkheden van bedrijven.

Aandachtspunt 2: de financiële haalbaarheid is onzeker
Het transformeren van een bedrijventerrein naar een woon-werkomgeving kost veel geld. Ondanks dat de nieuwe hoofdstructuur de huidige structuur van wegen en openbare ruimte volgt en onnodige investeringen zoveel mogelijk worden voorkomen, zijn de investeringen in de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte aanzienlijk. Zoals het verbreden van wegen, het herinrichten en het vergroenen van het gebied. De toename van het oppervlak openbare ruimte is vooral gelegen op privaat eigendom. Het uitgangspunt is dat kosten die zijn gemoeid met nieuwe initiatieven, waaronder de inrichting van de openbare ruimte, worden verhaald op de initiatiefnemers.

Voor bedrijven die een verhuizing en of transformatie overwegen is, naast een visie op de eigen toekomst, financiële haalbaarheid essentieel. Er kan sprake zijn van bijvoorbeeld verlies in waarde van vastgoed en aanzienlijke verhuiskosten. Een herontwikkeling naar wonen op de te verlaten locatie kan bijdragen aan het financieel haalbaar maken. Afhankelijk van de situatie van een bedrijf zal dit kostendekkend zijn of niet. Het verhalen van kosten voor investeringen in de openbare ruimte geeft een extra financiële druk op de bedrijven. Deze kosten zijn aanzienlijk. Om een herontwikkeling naar wonen voor bedrijven financieel aantrekkelijker te maken zal de gemeente 50% van de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte voor eigen rekening nemen. De overige 50% worden doorbelast aan de bedrijven. Dit is in de spelregels uitgewerkt. Zie verder onder financiële middelen en effect op de begroting.

Aandachtspunt 3: Het Ontwikkelkader en spelregels moeten kunnen meebewegen
Het nu voorliggende Ontwikkelkader en de bijlage ‘Uitwerking spelregels Julianaweg’ zijn gebaseerd op de gekozen ontwikkelstrategie. Bij de uitwerking ervan zijn, naast adviezen van adviseurs, ook ‘botsproeven’ uitgevoerd. Dit houdt in dat het Ontwikkelkader en spelregels zijn getoetst aan de hand

van concrete casussen. Op basis van de bevindingen zijn de documenten aangepast. Dat geeft echter geen garantie dat het Ontwikkelkader en de spelregels in iedere situatie goed werken. Mogelijk zijn er scenario's of situaties waar het Ontwikkelkader en/of spelregels geen adequaat antwoord op hebben. Aan de hand van initiatieven zal ervaring moeten worden opgedaan. Om actueel te blijven zal, op basis van de bevindingen in de eerste jaren, in 3 tot 5 jaar na vaststelling van het Ontwikkelkader een evaluatie van de ontwikkelstrategie plaatsvinden. Indien nodig zal deze worden aangepast.
De in de bijlage uitgewerkt spelregels bevatten meer gedetailleerde regels dan het Ontwikkelkader. Omdat deze gedetailleerder zijn kan op basis van ervaringen met initiatieven het nodig zijn om deze aan te passen. Mogelijk is die aanpassing eerder gewenst dan de evaluatie van het Ontwikkelkader. Daarom zijn de spelregels in een bijlage uitgewerkt, zodat de spelregels kunnen worden aangepast, zonder dat het Ontwikkelkader opnieuw ter besluitvorming aan uw raad hoeft te worden voorgelegd. Omdat de spelregels passen binnen het Ontwikkelkader, is het voorstel om het college toestemming te geven om de spelregels te wijzigen binnen de kaders van het Ontwikkelkader. Na een wijziging van de spelregels zal het college uw raad hierover informeren.

Aandachtspunt: Netcongestie
Liander heeft aangegeven dat bedrijven die willen verhuizen naar de Purmer, in principe hun gecontracteerd transport vermogen (stroom) kunnen meenemen. Dat betekent dat op de herontwikkelingslocatie voor de nieuwe woningen en voorzieningen een stroomaansluiting moet worden geregeld. Alhoewel de transformatie is opgenomen in de lijst met toekomstige woningbouwontwikkelingen bij Liander, geeft dat nog geen zekerheid op een stroomaansluiting op projectniveau. Beschikbaarheid van vermogen is mede afhankelijk van de autonome groei in de bebouwde omgeving (denk aan warmtepompen en laadpalen) en de planning voor uitbreiding van het elektriciteitsnet. Als de autonome groei sneller gaat of uitbreiding van het net langer duurt, bestaat de kans dat er niet tijdig voldoende vermogen beschikbaar is. Concreet inzicht voor een woningbouwproject is pas mogelijk na aanmelding van dat project bij de combi-aannemer voor nuts-voorzieningen.

Aandachtspunt: Juridische borging middels een voorbereidingsbesluit
Bij de vaststelling van het handboek omgevingsplan en de regelbibliotheek in 2022 heeft de Raad bepaald dat bedrijventerreinen als laatste fase in het definitieve omgevingsplan worden meegenomen. De juridische borging van het Ontwikkelkader en de spelregelkaart is dus op dit moment nog niet anders mogelijk dan middels het nemen van een voorbereidingsbesluit. In de toekomst is dit, als er meer ervaring in de Omgevingswet is opgedaan, mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan.

Financiële middelen en effecten begroting
De gemeente gaat uit van een faciliterende houding, waarbij private partijen initiatief nemen voor herontwikkeling. De rol van de gemeente is stimuleren, faciliteren en regievoeren. Er wordt geen grondexploitatie opgesteld.
Er wordt onderscheid gemaakt in algemene kosten, kosten voor inrichting van de openbare ruimte en kosten die verband houden met initiatieven van marktpartijen

1. *Algemene kosten*

Dit betreft kosten die niet gerelateerd kunnen worden aan initiatieven en daarmee niet verhaalbaar zijn. Bijvoorbeeld algemeen projectmanagement, het opzetten van een gebiedsfonds, aanvragen van subsidies, inventariseren milieucategorieën van bedrijven, bewaken/actualiseren spelregels etcetera. Voor deze werkzaamheden wordt voor de komende 4 jaar een exploitatiebudget aangevraagd van

gemiddeld € 100.000,- per jaar (2026-2029). Dit voorstel leidt tot een verlaging van het begrotingssaldo in de jaren 2026 tot en met 2029 van € 100.000,-. Hiervoor wordt u gevraagd een begrotingswijziging vast te stellen.

2. Kosten voor inrichting van de openbare ruimte

Onder aandachtspunt 2 is aangegeven dat de gemeente 50% van de kosten voor inrichting van de openbare ruimte uit eigen middelen zal betalen. Een indicatie van het totaalbedrag is moeilijk aan te geven omdat nog niet bekend is waar eerste initiatieven plaatsvinden en waar en wanneer de openbare ruimte kan worden heringericht. Investeringen in de openbare ruimte worden pas na 2030 verwacht. Op dit moment is nog geen dekking geregeld. De gemeente zal, als onderdeel van het vormgeven van een gebiedsfonds, onderzoeken en een plan uitwerken voor financiële dekking. Daartoe behoren ook mogelijke subsidies van provincie en rijk.

3. Kosten verband houdend met initiatieven

De gemeente is op grond van de wet verplicht om gemeentelijke kosten te verhalen op initiatiefnemers. Daarbij wordt in beginsel voorrang gegeven aan het aangaan van intentie- en anterieure overeenkomsten (de privaatrechtelijke route) boven kostenverhaal via een planologisch besluit (de publiekrechtelijke route). Voor de transformatie spelen kosten op twee verschillende schaalniveaus:

1. Kavelgebonden kosten die alleen samenhangen met een individuele ontwikkeling; Hiertoe behoren gemeentelijke plankosten, kosten die uitsluitend voor een individueel initiatief moeten worden gemaakt en nadeelcompensatie;
2. Gebiedseigen kosten die samenhangen met de ontwikkeling binnen het transformatiegebied; Dit betreft de kosten die moeten worden gemaakt voor de realisatie en (her)inrichting van de openbare ruimte.

Gebiedsfonds Julianaweg

Gezien het organische karakter van de transformatie en de daarmee samenhangende fasering is het opzetten van 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. Na besluitvorming over het Ontwikkelkader zal worden onderzocht hoe dit fonds kan worden vormgegeven.
Het fonds wordt gevuld met onder andere kostenverhaalsbijdragen van initiatiefnemers, de bijdrage van de gemeente voor inrichting openbare ruimte en bijvoorbeeld bijdragen en subsidies van provincie en het Rijk. Het fonds kan worden aangewend voor de benodigde investeringen in het gebied. Ook worden deze middelen gezien als financieringsbron om zo nodig voor te kunnen investeren en daarmee risico te nemen vooruitlopend op eventuele initiatieven.

Uitvoering of vervolgproces

Het Ontwikkelkader vormt, tezamen met het gelijktijdig in de raadsvergadering voorliggend ‘voorbereidingsbesluit Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg’ het toetsingskader voor initiatieven binnen het plangebied Julianaweg. Dit kunnen initiatieven zijn voor herontwikkeling, maar ook voor nieuwbouw van bedrijven die willen blijven. Beide documenten worden tegelijkertijd aan uw raad voorgelegd voor vaststelling. Aangezien het voorbereidingsbesluit direct geldt vanaf het moment dat deze is vastgesteld door uw raad, geldt dat ook voor het Ontwikkelkader. Dat betekent dat het Ontwikkelkader niet ter inzage wordt voorgelegd. Het ter inzage leggen van het Ontwikkelkader is geen wettelijke verplichting.

Aan de hand van beide documenten kunnen initiatieven worden ingediend bij de gemeente. 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. Dit alles conform ons Edam-Volendam Ruimtelijk Plan Proces (EVRPP).

Participatie en communicatie
In de eerste fase van de uitwerking van het Ontwikkelkader zijn veel gesprekken gevoerd met vooral grotere ondernemingen in het gebied. Doel was om te informeren naar hun bedrijfsprofiel, situatie, voorgenomen plannen, wensen en of een verhuizing naar de Purmer een optie is. Deze gesprekken hebben waardevolle informatie opgeleverd over de bereidheid en voorwaarden voor een eventuele verhuizing. Uw raad is in een besloten vergadering geïnformeerd over de resultaten van die gesprekken en over kansen voor transformatie.

Er zijn drie algemene inloopbijeenkomsten voor ondernemers en belanghebbenden georganiseerd. Twee keer in de vorm van een vrije inloopmarkt en een keer met een centraal georganiseerde bijeenkomst met presentatie. Tijdens deze bijeenkomsten werden zij op de hoogte gebracht van de ambities en plannen van de gemeente en konden zij in gesprek gaan met medewerkers van de gemeente, vragen stellen en reageren op de plannen.

Diverse ondernemers hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in verhuizing en een mogelijke herontwikkeling. Met hen is in de afgelopen jaren contact onderhouden in de vorm van individuele gesprekken en werksessies, om kennis, inzichten en meningen uit te wisselen. Deze ondernemers zijn ook in de gelegenheid geweest om te reageren op de concept spelregelkaart en spelregels, met als doel te reflecteren op de voorstellen.

Ook zijn een drietal themaraden georganiseerd. Naast het informeren van de raadsleden over het ruimtelijk kader, ontwerpprincipes en de ontwikkelstrategie, werden tijdens deze themaraden ook tafelsessies gehouden, waarbij raadsleden hun voorkeuren en ideeën konden aangeven. Onderwerpen waren onder andere bebouwingsdichtheden, bouwhoogtes, fasering, kwaliteit van de openbare ruimte en mogelijke functies.

Rapportage en evaluatie
De Transformatie bedrijventerrein Julianaweg is onderdeel van de reguliere rapportages van het Projectenbureau. Twee keer per jaar wordt een overzicht opgesteld waarbij de voortgang van de Transformatie van Julianaweg in beeld wordt gebracht, wat aan exploitatiebijdragen is betaald ten behoeve van het gebiedsfonds en waarin dat is geïnvesteerd.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
- Besluit Vaststellen Omgevingsvisie Edam-Volendam
- Besluit transformatie Julianaweg

Bijlagen
Bijlage 1 – Ontwikkelkader Julianaweg Volendam; Bedrijvig wonen aan het Markermeer.
Bijlage 2 – Uitwerking spelregels Julianaweg

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
C. Rijnberg	R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

Ontwikkelkader Julianaweg, Volendam

December 2025



Rijnboutt

Inhoud

Voorwoord

1. INLEIDING 6
- 1.1 Doel 8
- 1.2 Aanleiding 10
- 1.3 Waarom een ontwikkelkader 14
- 1.4 Procesbeschrijving 18

2. AMBITIE EN UITGANGSPUNTEN 20
- 2.1 Huidige situatie en dynamiek 22
- 2.2 Vigerende beleidskaders 33
- 2.3 Identiteit Julianaweg 34
- 2.4 Drie pijlers voor een gezonde leefomgeving 38

3. RUIMTELIJK RAAMWERK 40
- 3.1 Principes ruimtelijk raamwerk 42
- 3.2 Structuurkaart 58
- 3.3 Typering openbare ruimte en profielen 64

4. SPELREGELS 72
- 4.1 Spelregelkaart 74
- 4.2 Stedenbouwkundige spelregels 76
- 4.3 Overige spelregels 78

5. PROGRAMMA 82

6. BEELDKWALITEIT 86
- 6.1 Beeldkwaliteit architectuur 88
- 6.2 Beeldkwaliteit openbare ruimte 94

7. VOORBEELDUITWERKING 100

8. HOE PAKKEN WE HET AAN 108
- 8.1 Ontwikkelstrategie 110
- 8.2 Hoofdlijnen strategie 111
- 8.3 Rol van de gemeente 112
- 8.4 Planologische procedure & MER 113
- 8.5 Kostenverhaal 114
- 8.6 Planproces en -toetsing 117

COLOFON 118

Voorwoord

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan dit ontwikkelkader voor de transformatie van bedrijventerrein Julianaweg in Volendam. Met dit document zetten we een belangrijke stap richting een nieuwe toekomst van dit gebied: een dynamisch gebied, waar kan worden gewoond en gewerkt. Gelegen op één van de mooiste plekken van Volendam, direct aan het Markermeer.

Dit ontwikkelkader vormt een ruimtelijk, kwalitatief en programmatisch toetsingskader voor toekomstige plannen en is een stip op de horizon. Eigenaren van gronden of gebouwen in het gebied kunnen met dit kader aan de slag wanneer zij besluiten hun locatie te (laten) ontwikkelen, bijvoorbeeld omdat het bedrijf stopt of verhuist naar een andere locatie. De zware bedrijvigheid kan geleidelijk verplaatsen of veranderen, waardoor ruimte vrijkomt voor nieuwe functies, zoals woningbouw, maar ook lichtere vormen van bedrijvigheid. Deze veranderingen zullen bijdragen aan het verminderen van zwaar verkeer door de kernen van Edam en Volendam.

De transformatie van de Julianaweg zal een proces zijn van lange adem, dat zich stap voor stap en over vele jaren zal voltrekken. We realiseren ons dat er ook financiële uitdagingen zullen zijn en die willen we graag gezamenlijk verkennen. Kosten van bijvoorbeeld een verplaatsing kunnen niet in alle gevallen worden gedekt door een herontwikkeling. Het hangt onder andere af van investeringen die in het verleden zijn gedaan én van de waarde die de gronden straks krijgen na een bestemmingswijziging. Daar staat tegenover dat eigenaren hun huidige pand niet hoeven te verduurzamen wanneer zij verplaatsen. Dit kan een financieel voordeel opleveren en helpt de totale kosten te beperken. Iedere ondernemer heeft zijn eigen perspectief en overwegingen om eventueel te verhuizen en te investeren in een nieuwe plek. Zij krijgen daartoe de kans op het nieuw te realiseren bedrijventerrein De Purmer in onze gemeente. Zij kunnen daar grond kopen van de gemeente, een nieuw pand bouwen, modern, duurzaam, energiezuinig en, indien gewenst, kunnen zij daar uitbreiden. Bovendien zijn zij daar beter bereikbaar en klaar voor de toekomst.

Wij zijn ervan overtuigd dat met de vaststelling van dit ontwikkelkader de gemeenteraad een grote positieve stap zet. Wij nodigen ondernemers vervolgens graag uit om de handschoen op te pakken en initiatieven verder uit te werken. Wij staan klaar om samen met u de haalbaarheid te verkennen.

Marisa Kes, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Angelique Bootsman-Tol, wethouder Economische Zaken



1. Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de aanleiding voor transformatie, het doel van het ontwikkelkader en biedt inzicht in de werkwijze en het proces.

1.1 Doel

Behoefte aan een gemengd en toekomstbestendig woonwerkgebied

De gemeente Edam-Volendam staat de komende jaren voor een grote ruimtelijke opgave. Eén van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de gemeente is het ongeveer 44 hectare grote bedrijventerrein de Julianaweg. Door de realisatie van een nieuw bedrijventerrein de Purmer ontstaat de mogelijkheid voor bedrijven aan de Julianaweg om te verplaatsen, zodat ze kunnen groeien, moderniseren en verduurzamen. Met een verplaatsing ontstaat ruimte voor een nieuwe invulling van bedrijventerrein de Julianaweg.

Vanwege een toenemende vraag naar wonen is er de mogelijkheid om het gebied te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Dit biedt kansen om het gebied tot en met 2050 te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, gemengd en toekomstbestendig woon-werkgebied, in lijn met de economische en woningbouw ambities van de gemeente. Onder het motto ‘Bedrijvig wonen aan het Markermeer’ werkt de gemeente samen met ondernemers, bewoners en andere betrokkenen aan een unieke wijk met karakter, die bijdraagt aan de brede welvaart van Edam-Volendam op de lange termijn.



Overzicht van het bedrijventerrein de Julianaweg kijkend richting het Markermeer



Ontwikkellocatie de Julianaweg (bron: luchtfoto esri)

1.2 Aanleiding

Waarom ontwikkelen?

Door de stedelijke groei is het bedrijventerrein midden in de bebouwde kom komen te liggen. Dit leidt tot toenemende knelpunten zoals verkeersdrukte, geluids- en milieuhinder (door bedrijven met hogere milieucategorieën) en een beperkte ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Bedrijven hebben geen of beperkte mogelijkheden om te groeien. Ook is een deel van de bestaande bebouwing op het terrein verouderd en onvoldoende voorbereid op verduurzaming.

Tegelijkertijd is er een vraag naar meer woningen in de gemeente, onder meer door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing. De vraag naar betaalbare woningen en levensloopbestendige appartementen neemt toe en vraagt om gerichte oplossingen binnen het bestaande stedelijk gebied.

De gemeente heeft de ambitie om dit gebied te veranderen en er een leefbaar en aantrekkelijk gebied van te maken. Een bijzonder gebied met een eigen karakter waar straks wonen en werken gecombineerd kan worden.

Wat willen we bereiken met de transformatie?

1. Onderscheidend en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied
Met de transformatie van de Julianaweg wil de gemeente Edam-Volendam een onderscheidend en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied realiseren.

Het doel is om een nieuw woonmilieu toe te voegen dat zich kenmerkt door een hoge ruimtelijke kwaliteit en een sterk eigen karakter. Dit milieu moet aantrekkelijk zijn voor zowel starters, ouderen, (jonge) gezinnen als nieuwe doelgroepen, waaronder kenniswerkers en creatieve ondernemers. Daarnaast biedt het gebied ruimte aan (bestaande) moderne en toekomstbestendige bedrijven. Hiermee wordt ingespeeld op de autonome woningbehoefte, de werkgelegenheidsvraag én de ambitie om economische diversiteit te vergroten in de gemeente. Tezamen draagt dit bij aan een goede balans in het aantal inwoners en het aantal werkplekken binnen de gemeente.

Het gemengd stedelijk karakter draagt bij aan levendigheid, sociale samenhang en een sterkere ruimtelijke en economische positie van Edam-Volendam.

2. Toekomstbestendige economische impuls voor Edam-Volendam
De transformatie van de Julianaweg moet leiden tot een toekomstbestendige economische impuls voor Edam-Volendam. Door het creëren van schuifruimte (verplaatsingsruimte) voor bestaande en nieuwe bedrijven wordt ontwikkeling binnen het gebied mogelijk gemaakt.

Het doel is om voldoende ruimte te behouden voor lokale bedrijvigheid, zoals de bouwnijverheid, logistiek, installatietechniek en dienstverlening. Deze bedrijvigheid is essentieel voor de dagelijkse werking van het dorp en de lokale economie.

Door deze functies gericht te faciliteren in een geoptimaliseerd en intensiever bedrijvennetwerk, ontstaat ruimte voor:

- nieuwe werkgelegenheid;
- economische vernieuwing; en
- het versterken van de lokale keten van toelevering en vakmanschap.

De gemeente streeft ernaar om naast behoud van (indicatief) 15 ha bedrijfsruimte ook nieuwe economische functies toe te voegen in combinatie met wonen, en zo bij te dragen aan een robuuste en veerkrachtige economische structuur in de regio.

3. Beter benutten van de beschikbare ruimte
De transformatie van de Julianaweg biedt de kans om de beschikbare ruimte efficiënter en effectiever te benutten. Doel is om een compact, gemengd woon-werkgebied te ontwikkelen waarin wonen, werken, groen, water en infrastructuur op slimme wijze worden gecombineerd.



Huidige situatie Julianaweg vanaf de zeedijk



Mogelijke impressie Julianaweg: bedrijvig wonen aan het Markermeer

Door functiemenging, verdichting en herinrichting wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd en ontstaat er meerwaarde per vierkante meter. Dat betekent:

- meervoudig ruimtegebruik (zoals werken op de begane grond, wonen erboven);
- inzetten op verticale bouw waar mogelijk (meer appartementen); en
- het combineren van infrastructuur, groen en waterbeheer in multifunctionele ruimtes.

De gemeente streeft ernaar om binnen het gebied ruimte te creëren voor minimaal 740 woningen in combinatie met ruimte voor nieuwe bedrijven en (maatschappelijke en commerciële) voorzieningen zoals eerstelijns zorg, grootschalige detailhandel, eventueel een supermarkt, indoor sportvoorzieningen en dergelijk.

Deze aanpak draagt bij aan een toekomstgerichte ruimtelijke structuur en voorkomt onnodige uitbreiding buiten de bestaande dorpsgrenzen.

4. Fijnmazige openbare ruimte structuur met veel groen
De transformatie van de Julianaweg biedt de kans om een hoogwaardige, fijnmazige openbare ruimte te realiseren waarin groen, water en mobiliteit slim zijn geïntegreerd. Door compacter te bouwen en functies te combineren, ontstaat ruimte om te investeren in een aantrekkelijke leefomgeving met een sterk landschappelijk karakter.

Het doel is om:
- nieuwe verbindingen te realiseren tussen de Julianaweg, omliggende wijken en het buitengebied.
- de groenblauwe structuur in het gebied te versterken;
- groen toe te passen op meerdere schaalniveaus en een divers gebruik (perceel, straat, buurt).

De gemeente streeft naar een samenhangend netwerk van langzaam verkeerroutes, buurttuinen, watergangen en verblijfsplekken dat uitnodigt tot bewegen en ontmoeten en de biodiversiteit vergroot.

Deze groene openbare ruimte levert een aantoonbare bijdrage aan klimaatadaptatie, gezondheid en de identiteit van het gebied, en vormt een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit binnen de nieuwe wijk.

5. Goede aansluiting op omliggende woonwijken
De Julianaweg wordt niet als een op zichzelf staand gebied ontwikkeld, maar als een integraal onderdeel van Edam-Volendam. Het doel is om een wijk te realiseren met een goede fysieke, functionele en sociale aansluiting op de omliggende woonwijken en het buitengebied.

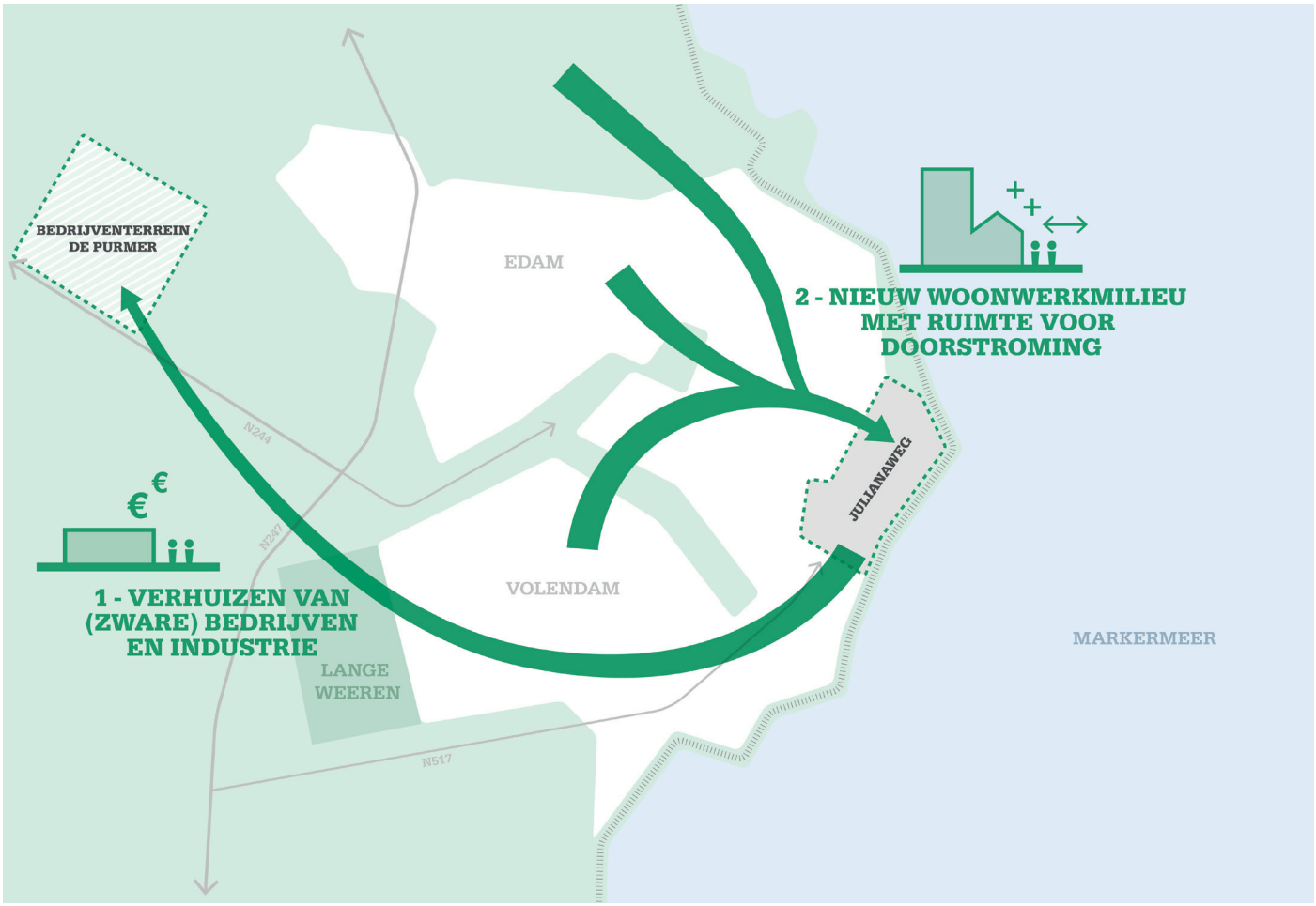
Daarbij wordt ingezet op:
- duidelijke en veilige verbindingen voor langzaam verkeer (fiets en voetganger);
- verbeterde bereikbaarheid van voorzieningen en de Markermeerdijk; en
- het combineren van wonen, werken en ontmoeten in de overgangszones tussen wijken.

De wijk moet bijdragen aan een inclusieve, toegankelijke en cultureel diverse leefomgeving, waarin ontmoeting en sociale samenhang vanzelfsprekend zijn.

De gemeente streeft ernaar dat de Julianaweg via goed verbonden routes is gekoppeld aan de bestaande buurten en centrale voorzieningen, en dat nieuwe functies inspelen op de behoeften van zowel huidige als nieuwe bewoners.



Waterfront: schakel tussen de woonwijken en het Markermeer



Wonen en werkgelegenheid: ruimte voor doorstroming

1.3 Waarom een ontwikkelkader?

Positionering ontwikkelkader

Het ontwikkelkader de Julianaweg is een beleidsmatig document dat richting geeft aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het gebied binnen de gemeente Edam-Volendam. Het vormt géén uitgewerkt omgevingsplan of ontwerp, maar biedt een kader op hoofdlijnen waarin ambities, uitgangspunten en spelregels worden vastgelegd voor thema's als woningbouw, werklocaties, voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Het ontwikkelkader schetst een duidelijke koers voor de transformatie van de Julianaweg tot een aantrekkelijk, gemengd woon-werkgebied, met ruimte voor ongeveer 740 nieuwe woningen. De transformatie vindt plaats in wisselwerking met het centrum, omliggende wijken en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Purmer. Hierbij wordt expliciet gezocht naar meerwaarde en balans, zodat nieuwe ruimtelijke claims niet ten koste gaan van bestaande kwaliteiten zoals de lokale wijkeconomie of het karakter van het historische centrum.

Organische gebiedsontwikkeling

Organische gebiedsontwikkeling is een manier van ruimtelijke ontwikkeling waarbij een gebied niet in één keer volledig wordt ontworpen en gerealiseerd, maar geleidelijk en stap voor stap groeit, op basis van initiatieven van verschillende betrokkenen en veranderende omstandigheden.

De gemeente kiest bewust voor een organische vorm van gebiedsontwikkeling: de groei van het gebied wordt niet gestuurd via een traditioneel masterplan, maar ontstaat stapsgewijs en in samenwerking met betrokken partijen zoals bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren. De gemeente neemt hierbij een faciliterende en kaderstellende rol in, zonder actieve grondverwerving – tenzij strikt noodzakelijk voor cruciale ruimtelijke verbindingen.

Het ontwikkelkader is bedoeld als een inspirerend en richtinggevend document voor alle betrokkenen. Het biedt een gedeeld startpunt voor verdere planvorming en samenwerking, waarin ruimte is voor initiatief, maatwerk en geleidelijke aanpassing. Door verschillende programma's – zoals wonen, mobiliteit, klimaatadaptatie en economie – in samenhang te ontwikkelen, draagt het kader bij aan een toekomstbestendig, divers en veerkrachtig gebied.

Duidelijk investeringsperspectief voor bedrijven en gemeente

Om het gebied rondom de Julianaweg toekomstbestendig te maken, is het noodzakelijk om blijvend te investeren in zowel wonen als werken. Een herontwikkeling van delen van het gebied biedt de mogelijkheid nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen en het creëert ruimte voor nieuwe en bestaande bedrijven.

Bedrijven, zowel de bestaande als nieuwe, zijn pas bereid te investeren wanneer er duidelijkheid bestaat over de toekomst van het gebied. Het ontwikkelkader Julianaweg biedt dat noodzakelijke perspectief: het geeft richting, structuur en zekerheid over de ruimtelijke koers, de gewenste functiemix en de aanpak.

De gemeente Edam-Volendam committeert zich hiermee aan een langetermijnstrategie waarin ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en investeringsbereidheid hand in hand gaan.

Hoe werkt het ontwikkelkader?

Het ontwikkelkader dat voor u ligt duidt de stip op de horizon, de wens die partijen gezamenlijk hebben bij de ontwikkeling van de Julianaweg. Het vormt daarmee de schakel tussen de vastgestelde Omgevingsvisie en de concrete projecten die de komende jaren uitgevoerd gaan worden.

In dit ontwikkelkader wordt de integrale visie voor het gebied beschreven vanuit verschillende invalshoeken: ruimtelijk, programmatisch, de (interne) bereikbaarheid, maar ook de wijze waarop wordt omgegaan met bijvoorbeeld kwaliteit.

Het ontwikkelkader bevat een richtinggevend ruimtelijk raamwerk dat de basis vormt voor de verschillende uitwerkingen voor de afzonderlijke deelgebieden. Het bewaakt de samenhang tussen de projecten onderling en er is aandacht voor de schaal van het gebied als geheel. Het biedt ook het kader waarbinnen deze ontwikkelingen samen met de eigenaren en de markt worden gerealiseerd.

Dat gebeurt niet in één keer; het gebied zal geleidelijk aan gaan verkleuren. Dit ontwikkelkader beschrijft de richting en een mogelijk eindbeeld voor het gebied in 2050. Dit kader vormt daarmee een handvat om te sturen op initiatieven en planvorming, binnen een gefaseerde en adaptieve gebiedsontwikkeling die over een langjarige periode gaat plaatsvinden. Naast het feit dat het een traject van jaren is waarin accenten kunnen verschuiven, kent deze gebiedsontwikkeling een aantal afhankelijkheden. Door vaststelling van dit ontwikkelkader ontstaat een basis waarmee samen met belangrijke publieke en private stakeholders de ontwikkeling van de Julianaweg verder uitgewerkt kan worden.

Hoe is het opgebouwd?

Het ontwikkelkader is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 1 geven we antwoord op de vraag waarom we dit gebied willen ontwikkelen, waarom er gekozen is voor een ontwikkelkader en wat dat behelst en er wordt beschreven hoe het ontwikkelkader tot stand is gekomen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de ambitie en kernwaarden voor de ontwikkeling van het gebied en hoe zich dat verhoudt tot het vigerende beleid. Er wordt concreet toegelicht welk concept ten grondslag ligt aan een gezonde leefomgeving en op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat verder in op de stedenbouwkundige en ruimtelijke voorwaarden voor de planontwikkeling, met als resultaat een ruimtelijk raamwerk gebaseerd op een zevental principes en typering van de openbare ruimte.

In hoofdstuk 4 presenteren we de spelregelkaart met (stedenbouwkundige) spelregels die volgen uit de ruimtelijke dragers van het raamwerk.

Hoofdstuk 5 gaat in op het gewenste programma en doelgroepen.

Hoofdstuk 6 beschrijft het gewenste architectuurbeeld en de beoogde sfeer van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 7 geeft een impressie van een mogelijke uitwerking van een deelgebied.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aangegeven hoe we het proces, de ontwikkelstrategie en de vervolgstappen voorstellen te organiseren. In de verdere planuitwerkingen van de deelgebieden en initiatieven zal de gemeente deze aanpak dan ook hanteren.

Adaptief ruimtelijk raamwerk

Het ontwikkelkader voor de Julianaweg concretiseert de ambities uit de omgevingsvisie die in juli 2023 is vastgesteld. Gezien de langlopende en gefaseerde aard van de gebiedstransformatie is bewust niet gekozen voor een vastomlijnd masterplan. In plaats daarvan is een ontwikkelkader opgesteld dat op hoofdlijnen de ruimtelijke structuur vastlegt in de vorm van een adaptief ruimtelijk raamwerk.

Daarnaast bevat het ontwikkelkader heldere spelregels voor de transformatie binnen de Julianaweg, een beeldkwaliteitsparagraaf en ontwikkelstrategie. Deze onderdelen vormen samen het fundament voor de verdere uitwerking op deelgebiedsniveau. Op basis hiervan kunnen in vervolgfases concrete stedenbouwkundige plannen worden opgesteld, telkens in lijn met de principes van het ruimtelijk raamwerk.

2023
Vaststelling Omgevingsvisie Edam-Volendam



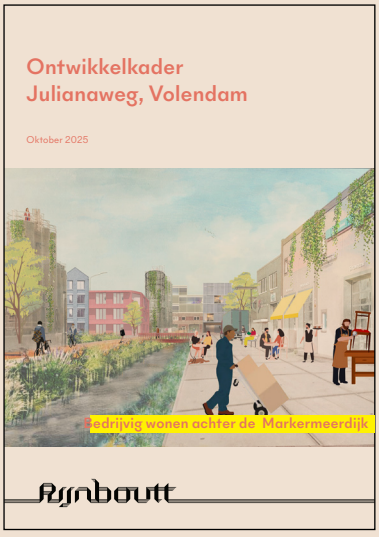
Ambitie om Julianaweg te transformeren tot levendig woonwerk gebied

↓

2024 - 2025
Opmaak Ontwikkelkader

In het Het Ontwikkelkader zijn de volgende zaken vastlegt:

- Ruimtelijk raamwerk
- Spelregels en spelregelkaart
- Beeldkwaliteit
- Ontwikkelstrategie



↓

na 2025
Start transformatie Julianaweg

Het Ontwikkelkader biedt richting en waarborgt de ruimtelijke kwaliteit tijdens de planvorming, transformatie en realisatie van percelen binnen het gebied.

1.4 Procesbeschrijving

In de huidige situatie is de Julianaweg primair gericht op werkfuncties. De transformatie naar een gemengd woon-werkgebied vraagt om een zorgvuldig en gefaseerd proces, waarin intensieve samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren, woningcorporatie, huurders en bewoners essentieel is. Tegelijkertijd spelen ook toekomstige bewoners en professionele partners – zoals de provincie, ontwikkelaars, woningcorporatie en beleggers – een cruciale rol in de verdere ontwikkeling. Binnen dit complexe krachtenveld zijn ook de betrokkenheid van de gemeentelijke organisatie, het bestuur en de politiek van groot belang voor het realiseren van een gedragen en haalbare gebiedsontwikkeling.

Tijdens de totstandkoming van dit ontwikkelkader is breed geparticipeerd: er is uitgebreide informatie verzameld en er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden. Ter informatie en consultatie van de gemeenteraad zijn diverse themabijeenkomsten georganiseerd, onder meer over de onderwerpen bouwhoogte, fasering en prioritering, parkeren (voor bedrijven, bewoners en touringcars), geschikte functies en de inrichting van de openbare ruimte, aanlooproutes, en het aanzicht van de Julianaweg bij aankomst van toeristen.

Het Waterfront en de bijbehorende bouwhoogtes zijn in een separaat participatiemoment uitvoerig besproken met de gemeenteraad, ondernemers en overige betrokkenen. Daarnaast zijn het ruimtelijk raamwerk en de beoogde beeldkwaliteit tweemaal behandeld in de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving (welstandscommissie). Adviezen van de commissie zijn verwerkt in het nu voorliggende kader.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de totstandkoming van deze visie en staat in de kern van het proces. Bij de totstandkoming heeft de gemeente actief gezocht naar internactie met bedrijven en belanghebbenden, waarin hun inbreng een waardevolle bijdrage leverde voor de inhoud en voor de vervolgstappen in de transformatie.









Informatieavond 12 november 2024



Themaraadssessie 28 november 2024

2. Ambitie en uitgangspunten

Dit hoofdstuk geeft een impressie van de huidige situatie en dynamiek van het gebied en beschrijft de kernwaarden waaraan de transformatie van de Julianaweg naar gemengd woonwerkgebied dient te voldoen.

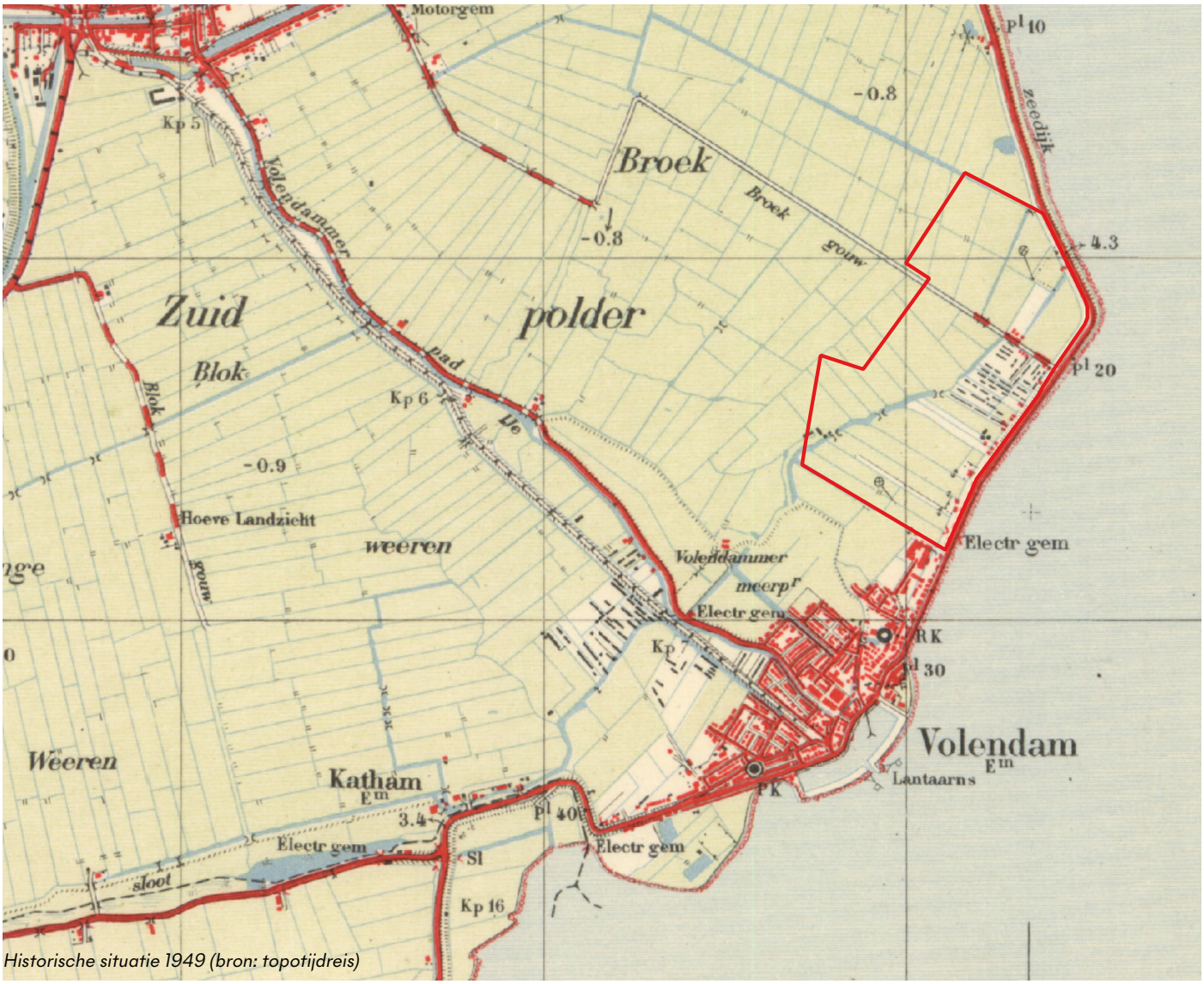
2.1 Huidige situatie en dynamiek

De Julianaweg is een bedrijventerrein dat net ten noordoosten van het historisch centrum van Volendam is gelegen. Kenmerkend is de directe ligging aan het Markermeer. Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 44 hectare en is daarmee vergelijkbaar qua grootte aan het historisch centrum van Volendam.

Door de snelle uitbreiding van de historische kernen van Volendam en Edam sinds de jaren ‘60 van de vorige eeuw ligt het gebied nu te midden van het stedelijk gebied, en ver verwijderd van grote provinciale hoofdwegen zoals de N247 en N244 (Zuiderzeeweg).

Net na de oorlog bestond Volendam enkel nog uit haar historische kern. Rond deze tijd doemden de eerste ideeën op om een bedrijventerrein aan te leggen ten oosten van de kern. De bocht in het Markermeer was toen nog een uithoek en lag ver genoeg van het centrum om wonen en werken uit elkaar te houden.

Het gebied kende toen een traditionele polderstructuur met slagen. Een kenmerkende structuur was het pad de Broeckgouw, een verbinding tussen Edam en de Markermeerdijk, die vandaag de dag nog aanwezig is in het gebied, in de vorm van de Dijkgraaf de Ruiterlaan.



Historische situatie 1949 (bron: topotijdreis)

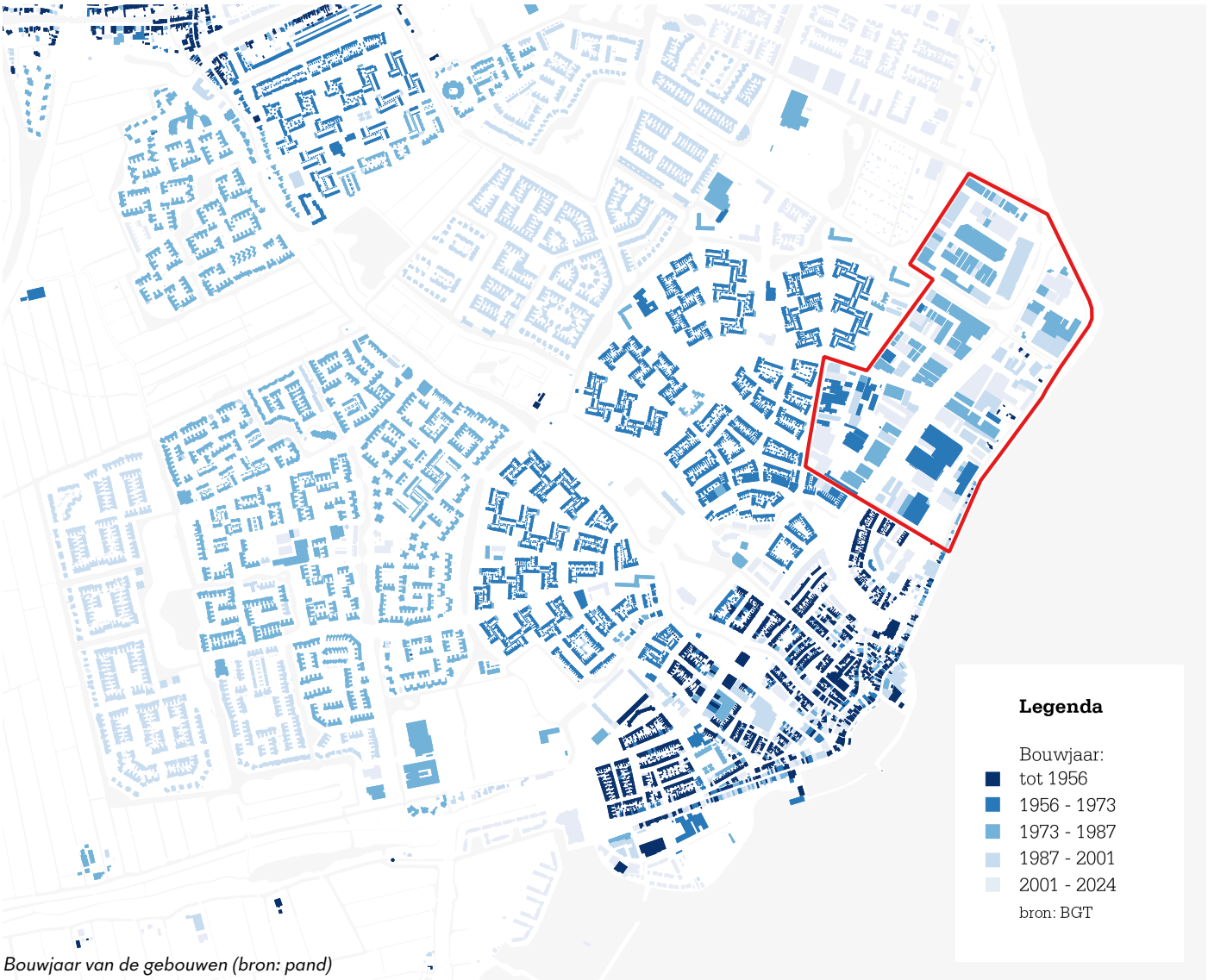
Aan de hand van het bouwjaar van gebouwen kan heel goed afgelezen worden hoe Volendam zich door de jaren ontwikkeld heeft. Het historisch centrum is vanzelfsprekend een organisch gegroeid cluster van kleinschalige gebouwen waarvan de meeste originele gebouwen nog aanwezig zijn, maar hier en daar ook enkele nieuwe dorpsvernieuwingsprojecten gerealiseerd zijn op plotniveau.

Aan het weefsel van de Julianaweg is duidelijk te zien dat het een sterk planfiguur als basis heeft. Echter de invulling ervan lijkt veel stapsgewijzer gegroeid te zijn. Een sterke variatie in gebouwleeftijd doet vermoeden dat kavels één voor één ingevuld zijn. Zoals te zien is op de kaart dateren alle gebouwen van na 1956 en is het gros van de bedrijven ontwikkeld in de jaren '70. Voor een beperkt deel van de kavels geldt overigens dat in de tussenliggende periode inmiddels nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

Nog veel planmatiger zijn alle woonwijken die na de Tweede Wereldoorlog werden gebouwd om de groeiende vraag naar woningen tegemoet te komen.

Op de kaart is goed te zien hoe typische planstructuren uit die tijd verder en verder zijn uitgegroeid. Dat heeft ertoe geleid dat de kernen van Edam en Volendam deels versmolten zijn met elkaar. Met de realisatie van de wijk Broeckgouw in het noordoosten van Volendam enkele jaren geleden is bedrijventerrein Julianaweg inmiddels volledig ingesloten door het stedelijk gebied.

Waar het 70 jaar geleden nog een uithoek van het dorp was, ligt het gebied nu op één van de mooiste plekken aan het water te midden van het stedelijk weefsel.



Bouwjaar van de gebouwen (bron: pand)

Huidige ruimtelijke context de Julianaweg

Het gebied rond de Julianaweg laat zien dat het oorspronkelijk planmatig is opgezet, maar zich vervolgens op organische wijze heeft ontwikkeld. Oude en nieuwe bebouwing, in uiteenlopende schaal en typologie, wisselen elkaar af en creëren een gevarieerd maar onsamenhangend stedelijk beeld.

Een wandeling door het gebied maakt duidelijk dat er sprake is van meerdere ruimtelijke en functionele uitdagingen. De openbare ruimte is grotendeels versteend en kent weinig groene of uitnodigende verblijfsplekken. De verkeersdruk is hoog, mede door de benodigde logistieke ruimte voor bedrijvigheid, wat leidt tot een verkeersonveilige situatie. De sociale veiligheid is beperkt, onder andere door het grote aantal blinde gevels. Ook de kwaliteit van het gebied als geheel is laag, wat het verblijfsonvriendelijk maakt.

Momenteel is het primair een functioneel werkgebied, met weinig aandacht voor verblijfskwaliteit of veilige verbindingen voor langzaam verkeer.

Tegelijkertijd biedt het gebied ook aanknopingspunten voor verbetering en behoud. Zo zijn er nog enkele waardevolle landschappelijke structuren zichtbaar, zoals het fietspad dat de Markermeerdijk met de Julianaweg verbindt. De organische groei heeft daarnaast geleid tot contrasten in het stedenbouwkundig weefsel, met enkele karakteristieke gebouwen die van betekenis zijn voor het gebied en kansen bieden voor hergebruik of transformatie.

De onderstaande foto's geven een impressie van het huidige karakter van het gebied.



Foto 1: het gebied wordt gekenmerkt door contrasten in stijlen en hoogtes



Foto 2: een bestaand fietspad verbindt het gebied met de Markermeerdijk



Foto 3: het gebied kent veel smalle, logistieke straten



Foto 4: de Julianaweg is een grootschalige verkeersas



Foto 5: sommige nieuwe ontwikkelingen zijn van hoge kwaliteit



Foto 6: richting Zeedijk heeft de Julianaweg een landschappelijk profiel



Foto 7: een parkeerterrein voor tourincars, vergunninghouders en bezoekers



Foto 8: het gebied wordt gekenmerkt door veel gesloten gevels



Foto 9: de openbare ruimte is overwegend verhard en gericht op parkeren



Positie van de genomen foto's zoals weergegeven op pagina 24 (bron: luchtfoto google earth)

Edam-Volendam heeft alle voorzieningen binnen handbereik

De Julianaweg ligt zeer centraal binnen het stedelijk weefsel van Volendam. Door deze ligging bevinden zich tal van voorzieningen in de directe nabijheid van het gebied. Sportaccommodaties, winkels, parken en bezienswaardigheden zijn op korte afstand te vinden en goed bereikbaar.

Op maximaal 15 minuten wandelen liggen onder meer het historische centrum, diverse sportvoorzieningen en de volkstuinen ten noorden van het plangebied. Met de fiets zijn binnen diezelfde tijd vrijwel alle voorzieningen van Edam-Volendam bereikbaar.
Daarnaast biedt de nabijgelegen Markermeerdijk directe toegang tot het open landschap en buitengebied.

Op maximaal 15 minuten wandelen is dus openbare ruimte aanwezig die ruimte biedt voor verplaatsing, maar ook – op enkele plekken – voor recreatief gebruik. Op verschillende locaties zijn kleinschalige sportvoorzieningen en speelplekken aanwezig, waarbij de inrichting uitnodigt tot bewegen en informeel gebruik, met name voor jeugd en gezinnen.



Winkelcentrum Havenhof


Historisch centrum en haven Volendam


Sint-Vincentiuskerk


Markermeerdijk


Zwembad De Waterdam


Burg. Boelenspark

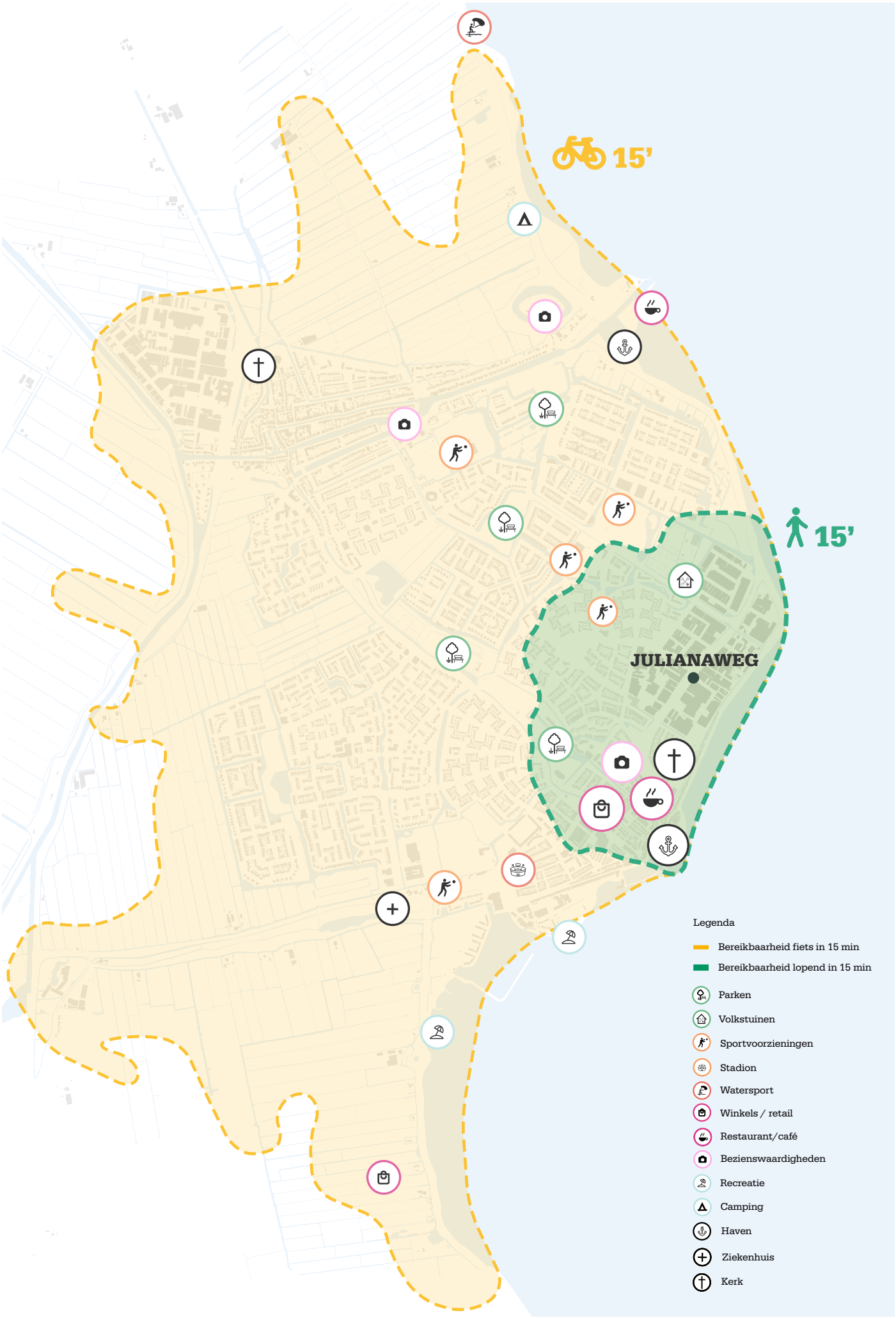
Op minder dan 15min fietsen:



Historisch centrum en haven Edam


Kras Stadion


Recreatiecentrum Het Slobbeland

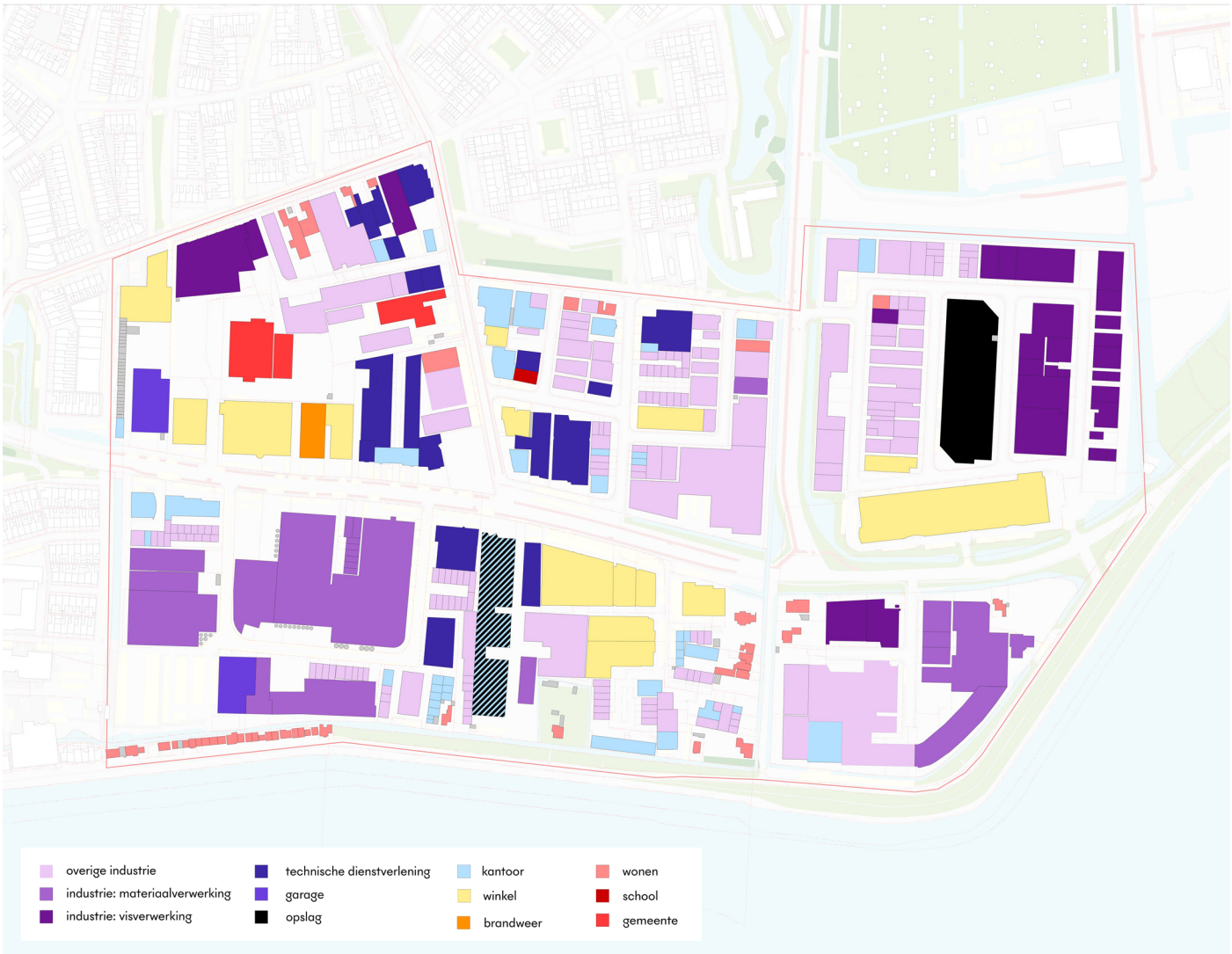

15’
15’
JULIANAWEG
Legenda
Bereikbaarheid fiets in 15 min
Bereikbaarheid lopend in 15 min
Parken
Volkstuinen
Sportvoorzieningen
Stadion
Watersport
Winkels / retail
Restaurant/café
Bezienswaardigheden
Recreatie
Camping
Haven
Ziekenhuis
Kerk

Programmatische zonering

Het gebied functioneert momenteel als een gemengd bedrijventerrein met een hoge bebouwingsdichtheid. De Julianaweg vormt hierin een uitgesproken werkmilieu, waar wonen nagenoeg ontbreekt – op enkele uitzonderingen na zijn er geen woningen aanwezig. Binnen de bestaande werkfuncties is sprake van een grote variatie: kantoor- en grootschalige detailhandelsfuncties worden afgewisseld met werkateliers, opslagruimten, visverwerkingsbedrijven, garagebedrijven en grootschalige productiehallen.

Deze functies variëren sterk in omvang en schaal. Sommige bedrijven opereren als kleinschalige eenmanszaken van slechts enkele tientallen vierkante meters, terwijl andere ondernemingen meerdere productiehallen beslaan met een gezamenlijk oppervlak van meer dan tienduizend vierkante meter. Op enkele plekken komen ook zogenaamde “bedrijfsverzamelgebouwen” voor. Dit zijn kleine aan elkaar geschakelde bedrijfsruimtes waar diverse kleine ondernemers in zijn gevestigd en waar relatief vaak sprake is van het gebruik als kantoor en dienstverlening.

Door veranderende wet- en regelgeving op het gebied van milieu en duurzaamheid neemt de ruimte voor grootschalige bedrijvigheid af. Om het gebied toekomstbestendig en efficiënter te benutten én ruimte te creëren voor woningbouw, is aanpassing van het huidige beleid noodzakelijk. Dit vraagt om een herijking van de bestaande kaders, zodat beter kan worden ingespeeld op de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven van vandaag en morgen.



Huidige functies en gebruik op de Julianaweg
Bron: Gemeente Edam-Volendam, bedrijvenopdekaart, BGT

Eigendomssituatie

De eigendomssituatie binnen het bedrijventerrein is sterk gefragmenteerd. Verspreid over alle percelen zijn meer dan 400 verschillende grondeigenaren geregistreerd. De eigendomsstructuur bestaat uit een mix van particuliere vastgoedeigenaren, lokale ondernemers en enkele institutionele partijen, met daarnaast nog enkele gemeentelijke eigendommen. Op het bedrijventerrein zijn ongeveer 340 bedrijven gevestigd met in totaal ongeveer 3.900 arbeidsplaatsen (bron: bestemmingsplan bedrijventerrein Julianaweg e.o.).

De versnipperde eigendomssituatie maakt de gezamenlijke aanpak van herontwikkeling en verduurzaming complexer. Het afstemmen van investeringen in infrastructuur, uitstraling en collectieve voorzieningen vergt intensieve samenwerking tussen veel partijen. Hierdoor is het terrein in beheer en uitstraling divers, met verschillen in onderhoudsniveau en bebouwingskwaliteit.

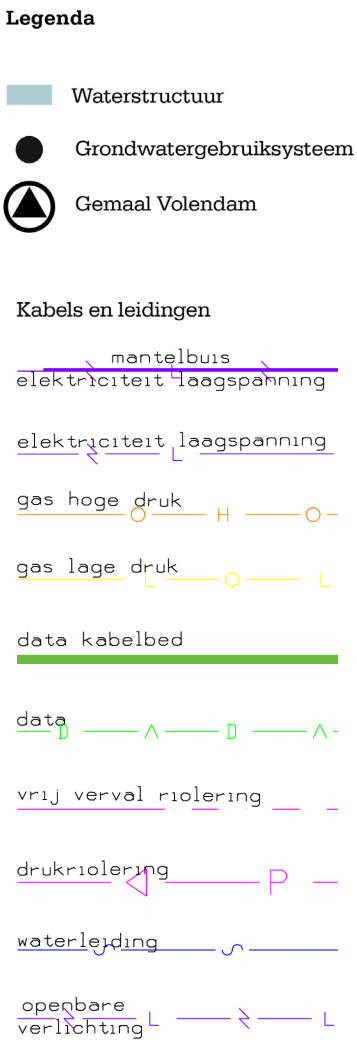


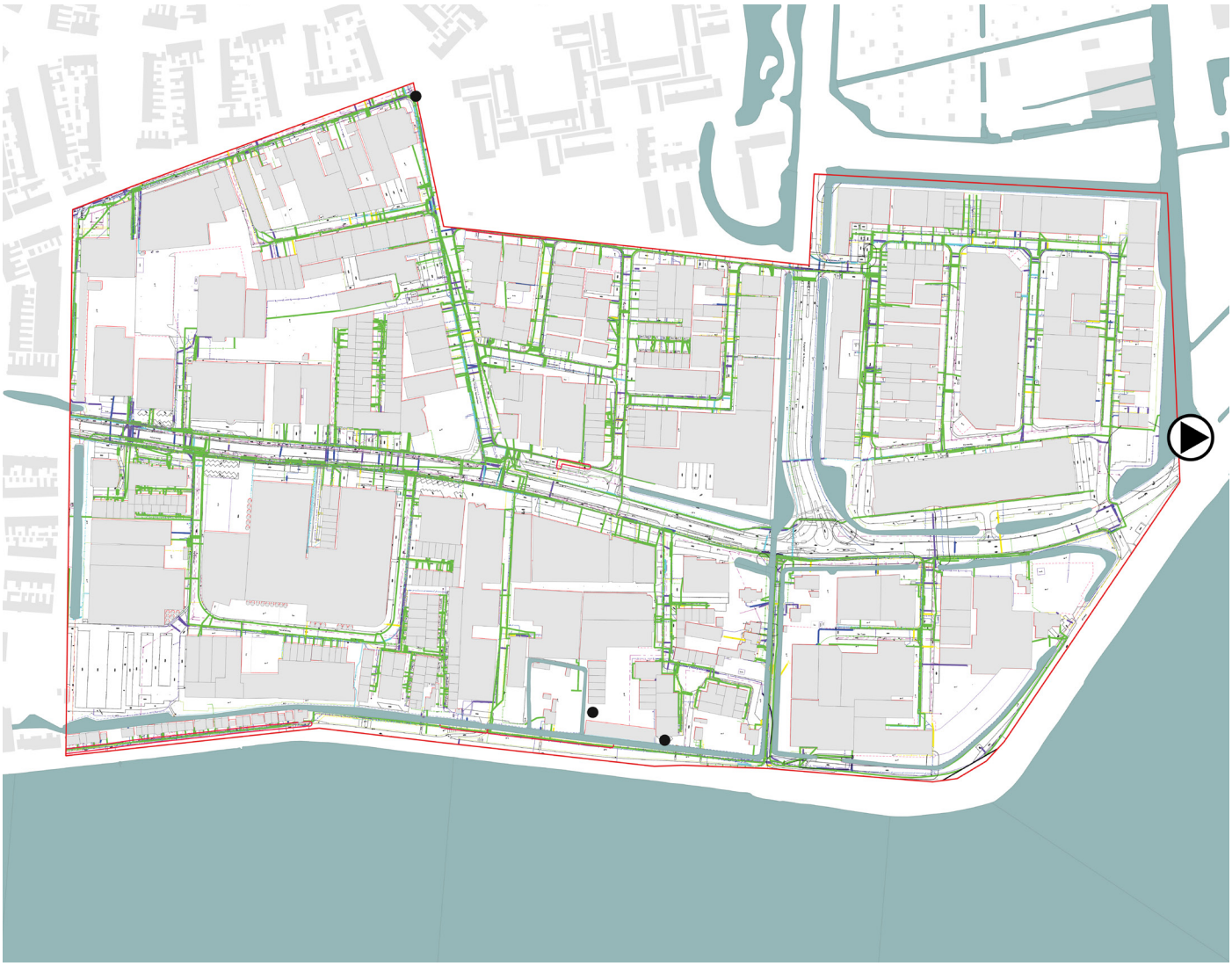
Geclusterde private eigendommen de Julianaweg
(gebaseerd op de percelenstructuur van het Kadaster)

Waterstructuren en ondergrondse infrastructuur

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich open waterstructuren die onderdeel uitmaken van het lokale watersysteem. Aan de noordoostzijde, net buiten het gebied, ligt het gemaal dat het peilbeheer van Volendam reguleert en overtollig water afvoert naar het Markermeer. De ondergrondse infrastructuur volgt grotendeels de bestaande wegenstructuur en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van wegprofielen en het raamwerkontwerp.

Bij verdere planuitwerking wordt gestreefd naar een integrale afstemming tussen bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, in samenwerking met de nutsbedrijven en het hoogheemraadschap, om een efficiënt en toekomstbestendig ontwerp te waarborgen.





Huidige situatie waterinfrastructuur en ondergrondse kabels en leidingen (bron: gemeente Edam-Volendam)

Milieucategorie

Diverse bedrijven in het gebied hebben een milieucategorie die niet te combineren valt met woningbouw in de directe nabijheid. Het betreft hinder door geuren, lawaai of toxische stoffen. Voornamelijk in de zuidoostelijke hoek en noordelijke zijde zijn bedrijven gelegen met een milieucategorie 3.2 en hoger. Lagere milieucategorieën zijn te verenigen met woningbouw, zij het door te voldoen aan bepaalde randvoorwaarden als de onderlinge afstand of het nemen van overlastbeperkende maatregelen. In hoofdstuk 8 Ontwikkelstrategie zal nader op dit onderwerp worden ingegaan.



Milieucontouren volgens de vigerende bestemming (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Vigerende beleidskaders

De Omgevingsvisie wordt binnen de gemeente Edam-Volendam als het belangrijkste beleidsdocument gezien. Dit beleid benadrukt dat het bedrijventerrein Julianaweg transformeert tot een multifunctioneel woon-werkgebied met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Het terrein moet een bruisende plek worden met ruimte voor innovatie en lokale werkgelegenheid dicht bij huis, onder het motto 'Werk en onderneem lokaal!'. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer biedt ruimte om het bedrijventerrein Julianaweg te transformeren. De Purmer is cruciaal, omdat het voor de bedrijven op het bedrijventerrein Julianaweg de ruimte biedt om te verhuizen en zo ruimte wordt vrijgemaakt voor een transformatie naar woningbouw met daarbij horende voorzieningen. De transformatie van het bedrijventerrein is hierbinnen een tactisch beleidsuitgangspunt, gericht op het herontwikkelen van bedrijventerrein Julianaweg om de economische vitaliteit en leefbaarheid te versterken.

Het algemeen geldend principe is dat een initiatief voor herontwikkeling voldoet aan de wettelijke kaders (bijvoorbeeld milieuwetgeving) en aan het regionale en lokale beleid (denk bijvoorbeeld aan woonbeleid, detailhandelsbeleid, parkeerbeleid enzovoort) dat van toepassing is op moment van (planologische) besluitvorming over dat initiatief.

Duurzaamheid
In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om onze leefomgeving zo duurzaam mogelijk in te richten, waarbij de balans met kwaliteit, gezondheid en veiligheid wordt bewaakt. Bij de transformatie stimuleert de gemeente een toekomstbestendig gebruik van onze leefomgeving; zoals door voorwaarden te stellen aan een klimaatbestendige inrichting, het streven naar behoud van beeldbepalende gebouwen en het stimuleren van keuzes voor duurzame energiesystemen. Het is belangrijk dat deze verschillende aspecten vanaf het begin van de planvorming in samenhang worden betrokken. Dat vraagt dat de bij de transformatie betrokken partijen verstandig handelen en slim keuzes maken.

De ontwikkelingen rond duurzaamheid zijn sterk in ontwikkeling. Het beleid beweegt hierin mee. Vanwege de lange looptijd van de ontwikkeling zijn in het ontwikkelkader geen concrete duurzaamheideisen geformuleerd, omdat het risico bestaat dat deze eisen snel achterhaald zullen zijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten voldoen aan het beleid dat geldt op moment van besluitvorming over het betreffende initiatief.

2.3 Identiteit Julianaweg

Belangrijke Volendamse kwaliteiten

Volendam hecht belang aan haar eigenheid, haar identiteit. Ook in de transformatie van de Julianaweg is het belangrijk om die identiteit te behouden, en waar mogelijk te versterken. Maar wat is typisch Volendams, wat geeft Volendam een herkenbaar karakter en hoe zie je dat terug in het huidige bedrijventerrein Julianaweg? Welke karakteristieken zijn waardevol, nemen we mee in de transformatie en kunnen we inzetten om de identiteit van dit gebied Volendams te maken en laten aanvoelen?
Bij de ruimtelijke uitwerking is zorgvuldig gekeken naar hoe de Volendamse identiteit – met haar kenmerkende schaal, bouwstijl en beleving van de openbare ruimte – op eigentijdse wijze kan worden vertaald in de nieuwe inrichting van het gebied.

Wonen in Volendam
Er wordt in verschillende dichtheden gewoond in Volendam. In het historische centrum is de woningdichtheid het hoogst, in de uitbreidingswijken het laagst.





Wonen in het doolhof, smalle straatjes, hoge dichtheid





Werken en wonen gebeurt rondom het centrum







Wonen in Broeckgouw of Lange Weeren

Werken in Volendam
Ondernemen zit Volendammers in het bloed. Ondernemerschap zit in het DNA van Volendam. De typische Volendamse werkmentaliteit komt tot uiting in de diversiteit aan bedrijvigheid, ambacht en bouwactiviteiten in de omgeving. Werken dichtbij huis is van oudsher belangrijk voor de gemeenschap, wat heeft geleid tot een sterke verwevenheid van wonen en werken.

Kwaliteit 1 - Bedrijvigheid en bouwnijverheid. Een zichtbaar en voelbaar Volendams werkethos.





Bedrijvigheid en busjes; werk is overal in Volendam





Werken en wonen gebeurt vlak langs elkaar





Zichtbaar ambacht (goed onderhoud) en innovatie

Bijzondere tussenruimtes
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.

Kwaliteit 2 - Semi-privaat en semi-publiek.
De tussenruimte als ontmoetingsplek, rijk aan overgangszones.



Semi-private ruimte; stoepje, brede stoep of voortuin





De voortuin - soms meer landschappelijk, soms volledig betegeld





Verscholen tussenruimtes en collectiviteit

Landschappelijk dorps karakter
Bestaande landschappelijke kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit van de Julianaweg zijn de Zeedijk, Noordeinde en een aantal historische landschapselementen zoals de poldersloten van Broeckgouw. In het gebied overheerst het landschappelijk dorps karakter.

De dorpse schaal en de menselijke maat vormen essentiële uitgangspunten voor het creëren van een aantrekkelijk woon-werkgebied. Toevoeging van een kwalitatief programma dient dan ook zorgvuldig afgestemd te worden op de specifieke behoeften van de plek, en draagt bij aan levendigheid en dynamiek. De gewenste kwaliteitsimpuls schuilt in het versterken van de gelaagdheid en eigenheid van het lokale DNA.

Kwaliteit 3 - Landschappelijk dorps.
Een fijnmazige, groene structuur verweven met het alledaagse leven.



Wonen op en aan de dijk; hoogteverschillen geven kwaliteit





Water is overal, voor, naast en achter de woningen





Collectief groen, met elkaar verbonden dwaalmilieus

2.4 Drie pijlers voor een gezonde leefomgeving

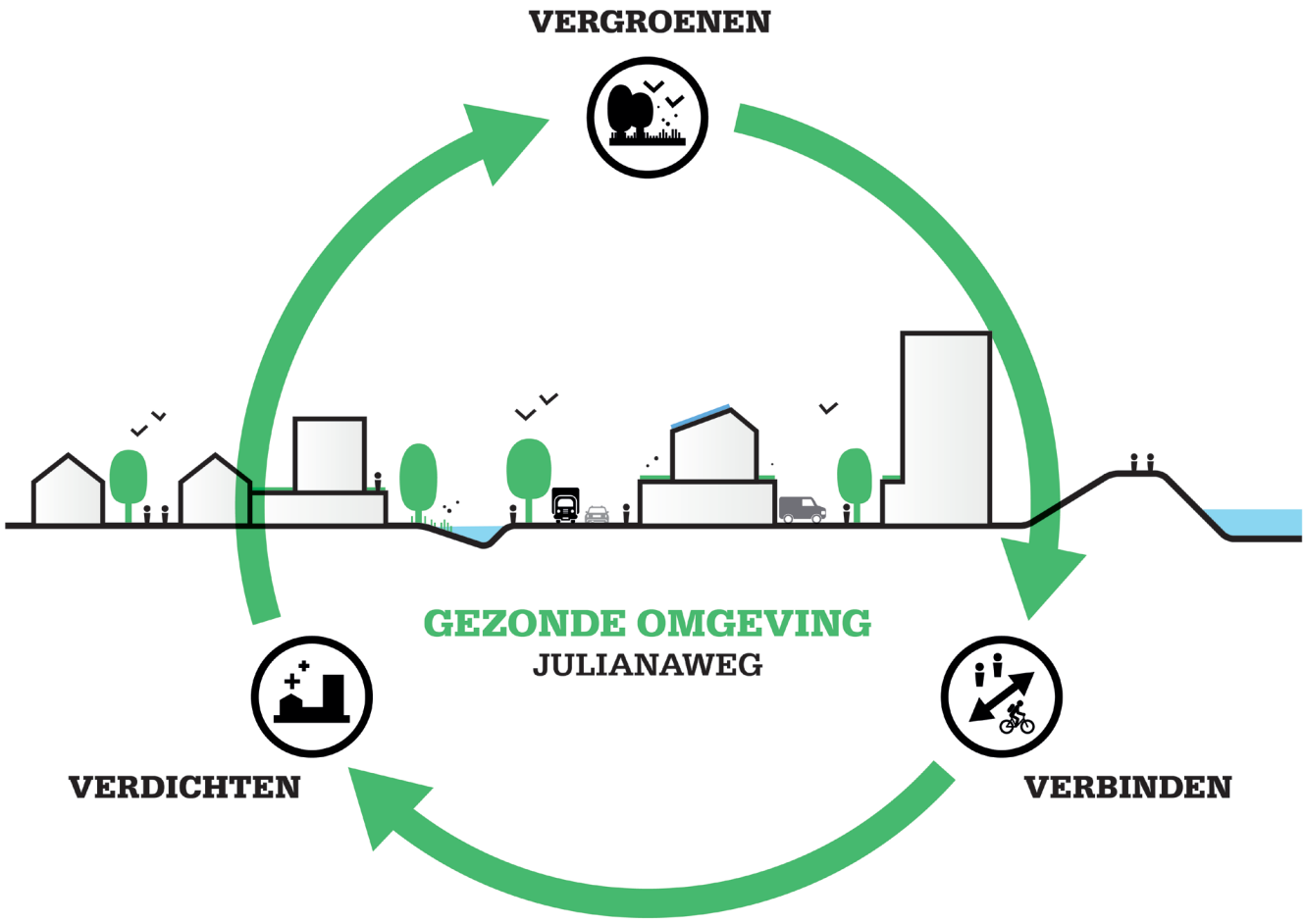
Vergroenen, verbinden en verdichten

De drie pijlers – vergroenen, verbinden en verdichten – vormen geen losse uitgangspunten, maar grijpen op natuurlijke wijze in elkaar en vormen samen de basis voor een integrale benadering van een gezonde leefomgeving.

De gezonde leefomgeving krijgt gestalte langs drie complementaire pijlers: vergroenen, verbinden en verdichten. Deze pijlers raken uiteenlopende thema's aan en vragen bij elke herontwikkeling om een integrale, samenhangende benadering.

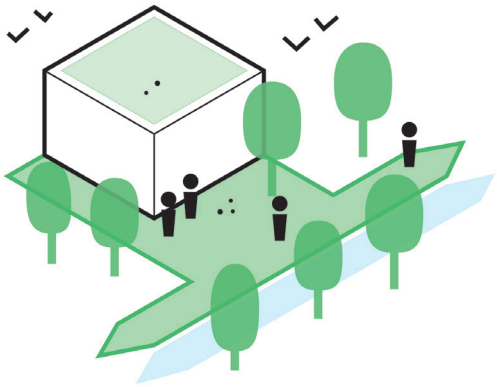
Wat deze pijlers bijzonder maakt, is dat ze niet los van elkaar staan: ze versterken elkaar en kunnen op één locatie gelijktijdig tot uiting komen. Neem bijvoorbeeld de herontwikkeling van een kavel waarbij nieuwe woningen worden toegevoegd (verdichten), gerealiseerd in een natuurinclusief gebouw met een gedeelde binnentuin (vergroenen), doorsneden door een publieke route die de Markermeerdijk verbindt met omliggende woonwijken (verbinden).

Door vergroenen, verbinden en verdichten steeds in samenhang toe te passen, wordt de ambitie van een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving het krachtigst gerealiseerd.



Vergroenen

Het vergroenen van de leefomgeving heeft vele voordelen. Het is bewezen dat mensen zich beter voelen en gezonder zijn wanneer ze in een groene omgeving wonen of werken. En daarbij brengt het verkoeling op warme dagen en verhoogt het de biodiversiteit. Vergroenen kan gebeuren op verschillende niveaus: van bomen in volle grond tot een bloemenmengsel op extensieve groendaken.



Verbinden

Het verbinden gaat niet alleen over het leggen van fysieke verbindingen tussen bestaande wijken, nieuwe wijken en het Markermeer, maar ook over het leggen van nieuwe sociale connecties tussen mensen door te voorzien in ontmoetingsruimten. Daarnaast ligt een grote focus op de transitie naar een toekomstbestendige mobiliteit, waarbij wandelen en fietsen op één staan, maar ook nagedacht kan worden over het verbeteren van het OV-aanbod, deelmobiliteit of elektrisch vervoer.



Verdichten

We voegen nieuw programma toe zoals bijvoorbeeld woningen en voorzieningen. Ook de bebouwingsdichtheid zal toenemen. Het is de ambitie om van de Julianaweg een gemengd gebied te maken waar wonen en werken samenkomt. Dat zal gepaard gaan met de ontwikkeling van diverse gebouwtypologieën die het gebied ook fysiek zullen verdichten. Op hoofdlijnen zullen we werken met drie principes: de plintlaag, de 'Volendamse laag' en een 'accent'-laag die de hoogte opzoekt.



3. Ruimtelijk raamwerk

Dit hoofdstuk beschrijft de essentiële ruimtelijke dragers van het gebied, waarmee richting wordt gegeven aan initiatieven van eigenaren en aan investeringen van de gemeente in de openbare ruimte.

3.1 Principes ruimtelijk raamwerk

Zeven ruimtelijke principes vormen de basis van het raamwerk

We definiëren zeven ruimtelijke principes als basis voor het ruimtelijk raamwerk. Deze principes complementeren elkaar en samen vormen ze een duidelijk maar flexibel invulbaar raamwerk voor de Julianaweg. Wanneer wordt overgegaan op deeluitwerkingen, moeten de principes steeds integraal worden benaderd en verwerkt in de plannen, zodat er samenhang en goede aansluiting ontstaat tussen de verschillende deelplannen.

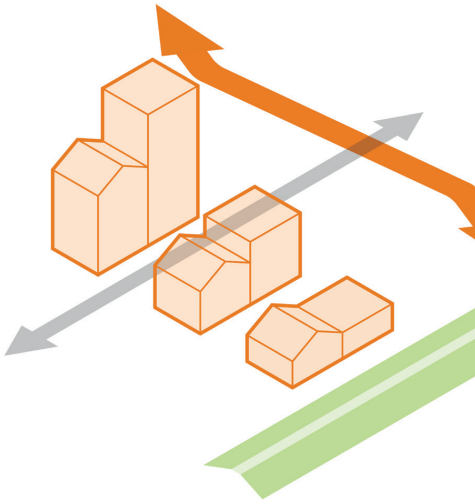
Elk van de zeven principes zet in op de drie pijlers, waarbij sommige principes meer de nadruk zullen leggen op vergroening, anderen op verbinding en nog anderen op verdichting

Deze principes zijn:

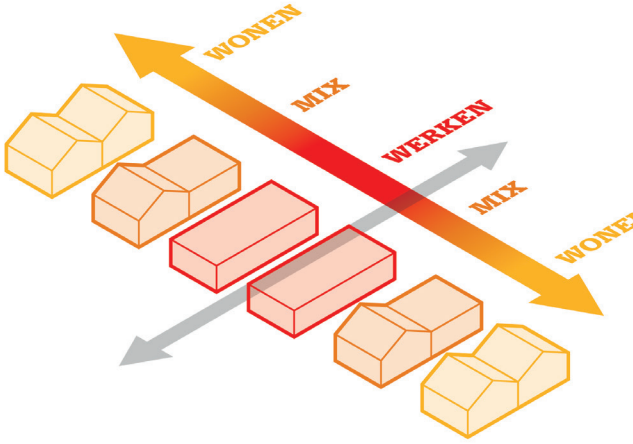
1. De bestaande structuren als vertrekpunt;
2. Verbindende hoofdassen vormen zes deelgebieden;
3. Logistieke lussen oriënteren zich op de Julianaweg;
4. Parkeren uit het zicht;
5. Informele groenverbindingen vergroten de toegankelijkheid;
6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de rand;
7. Oplopende bouwhoogte richting Julianaweg.

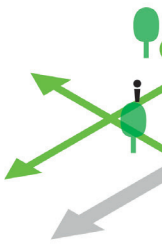
Op de volgende pagina's wordt elk principe in detail toegelicht en wordt op kaart aangeduid hoe het ruimtelijk tot uiting komt.

7. Oplopende bouwhoogte richting Julianaweg



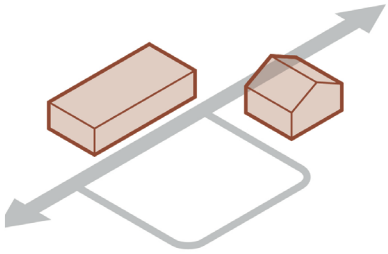
6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de rand



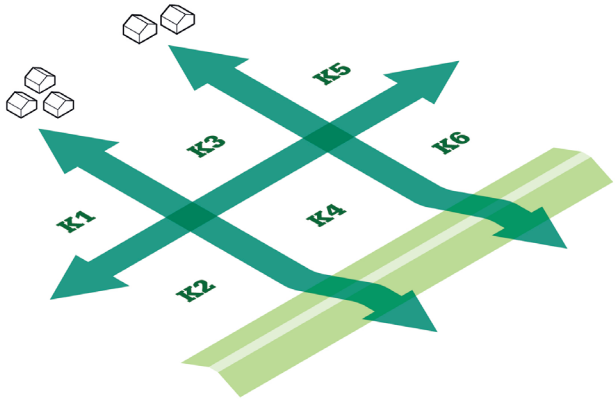


5. Informele g
vergroten de

1. De bestaande structuren
als vertrekpunt

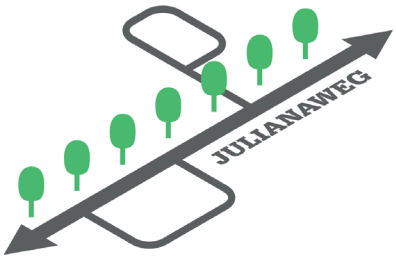


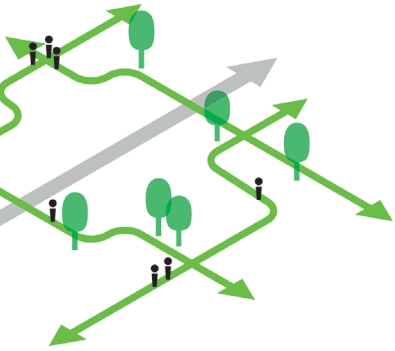
2. Verbindende hoofdassen
vormen zes deelgebieden



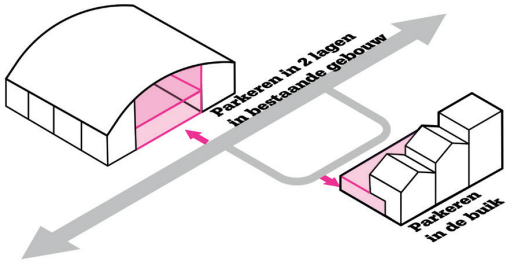
INTEGRALE BENADERING

3. Logistieke lussen
oriënteren zich op de Julianaweg



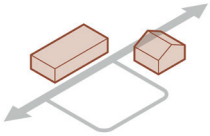


groenverbindingen
toegankelijkheid



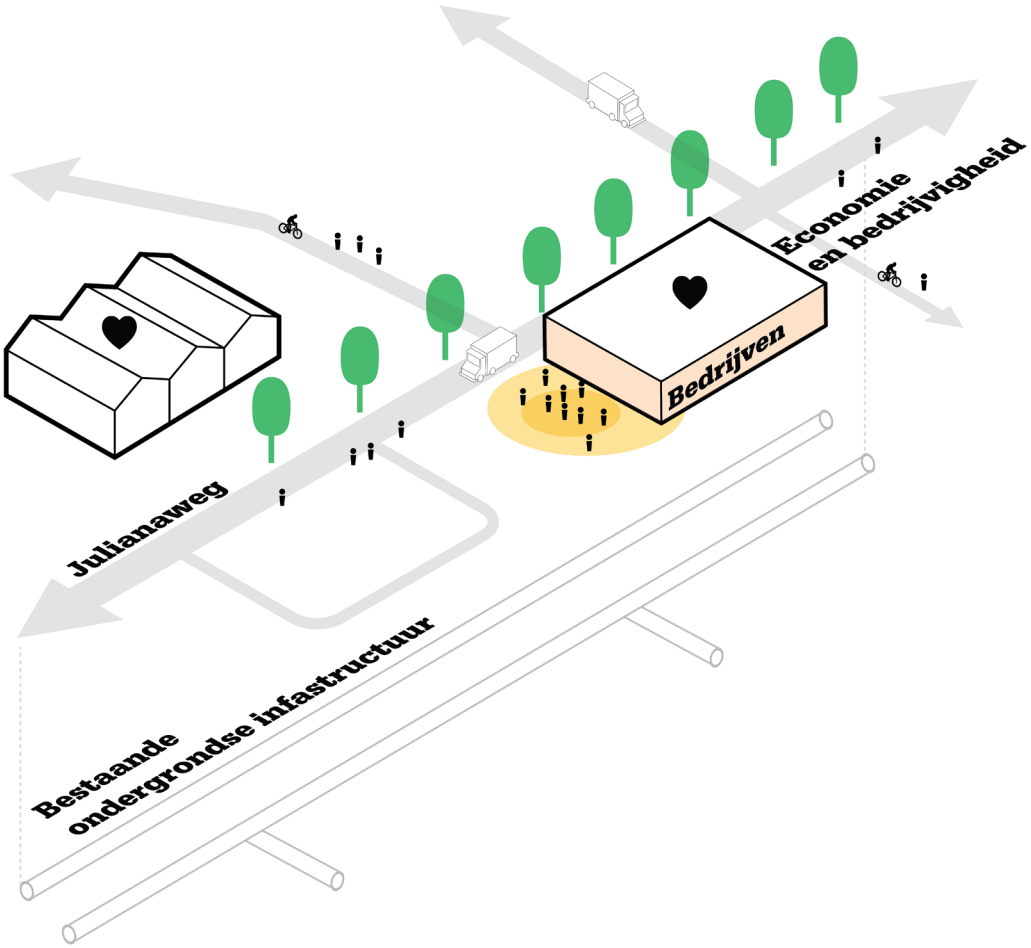
4. Parkeren uit het zicht

Principe 1. De bestaande structuren als vertrekpunt



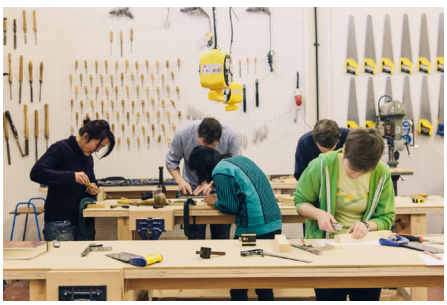
De Julianaweg is een bestaand gebied waar veel bedrijvigheid aanwezig is. Omwille van de gefaseerde aard van de transformatie, is het noodzakelijk om te vertrekken vanuit de bestaande structuren. Denk aan wegen- en ondergrondse infrastructuur, beeldbepalende gebouwen en eigendomsstructuren. Dat zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen eenvoudig ingepast kunnen worden terwijl bestaande activiteiten voor onbepaalde tijd kunnen blijven doorlopen.

Sommige van de bestaande ondernemingen wensen ook binnen het gebied aanwezig te blijven en dat dient ook gefaciliteerd te worden door ruimte te creëren voor groei van bedrijven of veiligere zones te voorzien voor laden en lossen. Het zijn net deze ondernemingen die het gebied vandaag al karakter geven en ook het karakter van de toekomst voor een groot stuk zullen bepalen.





Bestaande ondernemers behouden en ruimte geven in het gebied (foto:blackhorse workshop)



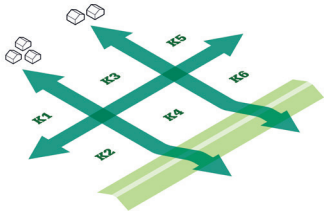
Gemeenschappelijke werkplekken voor workshops en opleidingen



Bestaande karaktervolle gebouwen behouden en opnieuw invullen (foto: studio nine dots)

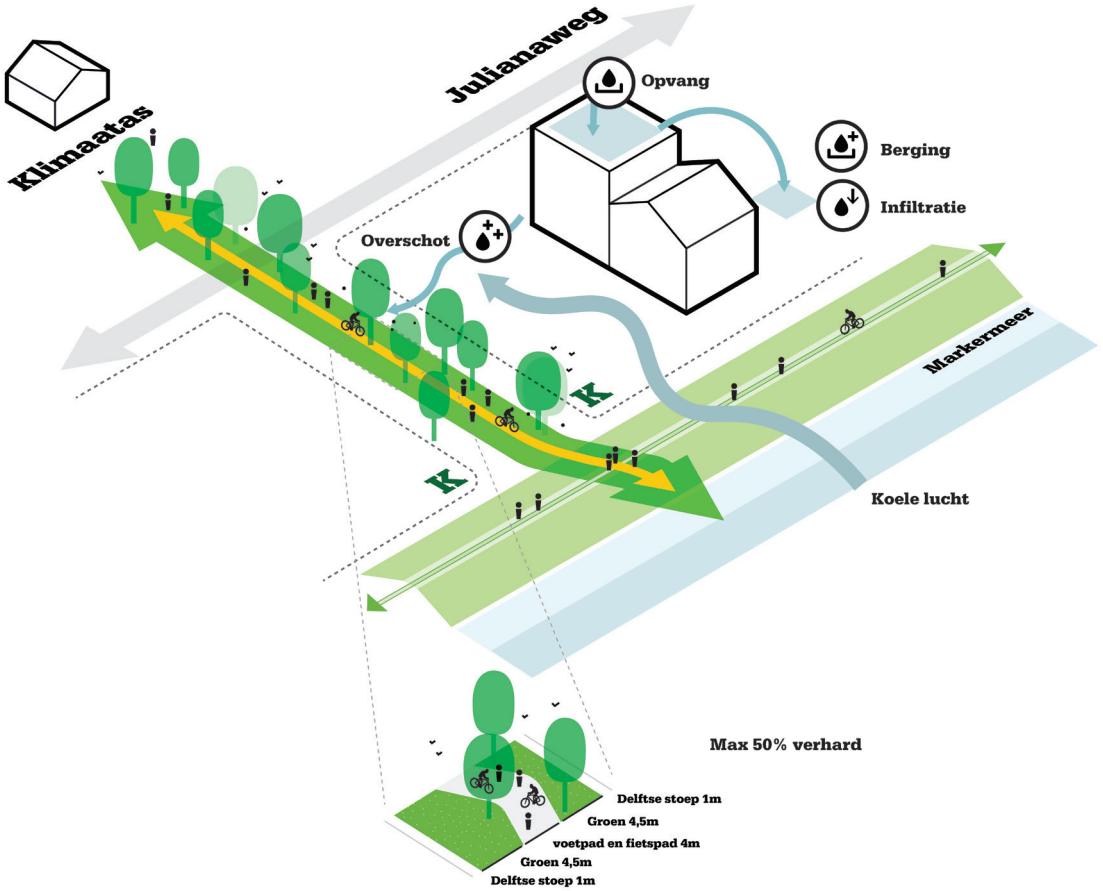

Hoofd
wegstructuur
Secundaire
wegstructuur
Tertiaire
wegstructuur

Principe 2. Verbindende hoofdassen vormen zes deelgebieden



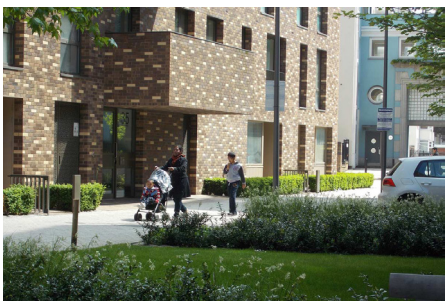
Het bedrijventerrein vormt nu een sterke barrière tussen de woonwijk en het Markermeer. Door de bestaande groenstructuren in de woonwijken als groenblauwe 'hoofdassen' door te trekken tot aan de dijk ontstaan aantrekkelijke verbindingen. Deze kunnen door inwoners van Volendam gebruikt worden als directe verbinding naar de dijk. Daarnaast brengen deze hoofdassen koele wind van het Markermeer tot diep in Volendam, bieden ze schaduw door robuuste boomstructuren en worden ze uitgewerkt als lineaire 'grachten' voor waterberging gedurende piekbuien.

De bestaande straatprofielen dienen heringericht te worden met ruimte voor groen, wadi's (ondiepe, brede greppel waarin regenwater wordt opgevangen) of open water, en vrijliggende fiets- en voetpaden. Zo creëren we veilige en aangename verbindingen tussen de woonwijk en de dijk. Daarvoor dient minimaal een breedte van 20 meter gereserveerd te worden, wat kan oplopen door kabels en leidingen in de ondergrond of de verkeersbelasting bovengronds die extra ruimte vragen.





Een groene inrichting zorgt voor aangename verbindingen (transformatie van voormalige Renault gebieid in Boulogne-Billancourt, ontwerp: AAUPC)



Gedeeld gebruik van de straat laat meer ruimte open voor vergroening



Continue fiets- en voetpaden tussen wijken en Markermeer


D5
D6
D3
D4
D1
D2
D#
Deelgebiednummer
Recreatieve hoofdas
Bestaand zichtpunt Markermeerdijk
Bestaande groenstructuur

Principe 3. Logistieke lussen oriënteren zich op de Julianaweg

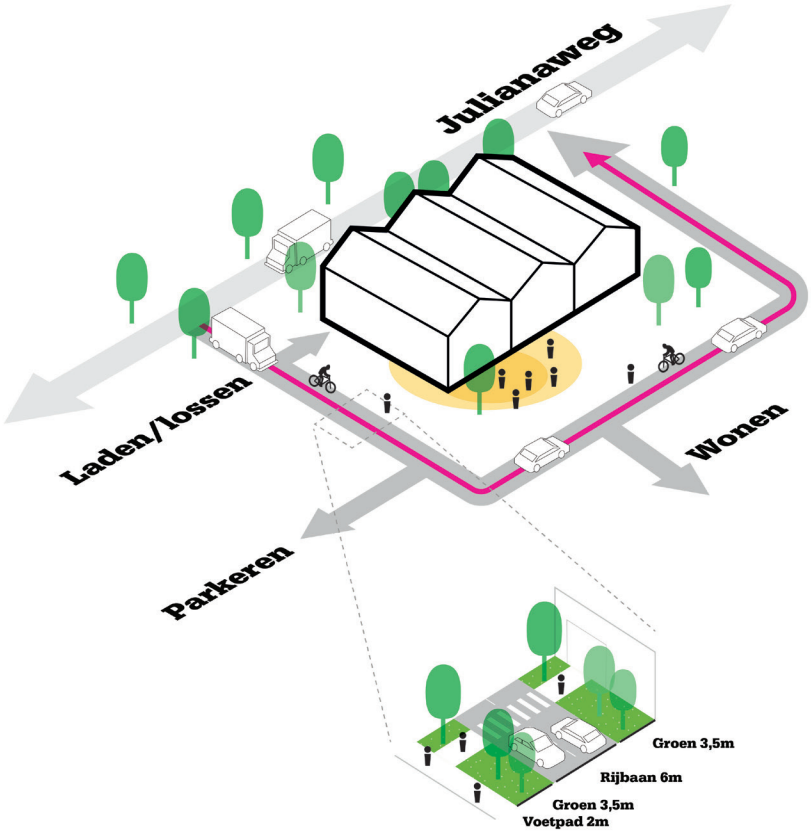


De Julianaweg en haar zijwegen vormen de levensaders van het gebied – dat blijft zo. Wel is er ruimte voor optimalisatie in zowel organisatie als inrichting. Door de Julianaweg te vergroenen, wordt deze een aangename, veilige en herkenbare hoofdas voor alle weggebruikers.

Door gerichte knips en verbindingen tussen secundaire wegen ontstaan logistieke lussen, die het verkeer structureren en ruimte maken voor autoluwe zones. Deze lussen kunnen ingericht worden als één- of tweerichtingsverkeer, afhankelijk van de functies langs de route.

Bij intensief logistiek gebruik is een directe aansluiting op de Julianaweg cruciaal, om onnodige omrijbewegingen te voorkomen. Waar verkeersdruk lager is, kan éénrichtingsverkeer volstaan, met een gedeelde rijbaan voor auto's en fietsers. Aan weerszijden ontstaat dan ruimte voor flexibel inzetbare stroken, zoals laad- en loszones, trottoirs of groenzones.

Bij tweerichtingsverkeer is deze ruimte beperkter, en het aantal functies langs de route dus ook. Elke lus vraagt om maatwerk, afgestemd op de lokale situatie en gebruikersbehoeften.





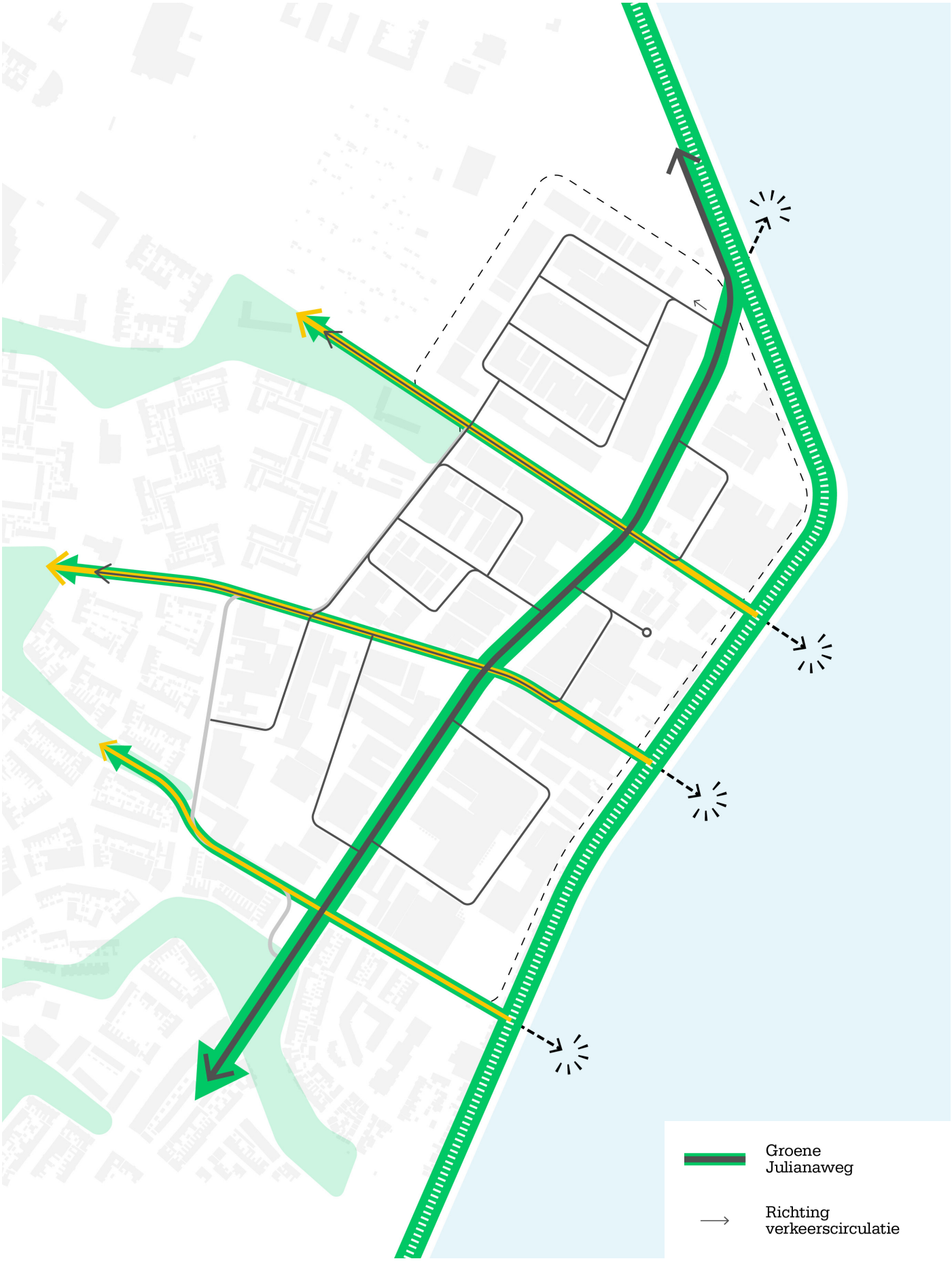
Logistieke zijde van een gemengd woon- en werk project (NovaCity in Brussel, ontwerp: Bogdan&Bogdan)



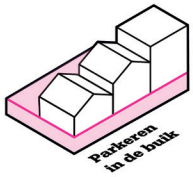
Klimaatadaptieve laad-en losplekken reduceren wateroverlast en hittestress



Groenzones naast de Julianaweg versterken het groene karakter


Groene
Julianaweg
Richting
verkeerscirculatie

Principe 4. Parkeren uit het zicht



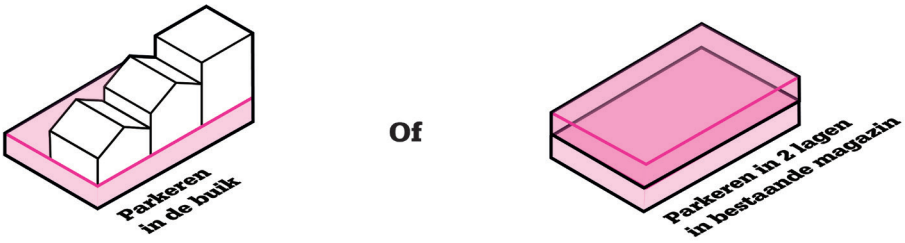
Vandaag de dag wordt het straatbeeld gedomineerd door geparkeerde auto's. Bij herontwikkeling wordt parkeren langs de hoofdinfrastructuur en de logistieke lussen uitgesloten. Parkeren dient uit het zicht te worden georganiseerd.

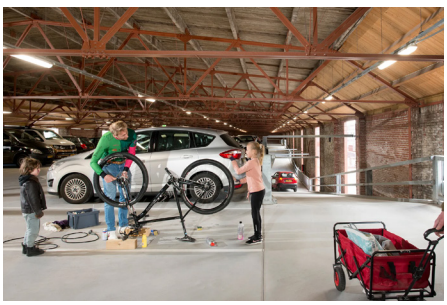
Afhankelijk van de schaal zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Bij grootschalige transformaties – zoals bij bedrijfsverplaatsing of collectieve herontwikkeling – biedt een gedeelde parkeerhub een efficiënte oplossing. Op plotniveau kan parkeren ondergronds, half verdiept of op maaiveld binnen het bouwblok worden opgelost, mits onttrokken aan het zicht. In dat laatste geval is een inrichting nodig met voldoende groen en mogelijkheid voor opvang water.

Publieke ruimte wordt voorbehouden aan laden en lossen, kortparkeren en mindervalidenplaatsen. Als binnen bouwblokken parkeerkoffers worden voorzien, moeten deze zó worden ingericht dat ze in de toekomst eenvoudig teruggegeven kunnen worden aan de openbare ruimte.

De ruimte die in de openbare ruimte vrijkomt door deze benadering wordt ingezet voor vergroening, wateropvang, verblijfsplekken en veilige infrastructuur voor voetgangers en fietsers.

De huidige parkeerplaats voor (toeristische) touringcars is een belangrijk bronpunt voor Programma Waterfront. Zolang geen ander besluit is genomen blijft het parkeren voor touringcars in dit deelgebied behouden. Een andere locatie binnen het deelgebied is mogelijk, met daarbij de uitgangspunten dat busverkeer door een woongebied zoveel als mogelijk wordt voorkomen, de looptijd naar de dijk voor toeristen vergelijkbaar is met de huidige situatie en de uitstraling van de looproute passend is bij de beleving voor toeristen.





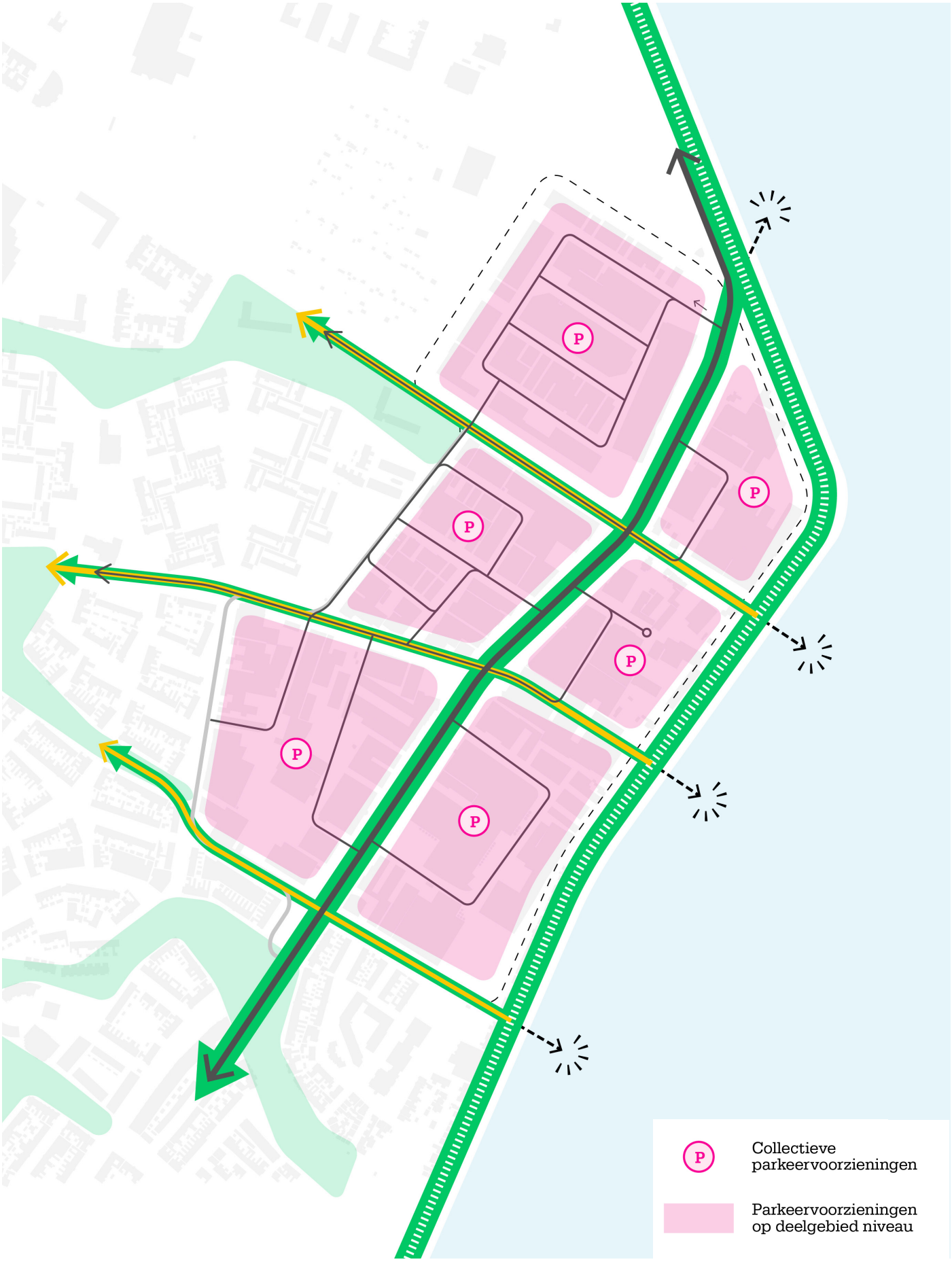
Een oude loods werd herbruikt en omgevormd tot parkeren (parkeergarage Distelweg in Amsterdam, ontwerp: SOME architects)



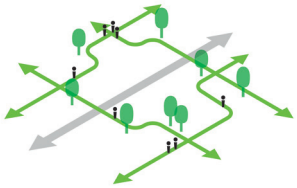
Groen binnengebied boven op parkeer (Stadstuin Overtoom in Amsterdam, ontwerp: KOW- en Form Architecten)



Parkeren in de 'buik' (Stadstuin Overtoom in Amsterdam, ontwerp: KOW- en Form Architecten)


P
P
P
P
P
P
Collectieve parkeervoorzieningen
Parkeervoorzieningen op deelgebied niveau

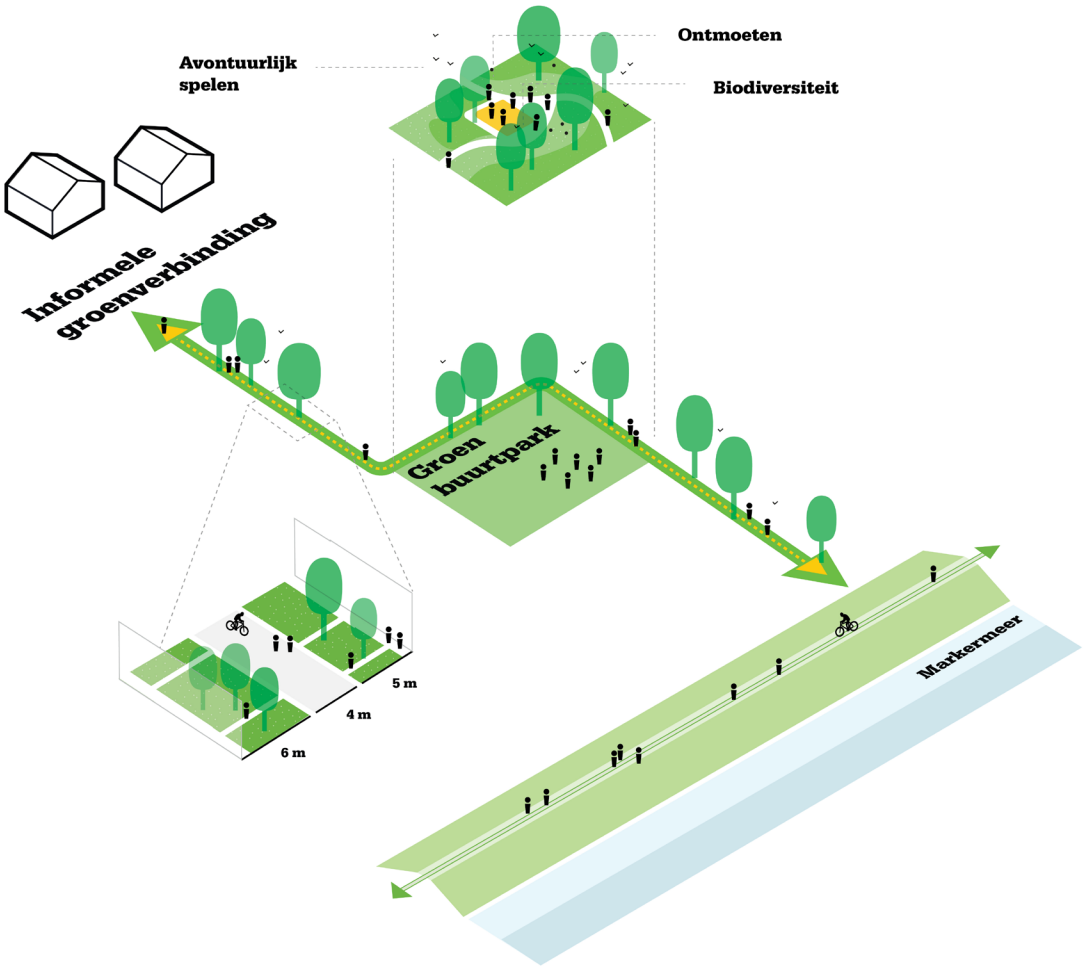
Principe 5. Informele groenverbindingen vergroten de toegankelijkheid



Het gebied kent een te grote schaal, gericht op transport en industrie. Door kleinschalige, informele groenverbindingen toe te voegen, worden deelgebieden doorbroken en ontstaan kleinere wandelrondjes en ontmoetingsplekken in het hart van elk deelgebied. Deze doorsteken versterken de verbinding tussen de bestaande woonwijken en de dijk, en vergroten de doorwaadbaarheid van het gebied.

De informele groenroutes liggen los van de verkeerslussen, om een autovrij en uitnodigend karakter te garanderen. Ze maken deel uit van een groen netwerk, opgebouwd uit groene assen met gedeelde paden voor voetgangers, fietsers en calamiteitenverkeer, geflankeerd door royaal beplante groenzones.

Op kruispunten van deze assen ontstaan kleine groene pleinen – plekken voor spel, ontmoeting en verblijf, als levendige ankerpunten in de buurt.





Groene, autoluwe straat met ruimte voor terrassen en zitgelegenheden (Nieuw Leyden in Leiden, ontwerp: MVRDV)

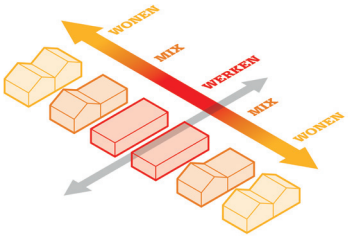


Een centrale rijbaan voor lokaal verkeer geflankeerd door meerlagig groen (Vauban kwartier in Freiburg, Duitsland)



Kleinschalige, groene pleintjes vormen ontmoetingsplekken (Havenkwartier in Deventer)


Informele groenstructuur
Kleinschalig buurtpark
Nieuwe verbindingen Markermeerdijk



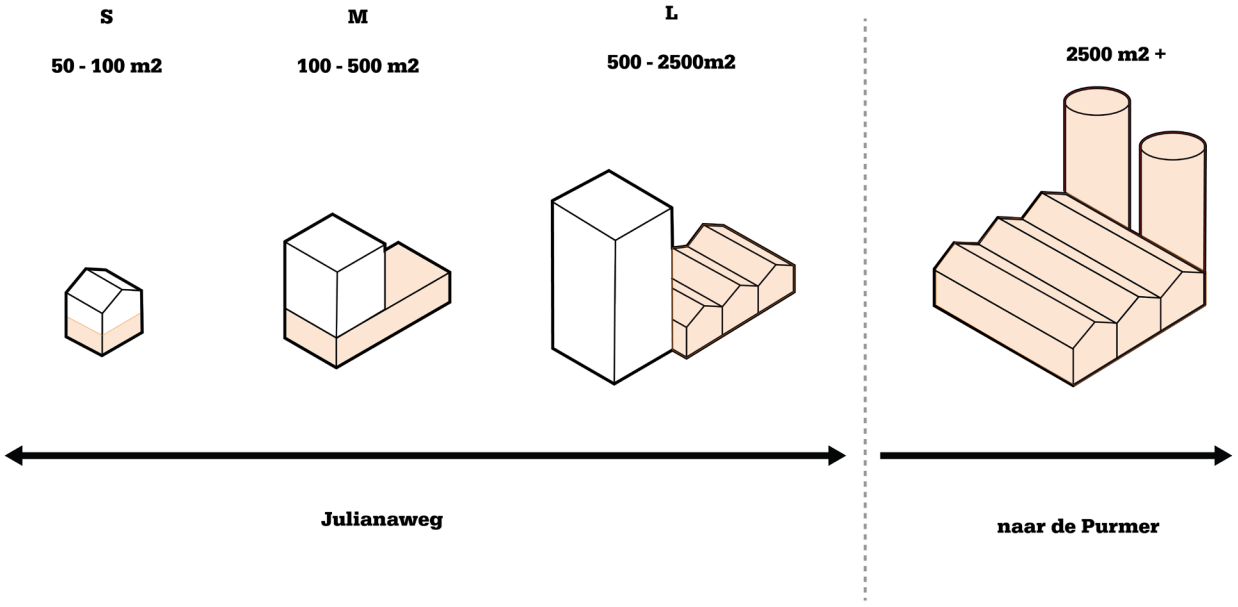
Principe 6. Werken centraal in het gebied, wonen aan de randen

Wonen en werken kunnen op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Gezien de omvang en beoogde karakter van het gebied wordt voorgesteld om deze mix op het niveau van deelgebieden toe te passen.

Werkfuncties worden primair gezoneerd langs de Julianaweg, waar zichtbaarheid groot is en logistieke bewegingen efficiënt kunnen plaatsvinden, zonder diep het gebied in te dringen. Naarmate men zich richting de randen van het gebied beweegt – richting het Markermeer of de omliggende woonwijken – verschuift de nadruk naar wonen. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van zichtlijnen over het water en wordt aangesloten bij het karakter van de bestaande woonomgeving.

Deze zonering is richtinggevend, geen vaststaand kader. Per kavel of initiatief moet programmatische en ruimtelijke inpassing steeds worden afgestemd op de lokale context.

Niet alle werkfuncties zijn geschikt voor een gemengd stedelijk milieu. Langs de Julianaweg zijn nieuwe werkprogramma's tot ca. 1.000 m² passend. Grotere volumes brengen doorgaans intensievere logistiek met zich mee en passen beter op een bedrijventerrein, zoals de Purmer.





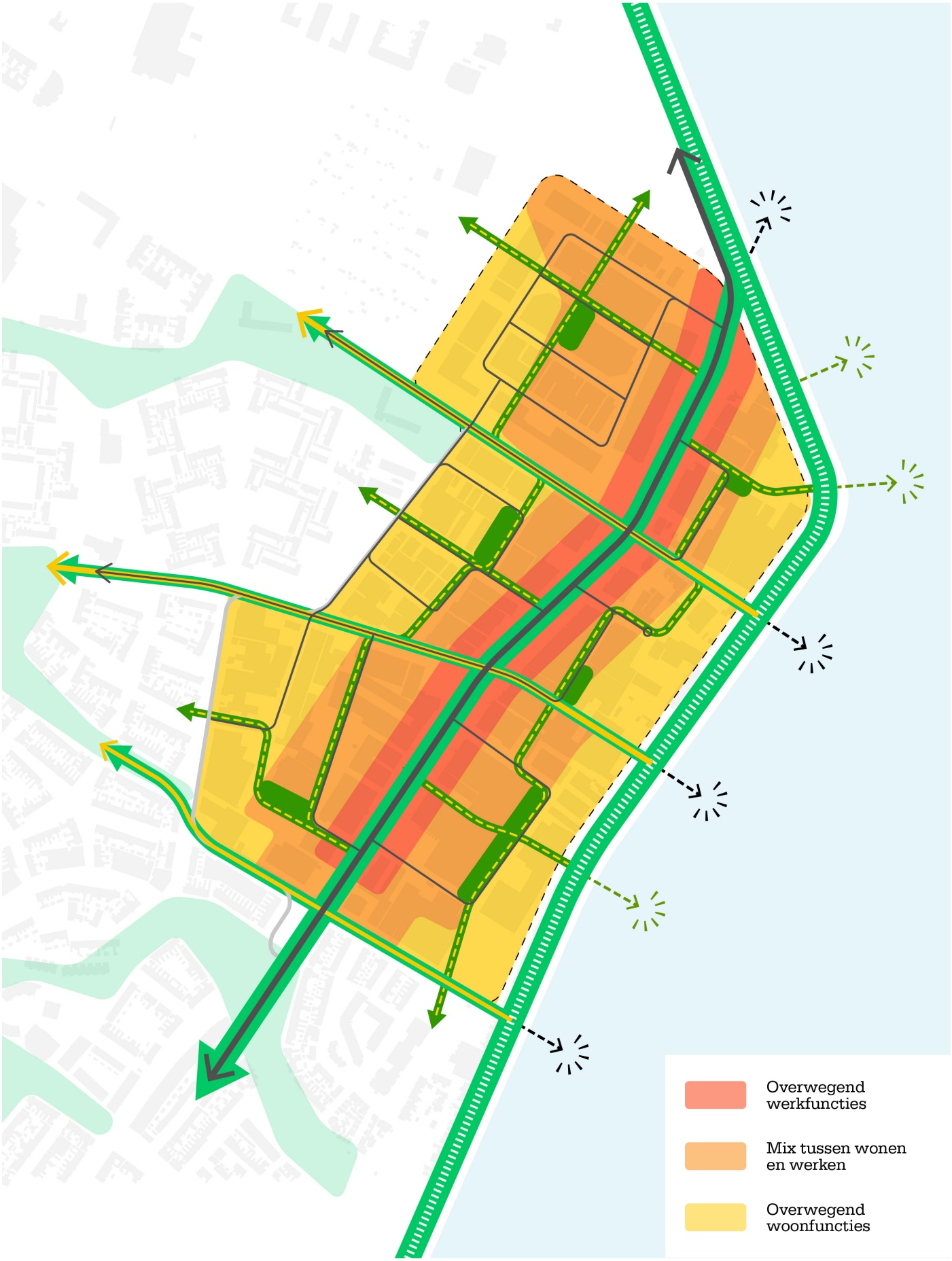
Een gemengd gebied met woningen, ateliers en kantoren (Republica Amsterdam, ontwerp: Marc Koehler Architects)



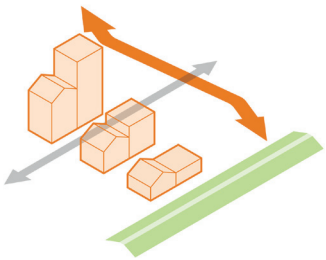
Een kantoorgebouw met aantrekkelijke plint die zich opent naar de straat (kantoorgebouw van Lieven de Key in Amsterdam)



Atelierwoningen met ruimte voor werken aan huis (Beeldbuizenfabriek in Eindhoven, ontwerp: HilberinkBosch Architecten)


Overwegend werkfuncties
Mix tussen wonen en werken
Overwegend woonfuncties

Principe 7. Oplopende bouwhoogte richting Julianaweg



De transformatie van bedrijventerrein Julianaweg biedt een unieke kans om ook het Programma Waterfront van Volendam te positioneren. Het gebied grenst over een lengte van ongeveer één kilometer direct aan de Markermeerdijk. Door het strategisch inzetten van hoogteaccenten kunnen bijzondere plekken worden gemarkeerd en indrukwekkende zichten over het Markermeer worden gecreëerd voor toekomstige bewoners.

De Sint-Vincentiuskerk – met een hoogte van ongeveer 34 meter het hoogste gebouw van Volendam – fungeert als visueel baken vanaf het water. Binnen het plangebied van de Julianaweg onderscheiden we drie milieutypen: dynamisch gemengd, productief milieu en dorps bedrijvig, elk met hun eigen bouwhoogteregime. In de spelregelkaart zijn de milieus nader toegelicht.

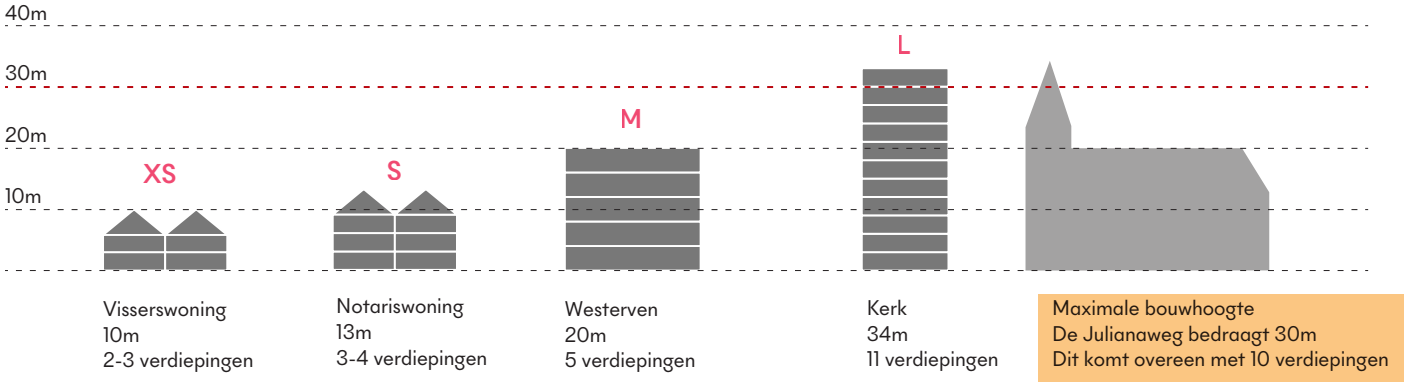
Hoogbouw wordt binnen het gebied slechts op enkele locaties toegestaan en uitsluitend wanneer deze onderdeel vormt van een zorgvuldig ontworpen gebouwensemble. Nieuwe hoogbouwinitiatieven dienen te voldoen aan vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van schaal, samenhang en beeldkwaliteit, zodat de ruimtelijke structuur en identiteit van het gebied behouden blijven.

- Kleinschalige accenten tot 20 meter (hoogte van het schip van de kerk) worden zorgvuldig ingepast in het stedelijk weefsel en blijven visueel ondergeschikt vanaf het Markermeer.

- Accentbouw tussen 23 en 30 meter is beperkt toegestaan, mits zorgvuldig gepositioneerd langs de Julianaweg. Deze accenten zijn zichtbaar vanaf het Markermeer en vragen om stedenbouwkundige verfijning.

- Bouwhoogtes boven de 30 meter zijn uitgesloten.

Voor elk hoogteaccent is een volledige schaduw- en windstudie verplicht, om naast de visuele ook de omgevingsimpact in kaart te brengen.





Een waterfront op schaal van Edam-Volendam (foto: Waterfont Harderwijk)



Integreren karakteristieke bebouwing met nieuwbouw (woongebouw SILO in Deventer, ontwerp: Space&Matter)



Incidentele hoogte-accenten markeren het nieuwe stadsdeel (De Vuurtoren, Harderwijk)


Zoekgebied
hoogteaccent XL
Zoekgebied
hoogteaccent L
Zoekgebied
hoogteaccent M

3.2 Structuurkaart

De zeven ruimtelijke principes leiden tot één structuurkaart





Gebouwde omgeving

- Kernmilieu met veel reuring
- Mix van werken en wonen aan de Julianaweg
- Overwegend wonen
- Behoudenswaardige gebouwen
- Hoogteaccent

Oriëntatie gebouwen aan de straat

- Levendige plinten kernmilieu
- Levendige plinten Julianaweg
- Levendige plinten (werken)
- Oriëntatie voorgevel aan de straat
- Mogelijke oriëntatie voorgevel
- Oriëntatie woonbebouwing tot 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

Maaiveld

- Groen
- Water
- Bestaande bomen
- Suggestie nieuwe bomen straatprofielen

Algemeen

Het transformatiegebied Julianaweg zal op zichzelf straks een diversiteit qua ruimtelijke functies, typen gebouwen, leeftijden en fasen van ontwikkeling kennen. Hier is het zaak dat de openbare ruimte organisch mee kan bewegen met de stapsgewijze transformatie, maar tegelijk zo robuust wordt ingericht dat zij ook de nodige samenhang in de buurt weet te brengen.

Vier aspecten staan bij de inrichting van de openbare ruimte bovenaan:

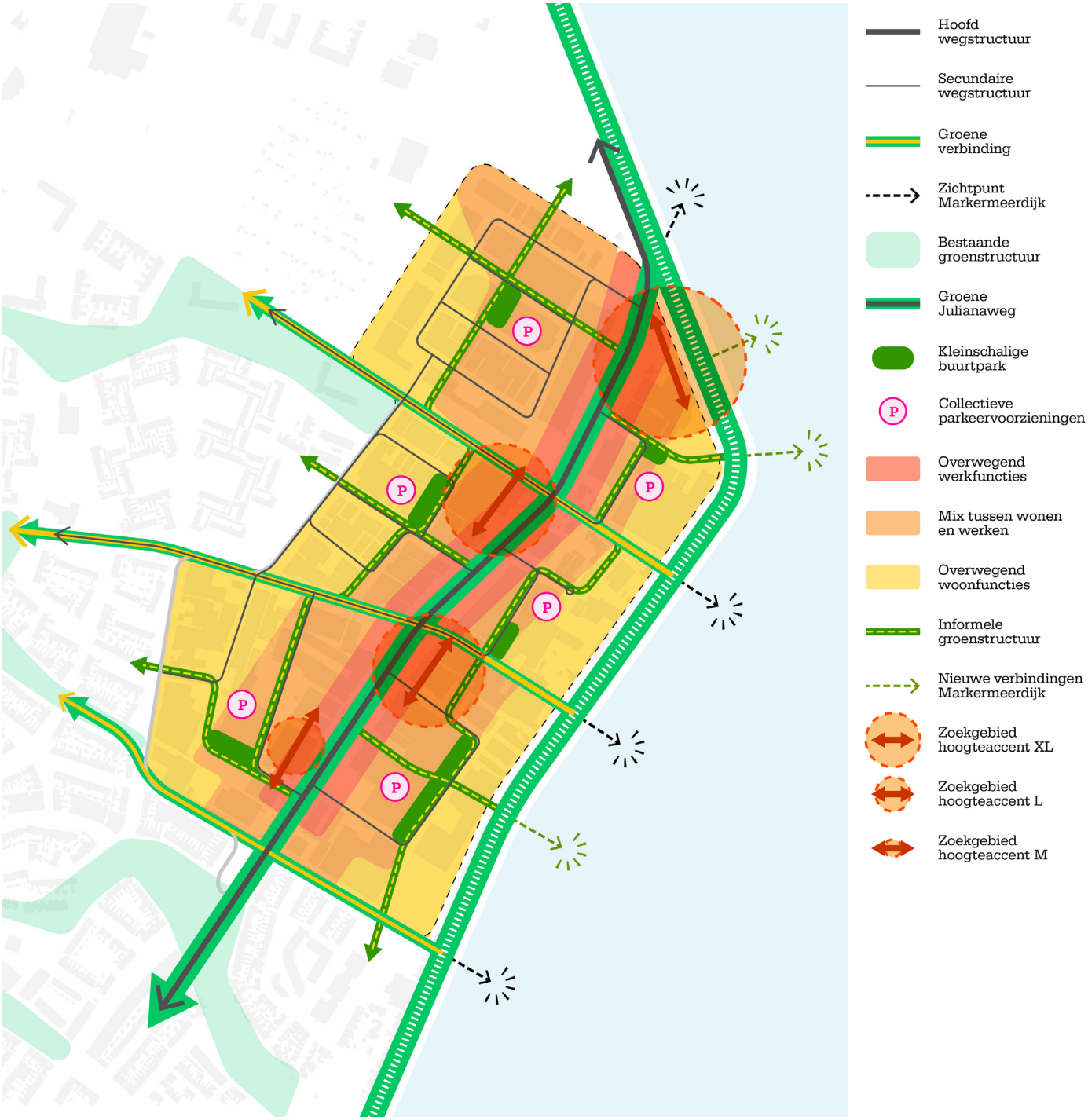
1. verbeteren van de bestaande openbare ruimte, zodat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt gestreefd om het industriële karakter te behouden;
2. het vergroten van het oppervlak openbare ruimte, passend bij een woon- en werkomgeving;
3. oog houden voor de verkeersveiligheid op straat;
4. het gebied toekomstbestendig maken, met voldoende mogelijkheden voor opvang van water en het toevoegen van groen.

Kijkend naar de huidige staat van de openbare ruimte is duidelijk dat een kwaliteitsimpuls belangrijk is. Straten worden nu gedomineerd door bedrijvigheid, geparkeerde (vracht)auto's, laad en losfaciliteiten. De maaiveldinrichting is sleets en verouderd en er is geen ruimte voor aangenaam verblijf. Groen is niet of nauwelijks aanwezig.

De openbare ruimte wordt heringericht voor een breed spectrum van doelgroepen: nieuwe bewoners, bezoekers, werknemers en werkgevers. Zodra een kavel transformeert wordt ruimte gereserveerd voor openbare ruimte . Die extra ruimte wordt gecreëerd door de smalste straten te verbreden en door kleine nieuwe groene ruimten (onder andere ten behoeve van verblijf) in te richten, zoals een plantsoen of buurtpark. De bestaande en de nieuwe openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht.

In het plangebied geldt op dit moment nog een 50 km/uur verkeersregime. Dat regime creëert steeds meer verkeersonveilige situaties omdat bij een transformatie de hoeveelheid langzaam verkeer in het gebied sterk zal toenemen. In het nieuwe ontwerp dient daarom voldoende ruimte te zijn voor voetgangers en fietsers. Op de Julianaweg, de Monseigneur C. Veermanlaan en de Dijkgraaf de Ruiterlaan na, zullen alle erftoegangswegen 30 km/uur worden. In het algemeen geldt dat de openbare ruimte rustig en vrij van obstakels wordt ingericht. Het verlagen van de verkeerssnelheid zal met maatwerk worden gerealiseerd.

Naast de verkeersveiligheid speelt ook het vergroten van de sociale veiligheid een belangrijke rol bij het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt onder andere opgelost door aantrekkelijke gebouwplinten die zich richten naar de straat, maar ook het inrichten van de openbare ruimte voor verblijf en het creëren van overzicht op straat. Het terugdringen van het straatparkeren draagt hieraan bij.



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

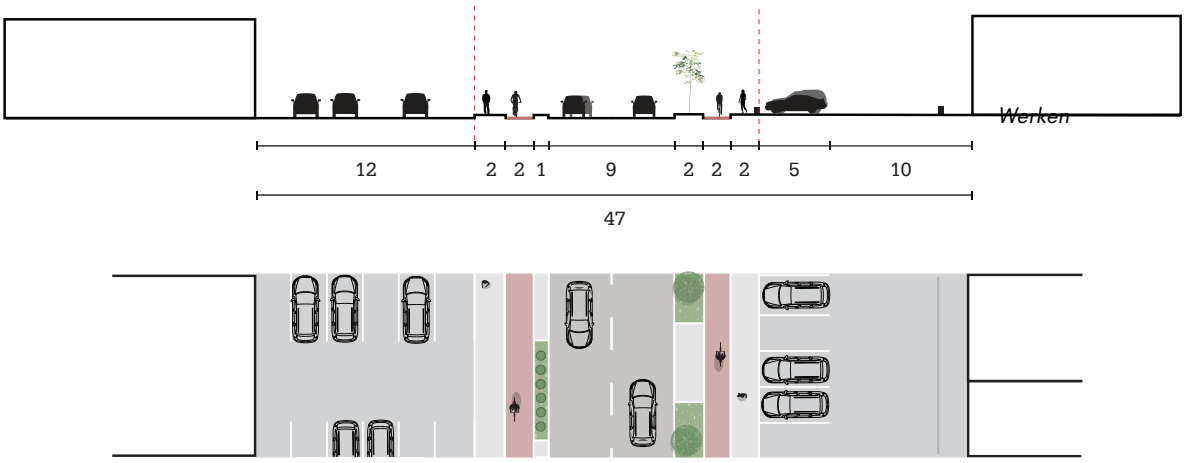
Bebouwing

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

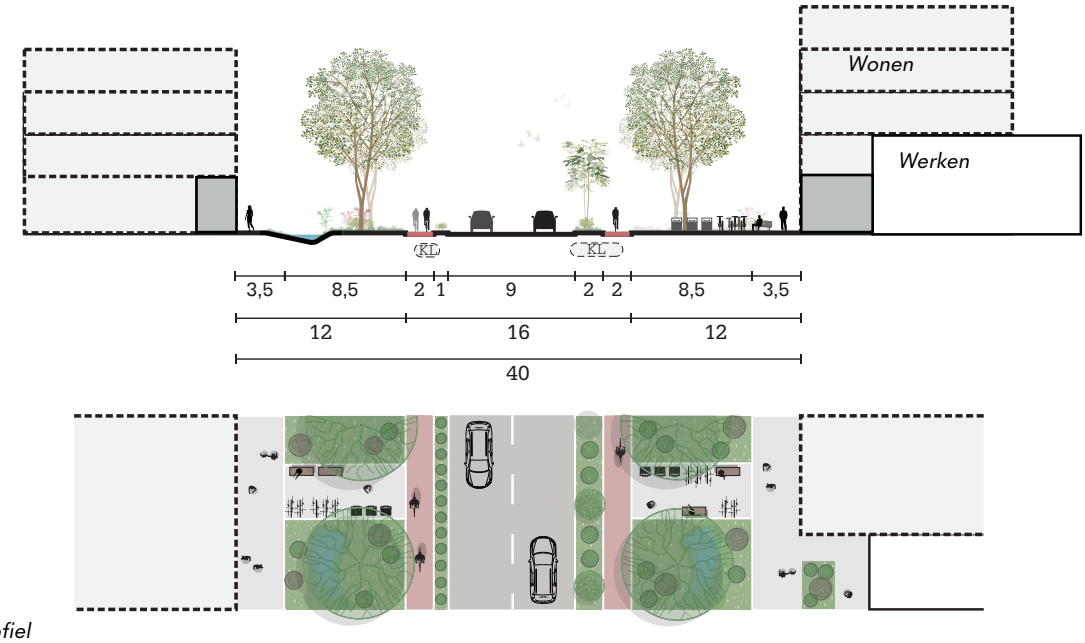
Herprofilering Julianaweg - van verkeersruimte naar levendige straat

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

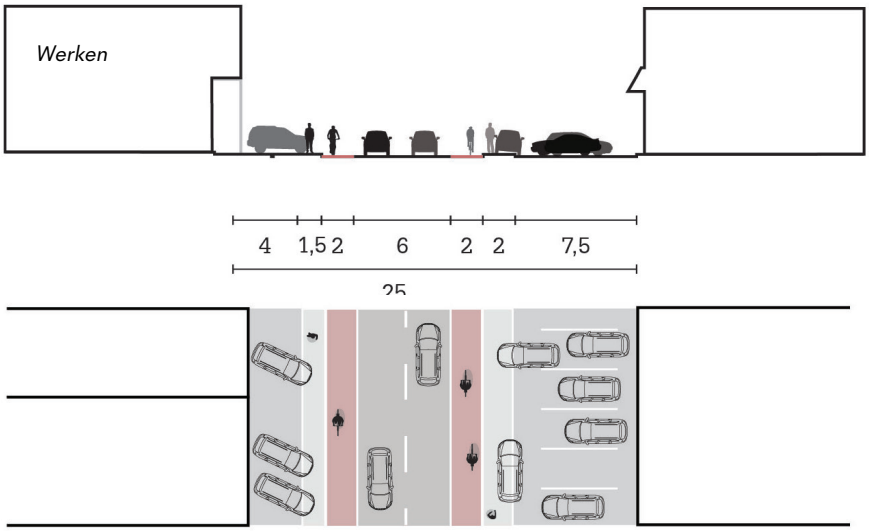


Nieuw profiel

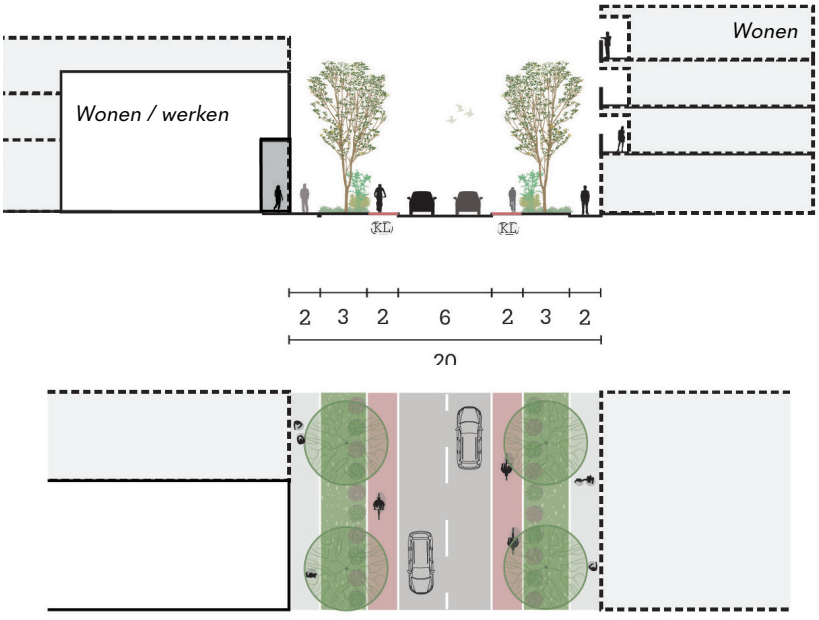
Herinrichting Monseigneur C. Veermanlaan - groene, compacte verblijfsstraat

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

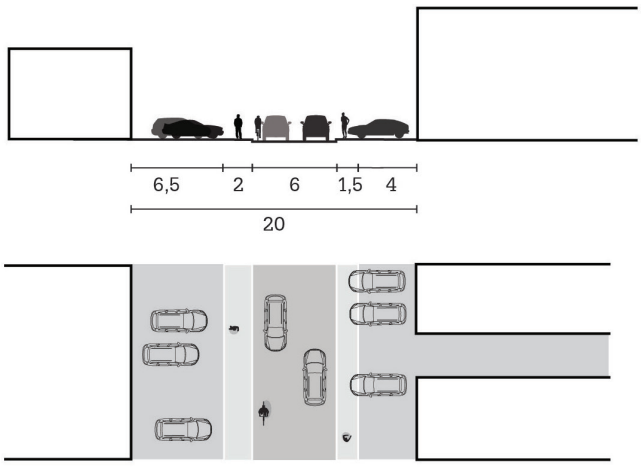


Nieuw profiel

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.

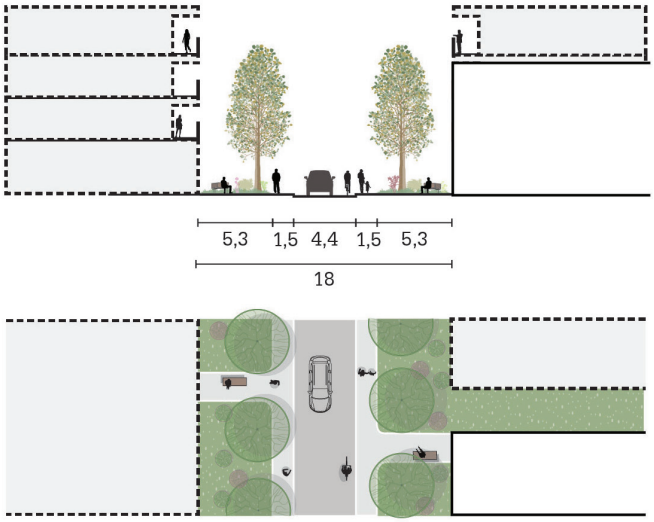




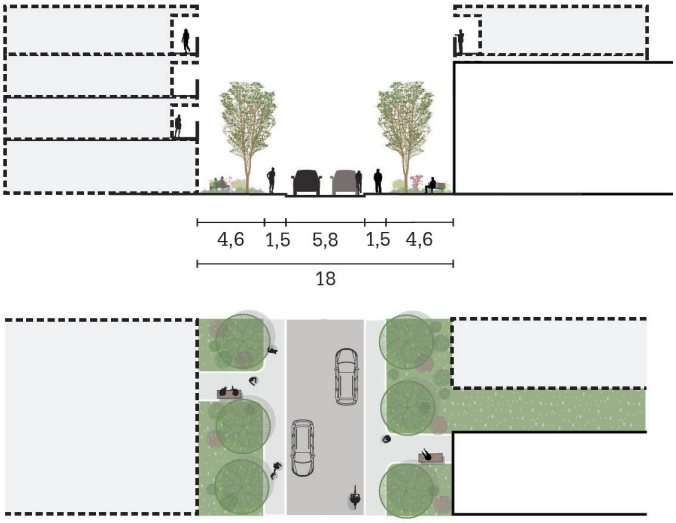
Bestaand profiel

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

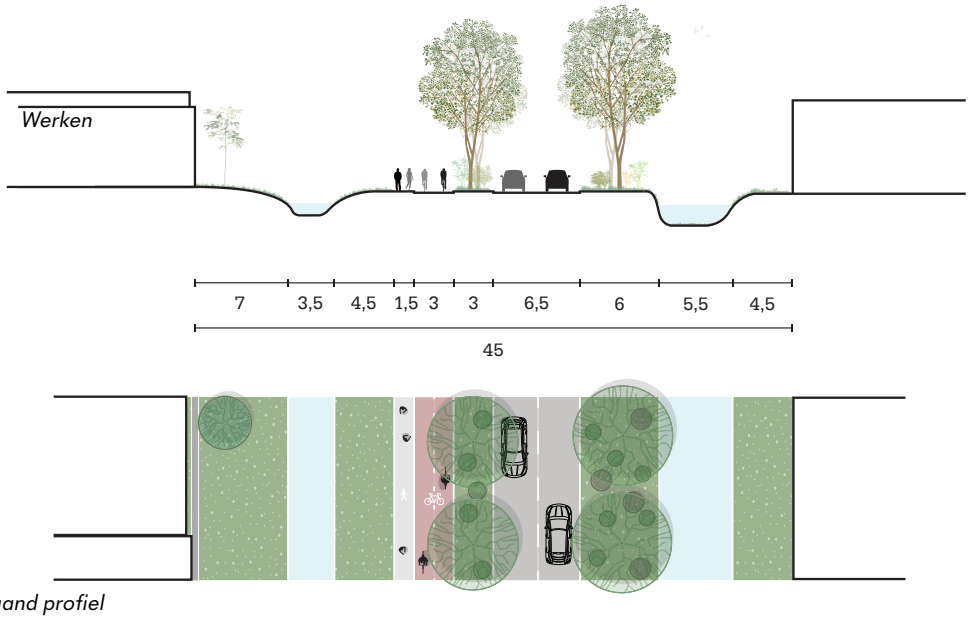


Nieuw profiel, optie 2 - tweerichtingsverkeer

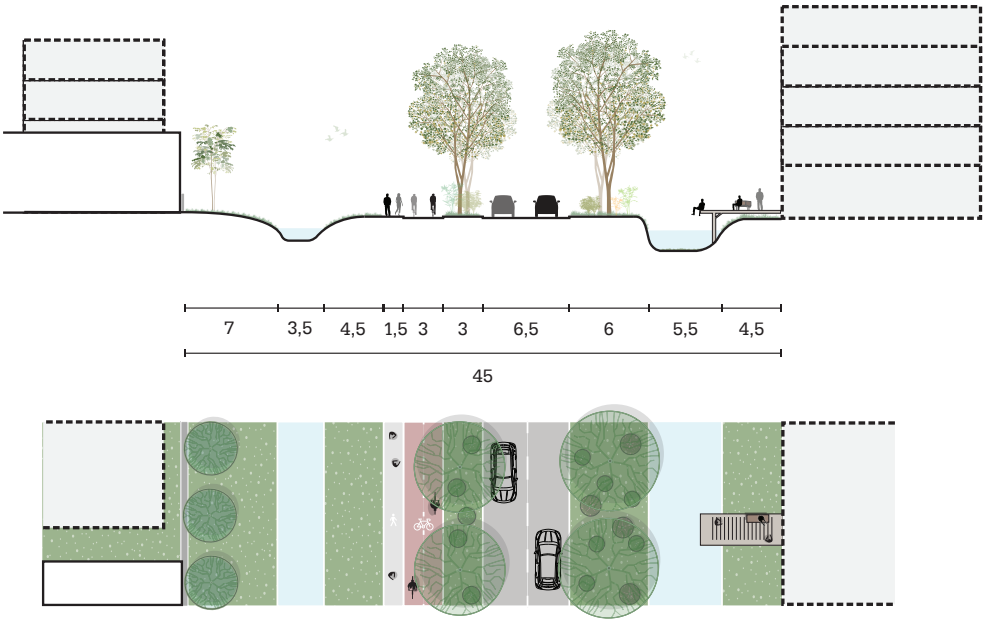
Dijkgraaf de Ruiterlaan - water als drager van de ruimtelijke kwaliteit

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

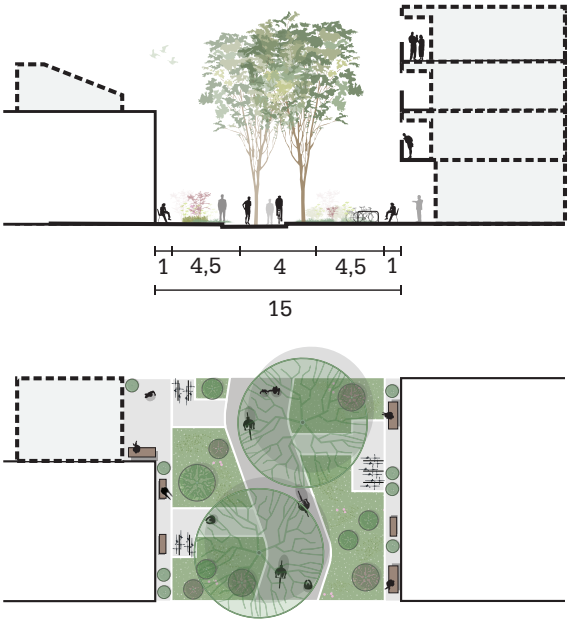
Groene doorbraken als informele routes en verblijfsruimtes

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.

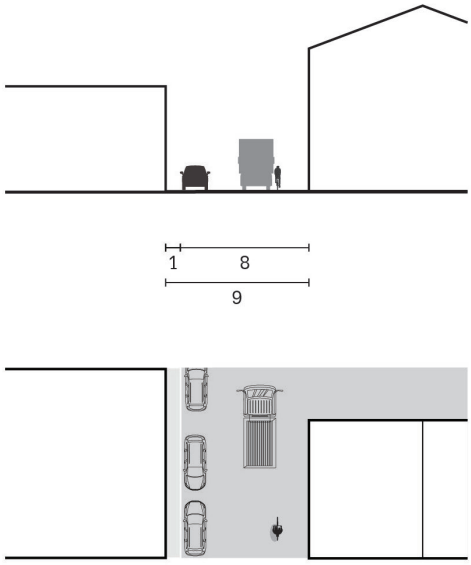


Nieuw profiel

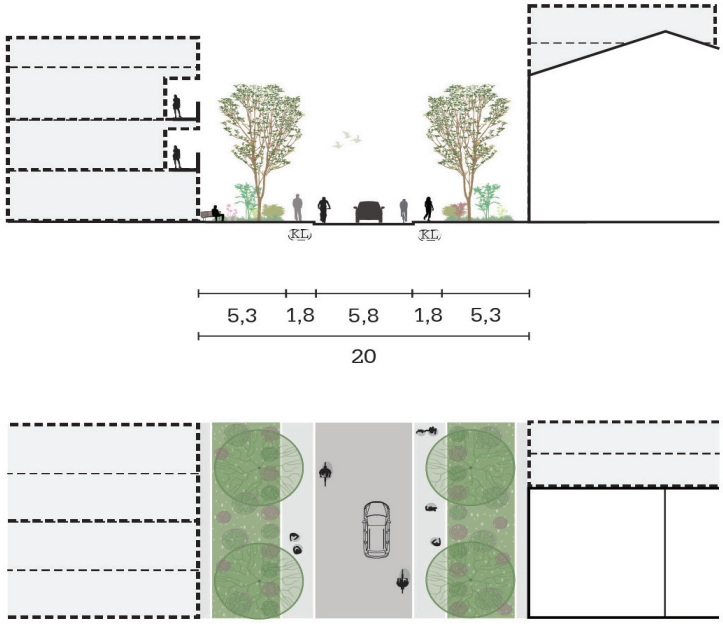
Verbinding tussen deelgebied 2 en 4 – versterking hoofdas en verblijfswaarde

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



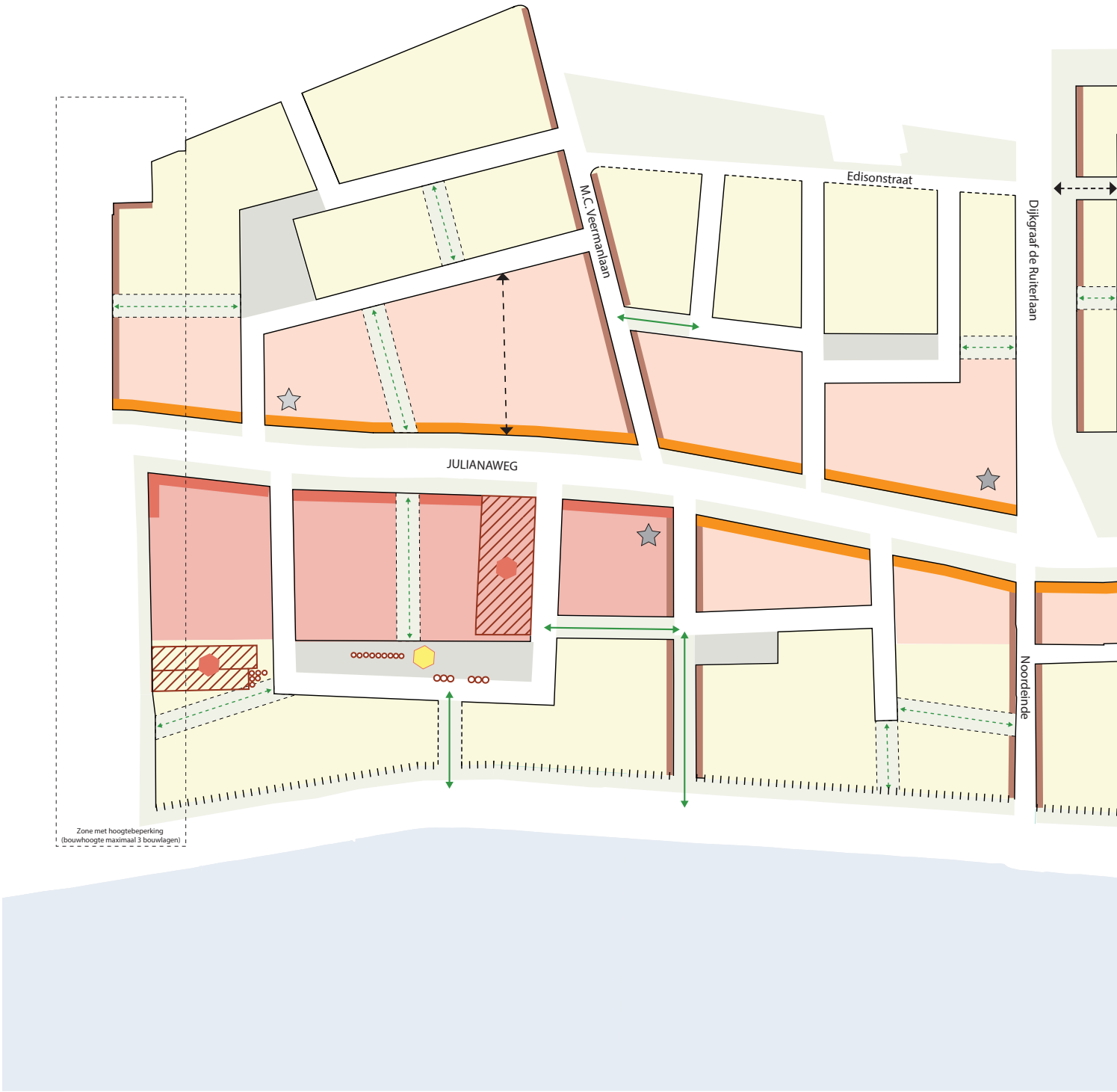
Herprogrammering naar wonen - referentie loodswoningen Cruquius Amsterdam (LEVS architecten)

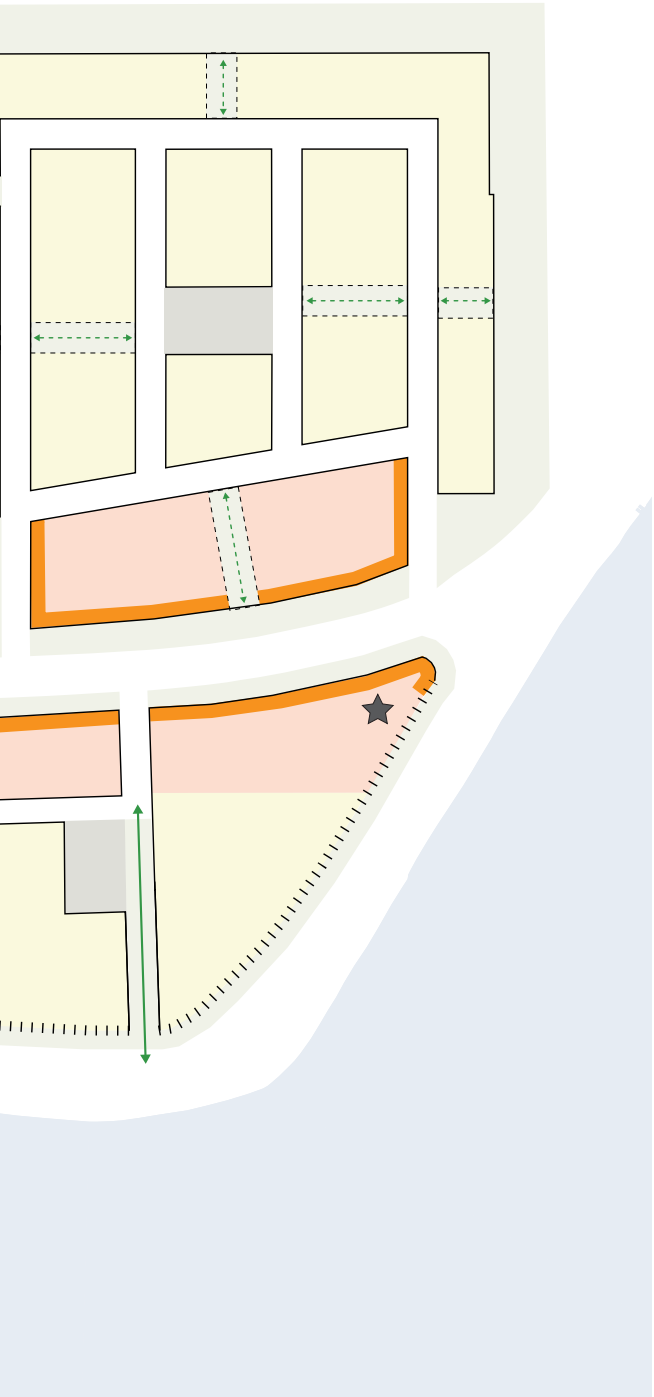
De hiernaast weergegeven referentiebeelden tonen mogelijke scenario's voor de herontwikkeling van de Julianaweg, gericht op intensivering van het bedrijventerrein door individuele en/ of collectieve herontwikkeling, de transformatie en herprogrammering van bestaande bedrijfsbebouwing waarbij de herkomstwaarde 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

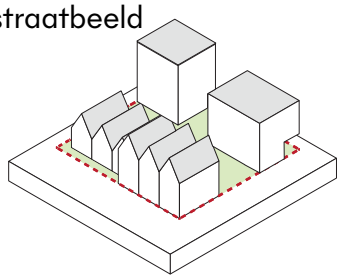
Bestaande verbinding

Nieuwe verbinding voor langzaam verkeer

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

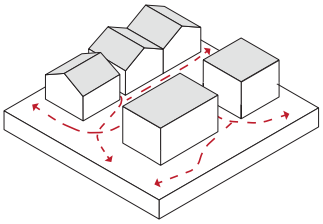
4.2 Stedenbouwkundige spelregels

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



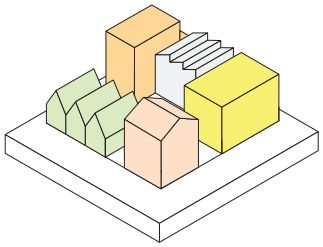
- De bebouwing staat overwegend in de rooilijn, doch met een maximum van 70%
- Verspringingen zorgen voor een dynamisch, organisch straatbeeld (punt 5)

2. Bouwvelden zijn publiek toegankelijk



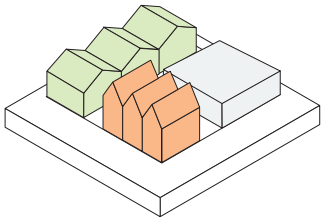
- De bebouwing biedt ruimte voor publieke doorgangen
- Ten minste twee, bij voorkeur drie of meer toegankelijke openingen per deelgebied
- Minimale breedteprofiel doorgangen is 3.00 meter

3. Elk gebouw heeft zijn unieke vorm en karakter



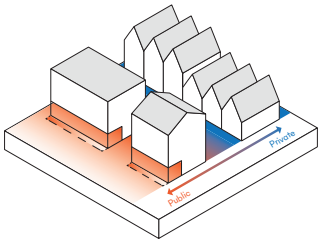
- Herkenbare vorm en functie van het gebouw
- Diversiteit in architectuur, materialen, kleuren en geschiedenis
- Onderscheidend op basis van sfeer van de plek en deelgebied

4. Pandsgewijze ontwikkeling binnen gebouwclusters



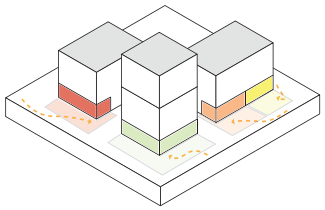
- Variatie aan kavelbreedtes voor een levendig straatbeeld
- 'Staande' (hoger dan breed) en 'liggende' panden (breder dan hoog) wisselen elkaar af
- Naastgelegen panden t.o.v. elkaar moeten in hoogte met één verdieping verspringen.

5. Goede overgang tussen privé en openbaar



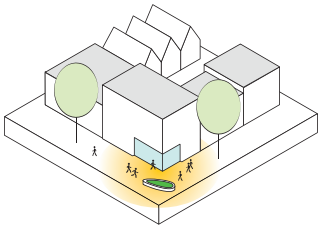
- Gebouwen met publieke functie georiënteerd op de straat
- Overgang woningen naar de straat met een bufferzone (Delftse stoep of voortuin)
- Balkons aan de straat worden aangemoedigd

6. Transparante en uitnodigende plinten



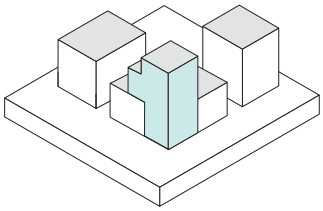
- Transparante plint voor een levendig straatbeeld en sociale veiligheid
- Woonplint minimaal 3.50 meter hoog
- Werkplint minimaal 4.50 meter hoog
- Extra architectonische aandacht voor de begane grond

7. Levendige gebouwhoeken



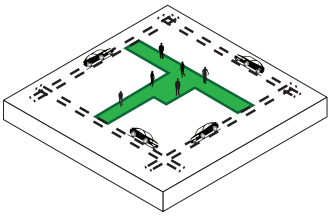
- Hoeken van gebouwen als belangrijke oriëntatiepunten
- Ruimtes op belangrijke hoeken gereserveerd voor levendige functies
- Zichtlijnen bij bochten (?)

8. Hoogteaccenten worden in samenhang met de onderbouw ontwikkeld



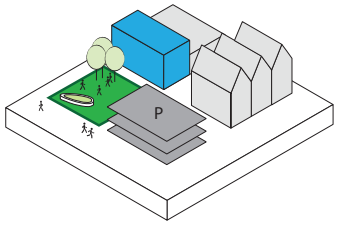
- Het gebouwaccent maakt onderdeel uit van een gebouwcluster met aantrekkelijke functie in de plint
- Gebouwaccenten bij voorkeur op de hoek van de straat
-

9. Stimuleer sociale ontmoeting



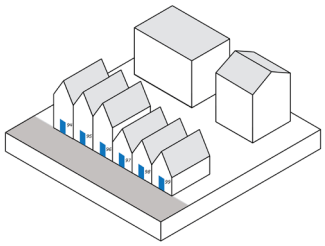
- Bouwvelden of gebouwclusters zijn verbonden met de straten door een fijnmazig voetganger/fiets netwerk
- Stimuleer hierin ontmoeting d.m.v. inrichtingselementen en het ontwerp van de binnentuinen

10. Slim gebruik van de beschikbare ruimte



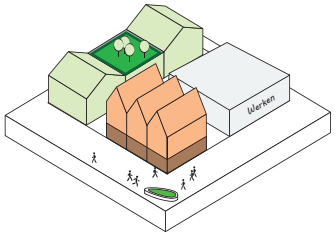
- Nieuwe ontwikkelingen zijn van toegevoegde waarde voor de leefomgeving
- Parkeren wordt hoofdzakelijk collectief opgelost
- Groene gevels en collectieve binnentuinen worden aangemoedigd

11. Adressen op straatniveau



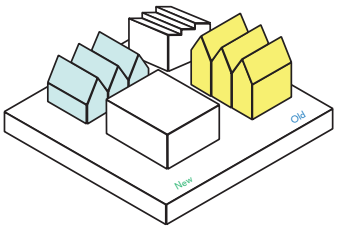
- Voldoende voordeuren aan de straat zorgen voor sociale cohesie en ogen op de straat

12. Programmatische mix op gebouw- en blokniveau



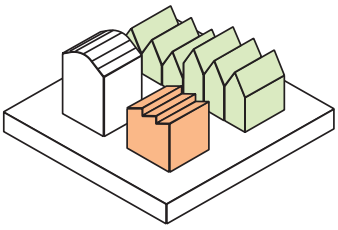
- Diverse mix van functies op cluster en gebouwniveau

13. Mix van bestaand en nieuw



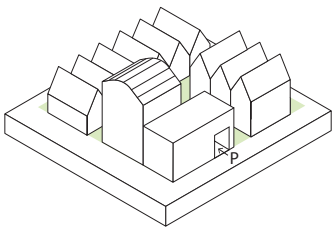
- Een zorgvuldig samengestelde mix van bestaande en nieuwe bebouwing die elkaar versterken
- Zorgen voor samenhang en continuïteit in het straatbeeld

14. Zichtbaar maken industrieel verleden



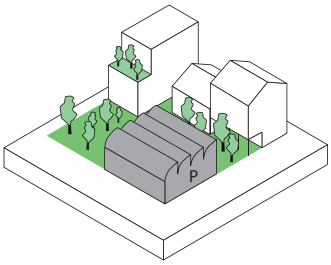
- Nieuwbouw kent een stoer en industrieel uiterlijk, zichtbaar in gebouwtypologie of dakvorm
- Variatie tussen gebouwen is gewenst

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.







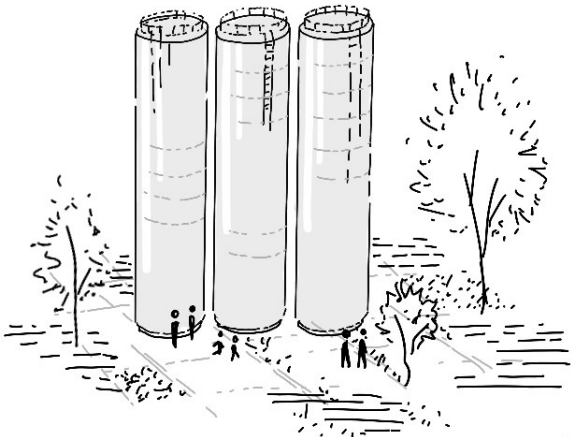
KIVO fabriek Julianaweg (bron: kivo.nl)

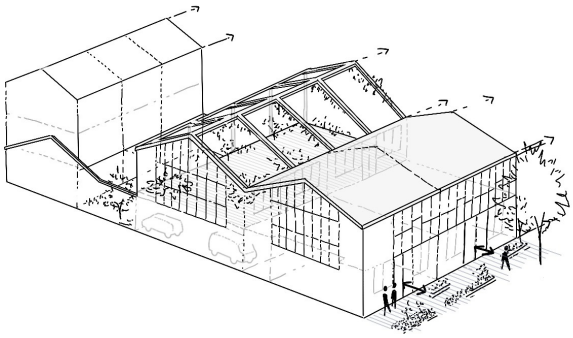
Ontwerpprincipes en handreikingen

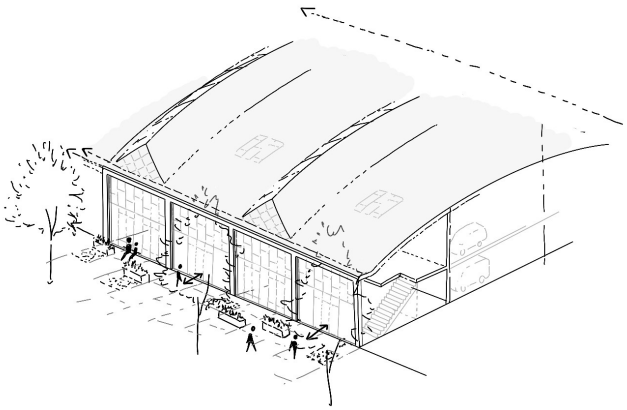
Behoud en transformatie: bestaand waardevol weefsel versterken waar mogelijk.
Beeldbepalende gebouwen en elementen worden behouden en getransformeerd tot bijzondere (woon/werk)plekken. Voorbeelden zijn beeldbepalende onderdelen van de AVI- en KIVO fabrieken.

- 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)

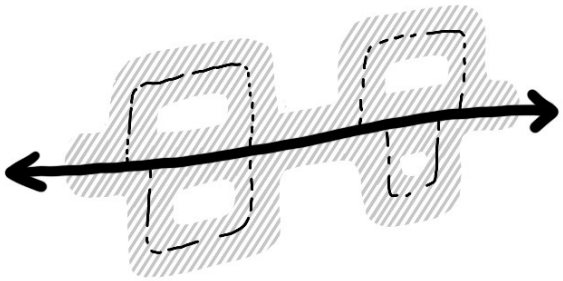
Zichtbare bedrijvigheid: werkfuncties tonen zich op verschillende schaalniveaus.
Werkend Volendam is zichtbaar in het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte en architectuur, vooral langs de autoroutes.

- 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.

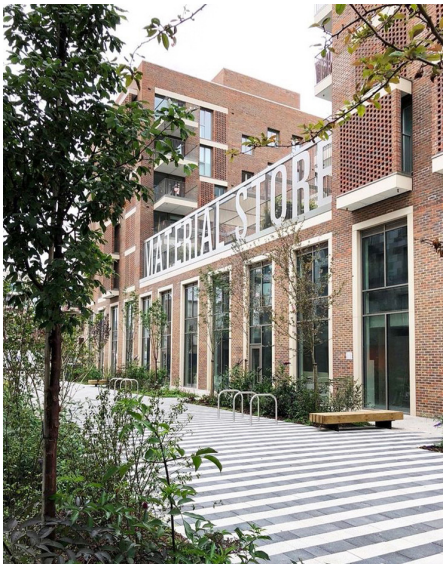
- Wonen en werken wordt in de typologieën gemengd op verschillende schaalniveaus in elk deelgebied. Er zijn grotere hallen, kleinere werkunits en woonwerkplekken naast elkaar.



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



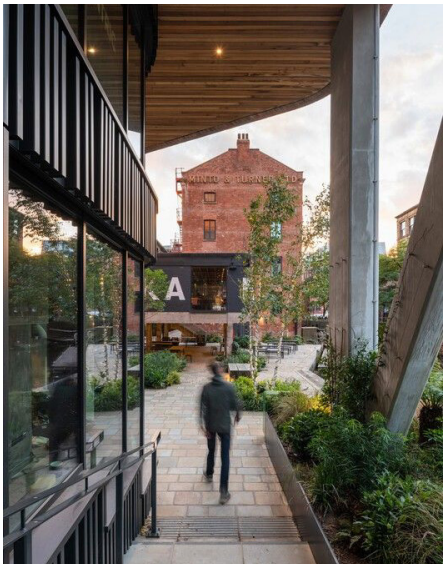
Bedrijvigheid mag zichtbaar zijn - in materialisatie, korrelmaat, dakvorm. Tegelijkertijd is de architectuur verfijnde en goed gedetailleerd



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



Frederiksallee, Kopenhagen (foto: Rasmus Hjortshøj)

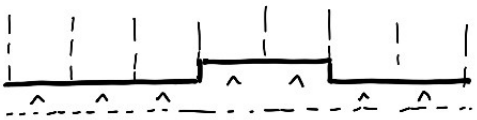


Universiteitscampus, Manchester (ontwerp: Mecanoo)

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.

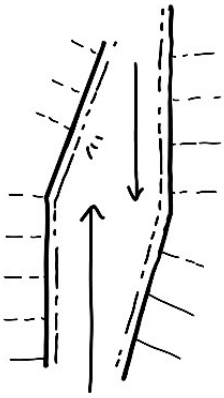
- Het gebied kent verschillende ‘korrelgroottes’; van klein (huisjes) tot middelgroot, groot en extra groot (getransformeerd beeldbepalende gebouwen en loodsen). Een korrel als ‘de Botterwerf’ kan ook voorkomen en maakt een mooie schaalsprong.

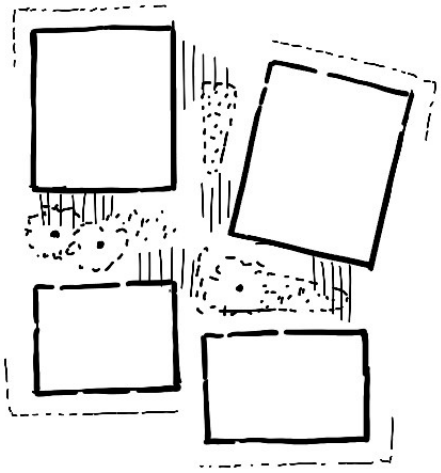
- Als je door het gebied loopt, heb je zicht op kappen en gevels in verschillende richtingen. Overal zijn mooie doorkijkjes.



- 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

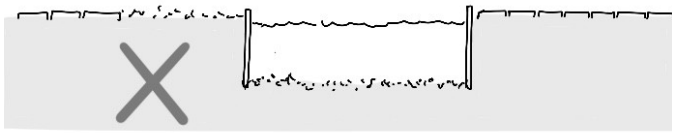
Bloeiend en divers landschap als woonkwaliteit
Het landschap van dijken en sloten wordt ‘herwilderd’. Water en groen krijgen de ruimte. Rondom het industrieel erfgoed komt een speelse inrichting met (pioniers)beplanting.

- 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.

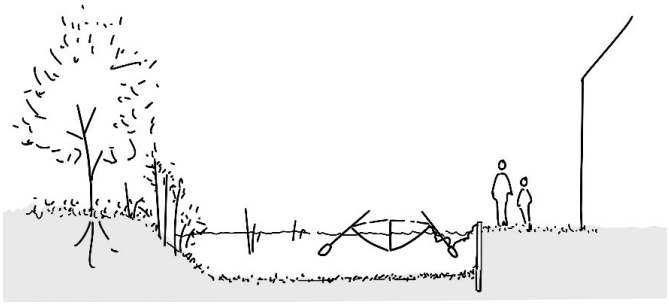
- Er wordt gekeken naar een robuuste oplossingen voor wateropvang, door mogelijk vernatting (plas-draslandschap) en wadi’s.

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

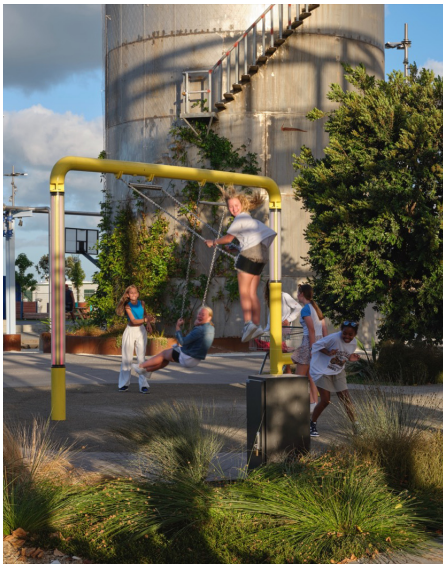




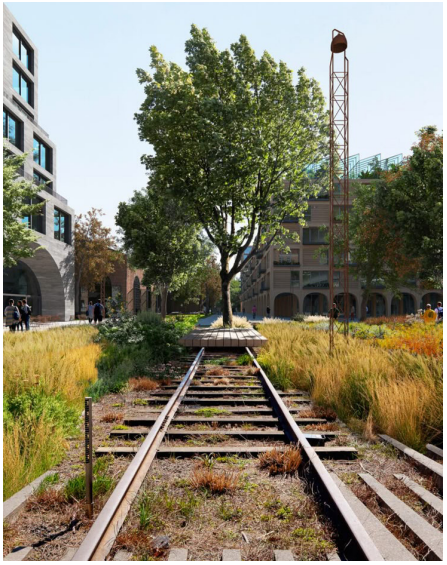
Water krijgt natuurlijke oevers en diepteverschillen zorgen voor biodiversiteit



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

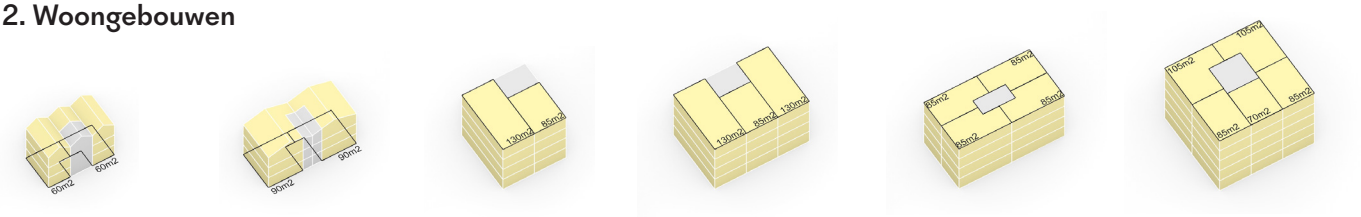
1. Grondgebonden woningen



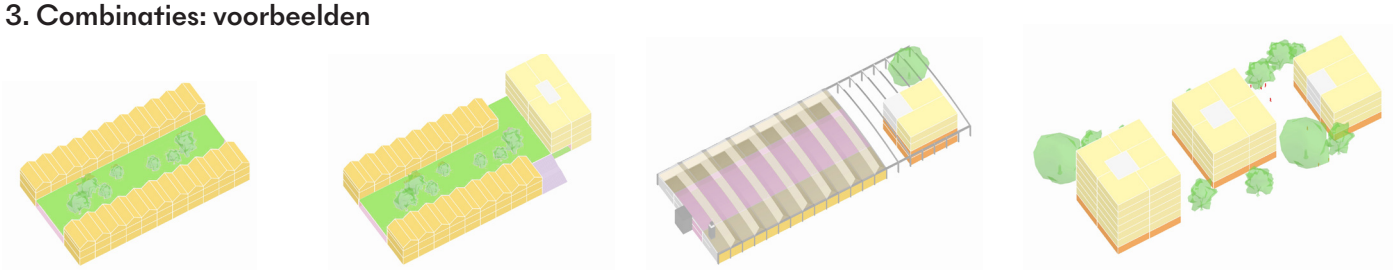
Huur/koop	Type	Prijs	%	Behoefte
Huur	Appartementen	Sociaal	30	222
Huur	Appartementen	Vrije sector	15	111
Koop	Grondgebonden	< € 300.000	5	37
Koop	Grondgebonden	€ 300.000 tot € 390.000	10	74
Koop	Grondgebonden	> € 390.000	5	37
Koop	Appartementen	< € 300.000	5	37
Koop	Appartementen	€ 300.000 tot € 390.000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

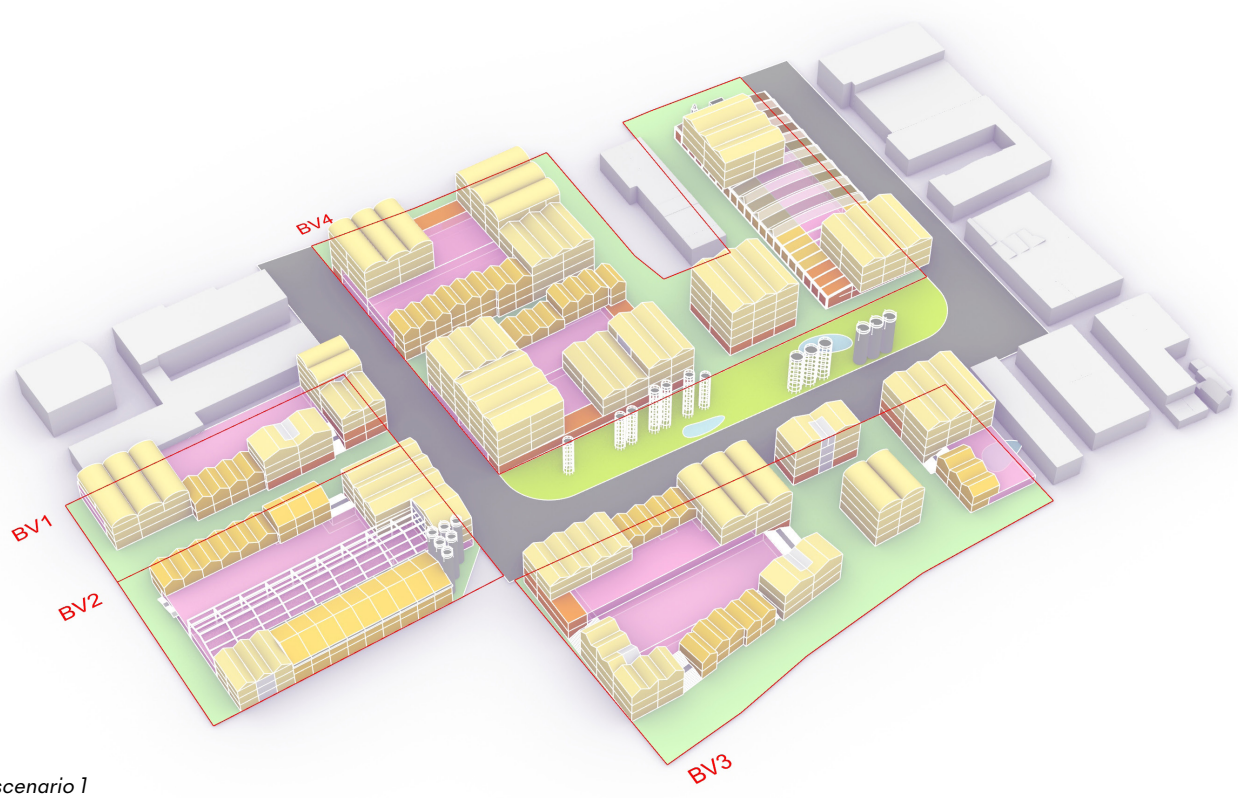
- Bebouwingsdichtheden (FSI) – het onderzoeken en vaststellen van passende dichtheden binnen de gewenste stedenbouwkundige opzet;
- Parkeeroplossingen – het beoordelen van de haalbaarheid en effectiviteit van verschillende parkeervarianten, inclusief de kwantitatieve behoefte;
- Ruimtelijke en beeldkwaliteit – 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.

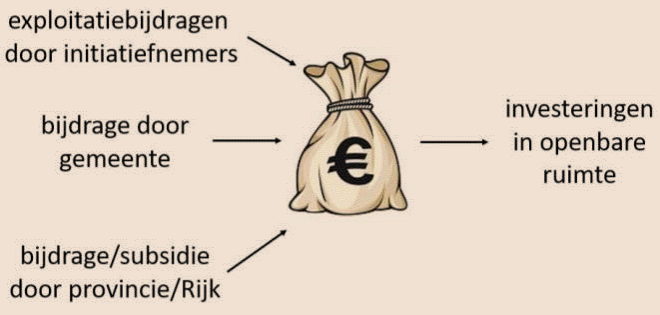
a. Plankosten
Inmiddels gemaakte kosten, zoals ambtelijke uren en kosten voor onderzoek en advies, en kosten die niet zijn te relateren aan initiatieven van ondernemers, zullen door de gemeente worden gedragen. Overige plankosten worden verhaald op initiatiefnemers.

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

BIJLAGE bij het Ontwikkelkader Julianaweg Volendam

Uitwerking spelregels Julianaweg

26 november 2025

De ambities voor de transformatie van het bedrijventerrein die zijn opgenomen in het Ontwikkelkader Julianaweg Volendam (in deze bijlage aangeduid als het Ontwikkelkader) worden in dit document concreet gemaakt in de vorm van ruimtelijke, programmatische en financiële spelregels. De spelregels vormen als onderdeel van het Ontwikkelkader het uitgangspunt voor elke ontwikkeling op een kavel en in de openbare ruimte. De spelregels zijn globaal waar het kan en precies waar het moet. Ze zijn zo opgesteld dat zij een helder kader bieden voor een ontwikkeling op een kavel enerzijds, maar anderzijds ook de samenhang bewaken met de hele buurt zodat er sprake blijft van een aantrekkelijk ontwikkelperspectief voor de kavels eromheen.

Definities van gebruikte termen

1) *Transformatie van het bedrijventerrein: dit houdt in dat het bedrijventerrein zich aanpast aan veranderende behoeften, waarbij de huidige structuur, functie of het gebruik van de gebouwen en de omgeving fundamenteel verandert. Dit kan een verschuiving van puur commerciële en bedrijfsmatige functies zijn naar een mix met woningen, maatschappelijke functies, recreatie of groen betekenen, om de vitaliteit en leefbaarheid van een gebied te verbeteren en leegstand tegen te gaan.*
2) *Herontwikkeling (van een kavel): dit is het proces van een grondige aanpassing van een bestaand terrein of gebouw, vaak met sloop en nieuwbouw, om het te voorzien van een **nieuwe functie of functionaliteit**. Hiertoe behoort ook verbouwing voor functieverandering, waaronder het optoppen van gebouwen.*
3) *Vernieuwbouw (op een kavel): dit betreft de realisatie (veelal na sloop van een bestaand object) van een nieuw object voor **bestaande functie of functionaliteit**.*

1. Ruimtelijke kwaliteit/omgevingskwaliteit

Spelregels

1. Initiatiefnemers die planologische medewerking willen voor een Herontwikkeling of Vernieuwbouw kunnen die medewerking alleen krijgen als ze qua plan passen in het door de gemeente vastgestelde Ontwikkelkader en de daarbij behorende spelregels.
2. Herontwikkeling of Vernieuwbouw mogen alleen worden gerealiseerd binnen de bouwvelden, zoals aangegeven in de spelregelkaart in het Ontwikkelkader. De bouwvelden geven de maximale begrenzing aan van het te bebouwen oppervlak. Buiten de bouwvelden gelegen percelen zijn of worden onderdeel van de openbare ruimte;
3. Herontwikkeling of Vernieuwbouw mogen het functioneren van naburige percelen (onder andere ontsluiting, bedrijfsvoering en dergelijke) en de mogelijkheid tot Herontwikkeling ervan in de toekomst niet onmogelijk maken.
4. Meerdere initiatiefnemers mogen gezamenlijk aan de spelregels voldoen onder de voorwaarde dat dit contractueel is geborgd.

2. Behoud cultureel erfgoed

Spelregel

5. In de spelregelkaart zijn panden aangegeven die zijn aangemerkt als behoudenswaardig. Dit zijn panden die door hun functie of verschijningsvorm karakteristiek zijn voor het huidige of voormalige gebruik. Het streven is gericht op behouden van die panden, 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.

3. Ontwikkelvolume/dichtheden

Spelregels

6. Initiatieven voor Herontwikkeling dienen te voldoen aan het Ontwikkelkader en de in deze notitie opgenomen spelregels. In de in het Ontwikkelkader opgenomen spelregelkaart en stedenbouwkundige spelregels zijn onder andere maximale bouwhoogtes en een maximum FSI (Floor Space Index) opgenomen. Tot de FSI worden alle nieuwbouwvolumes gerekend, inclusief gebouwde of overkluisde parkeervoorzieningen.
7. Initiatieven voor Vernieuwbouw dienen te blijven voldoen aan de in het (tijdelijke) Omgevingsplan opgenomen regels en aan het Voorbereidingsbesluit.
8. Iedere Herontwikkeling dient binnen zijn eigen perceel tenminste het in de spelregelkaart aangegeven percentage aan groene ruimte te bevatten, voor bijvoorbeeld leefbaarheid en opvang van regenwater.
9. Binnentuinen dienen naast privéruimtes voor bewoners delen te bevatten die openbaar toegankelijk zijn. Opvolgende plannen voor Herontwikkeling dienen ruimtelijk aan te sluiten op eerdere (naastgelegen) plannen en de aldaar gerealiseerd binnentuin. Doel is dat er uiteindelijk bij aaneengesloten percelen een openbaar toegankelijk gebied ontstaat.

Toelichting

- *De ambitie is om een woonwerkgebied te realiseren, met een stedenbouwkundige dichtheid (bouwmassa en volumes) die passend is bij het dorp Volendam. Dit kan worden uitgedrukt in een Floor-space-index (of vloeroppervlakte-index: dit is een maat die de bebouwingsdichtheid aangeeft door de totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen te delen door de oppervlakte van het perceel). In de spelregelkaart is het maximum FSI en maximale bouwhoogte per bouwveld aangegeven.*
- *In spelregel 7 is aangegeven dat het Voorbereidingsbesluit en het nu vigerende (tijdelijke) omgevingsplan van toepassing blijft voor Vernieuwbouw. Met dit (tijdelijke) omgevingsplan wordt bedoeld het bestemmingsplan zoals dat gold direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Om een eventuele transformatie in de toekomst niet te blokkeren waarbij de openbare ruimte wordt ingericht volgens het Ontwikkelkader, dient tenminste de in het Ontwikkelkader aangegeven grens van het bouwveld te worden aangehouden.*
- *Een ambitie is dat toekomstige bewoners op een aantrekkelijke manier door het gebied kunnen wandelen. Dit vereist een bepaalde mate van fijnmazigheid van openbare ruimte. Grote*

aaneengesloten bouwblokken staan op gespannen voet met die gewenste fijnmazigheid. Daarom wordt in spelregel 9 de voorwaarde gesteld dat binnenterreinen van nieuwe ontwikkelingen een bepaalde mate van openbaarheid dienen te hebben. In het Ontwikkelkader is dat omschreven als 'doorbraken in het bouwblok'. De uitwerking daarvan is maatwerk en per situatie te bepalen en te beoordelen door de gemeente.

4. Openbare ruimte

Spelregels

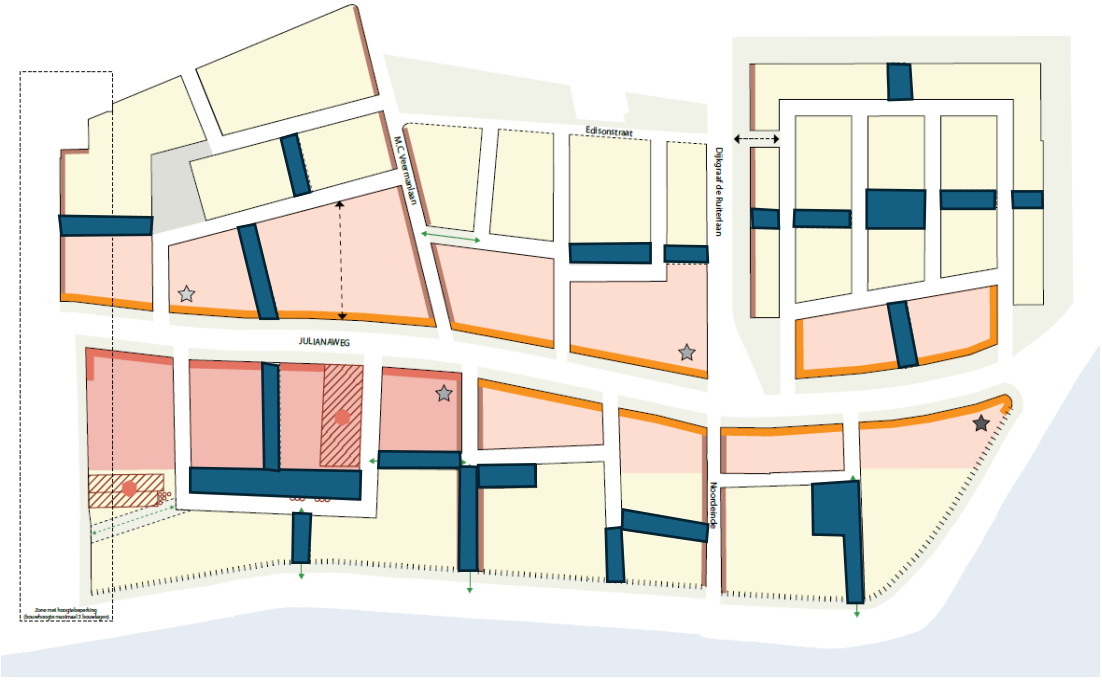
10. Tot de openbare ruimte wordt gerekend alle percelen die buiten de bouwvelden liggen zoals aangegeven in de spelregelkaart. Daartoe behoren de bestaande wegen, de 'verbindingen 15 meter breed' en de 'Buurparkjes'.
11. Nieuwe openbare ruimte wordt ingericht met een focus op verblijfskwaliteit en een groene en water opnemende inrichting. De openbare ruimte nodigt uit tot verblijven, sporten en bewegen. Rond voorzieningen met seniorenwoningen dient de openbare ruimte dementievriendelijk te worden ingericht.
12. Uitgangspunt voor de inrichting het is algemene programma van eisen van de gemeente (in de toekomst naar verwachting uitgewerkt in een nieuw op te stellen 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte'), dat van toepassing is op moment van (planologische) besluitvorming over een initiatief. Afwijking van dat programma van eisen is mogelijk in verband met behoud van het industriële karakter en alleen na goedkeuring door de gemeente.
13. De maatvoering van de openbare ruimte dient te voldoen aan de straatprofielen die zijn opgenomen in het Ontwikkelkader en de spelregelkaart.
14. In de spelregelkaart is per deelgebied een grotere openbare ruimte ('buurtpark') aangegeven. De omvang is bepaald in de spelregelkaart. Deze buurtparkjes zijn geschikt voor verblijf, spelen en/of sporten. Ook is op diverse locaties een 'verbinding 15 meter breed' aangegeven. Die zijn nodig voor de verbinding met omliggende gebieden.
    De locatie van de 'buurtparkjes' en de 'verbindingen 15 meter breed' zijn indicatief aangegeven: een verschuiving is mogelijk, mits de essentie van de verbindingen en ruimtes behouden blijven en doorlopende verbindingen op hoger schaalniveau mogelijk blijven.
15. Als de openbare ruimte is gelegen op privaat terrein, dient deze ruimte – in geval van Herontwikkeling van de betreffende kavel – 'om niet' te worden overgedragen aan de gemeente. Dat geldt niet voor de 'verbindingen 15 meter breed' en de 'buurtparkjes': percelen die daartoe behoren worden in geval van Herontwikkeling overgedragen aan de gemeente, waarbij de waarde van perceel en opstallen en de sloop van de opstallen worden vergoed.
16. De gemeente onderhoudt in de toekomst de openbare ruimte. Dit geldt niet voor openbaar toegankelijke ruimte op privaat eigendom.

Toelichting

- *Er dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor buitenspelen. Rekening wordt gehouden met ca 1.250 m2 speelruimte, te verdelen over de buurtparkjes. Uiteindelijke omvang wordt gebaseerd op het programma en doelgroepen. Ook dient er voldoende openbare ruimte te zijn voor sport. Er is een stijgende trend van buitensporten. De verwachting is dat deze trend zich ook de komende jaren verder zal ontwikkelen. Voor sporten in de openbare ruimte is de landelijke*

norm 2 m2 per huishouden. Rekening houdend met het aantal huishoudens van 740 betekent dat ongeveer 1.500 m2 voor buitenruimte sporten. Omdat goede verbindingen met de dijk en het landschapspark in de Broeckgouw zijn voorzien, kunnen de dijk en het park ook voorzien in een deel van die behoefte.

- *In spelregels 15 is aangegeven dat eigenaren de zones rond de bouwvelden, zoals aangegeven in de spelregelkaart, in geval van Herontwikkeling moeten overdragen aan de gemeente. De gemeente maakt onderscheid in twee situaties:*
    - *De delen van kavels die zijn gelegen aan de infrastructuur. Overdracht is nodig voor het vergroten van de openbare ruimte, voor groen, bomen en voetpaden. Zie ook spelregel 2 en de paragraaf 'typering openbare ruimte en profielen' in het Ontwikkelkader. Deze delen worden 'om niet' overgedragen aan de gemeente. Tegenover het inleveren van deze gronden heeft de eigenaar de mogelijkheid van een Herontwikkeling met bijbehorend bouwvolume.*
    - *De delen van kavels die zijn gelegen in de spelregelkaart aangegeven 'buurtparkjes' en 'Verbinding 15 meter breed. Zie hieronder de blauwe gebieden in de spelregelkaart.*



Deze 'buurtparkjes' en 'verbinding 15 meter' zijn in privaat bezit. Van eigenaren kan niet worden verwacht dat zij deze kavels 'om niet' overdragen aan de gemeente voor een herinrichting. Enerzijds omdat deze kavels een groot aandeel kunnen vormen in hun eigendom, anderzijds hebben alle Herontwikkelingen voordeel van deze buurtparkjes en groenverbindingen. Het zou niet terecht zijn als alleen de betreffende eigenaren de kosten dragen van het overdragen van deze gronden. De eigenaren worden vergoed voor het overdragen van perceel en opstallen op basis van de meest recente, vastgestelde WOZ-waarde gerelateerd aan het over te dragen eigendom. In spelregel 46 is geregeld dat iedere Herontwikkeling een financiële bijdrage levert.

5. Verkeer en parkeren

Spelregels

17. De hoofdontsluitingen en deelgebiedsontsluitingen zijn zoveel als mogelijk gelegen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Bij de inrichting is afstemming met aanwezige bedrijven noodzakelijk.
18. Binnen de bouwvelden is verblijfskwaliteit belangrijk. Verbindingen binnen de bouwvelden worden met snelheid verlagende maatregelen, zoals verhoogde kruispunt plateaus, ingericht.
19. Op moment van (planologische) besluitvorming over een initiatief dient te worden voldaan aan het dan geldende gemeentelijk parkeerbeleid. Ten tijde van het vaststellen van het Ontwikkelkader dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (2024). Afwijking van de norm is alleen mogelijk in bijzondere omstandigheden en als er op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Dit is ter beoordeling van de gemeente.
20. Parkeren dient op eigen kavel te worden opgelost en dient te voldoen aan de beeldkwaliteitsregels uit het Ontwikkelkader, waaronder parkeren uit het zicht. Dit kan binnen of onder een bouwblok, met minimale zichtbaarheid in de plint of in groen omlijste parkeerkoffers. Collectieve parkeeroplossingen worden gestimuleerd.
21. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen wordt gestimuleerd door verschillende functies te combineren. De mogelijkheid van dubbelgebruik tussen bouwvelden/kavels wordt niet uitgesloten.
22. Als naar oordeel van de gemeente het parkeren op eigen kavel ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit is parkeren op een nabijgelegen locatie mogelijk onder de voorwaarden dat de benodigde plekken fysiek altijd blijven bestaan.
23. Laden en lossen voor bedrijven gebeurt, mede in verband met veiligheid, in principe op eigen terrein. De openbare ruimte dient te voorzien in laad/losplekken voor bijvoorbeeld pakketdiensten voor particulieren. Keerbewegingen van vrachtauto’s zijn niet gewenst.
24. Fietsparkeervoorzieningen bevinden zich op eigen kavel en zijn goed toegankelijk vanaf het maaiveld, om te voorkomen dat fietsen (toch) in de openbare ruimte worden gezet. Bij appartementen worden voldoende inpandige plekken gerealiseerd.

Toelichting

- *Het gemeentelijk parkeerbeleid (vastgelegd in het paraplu bestemmingsplan dat sinds 1 jan 2024 onderdeel is geworden van het (tijdelijk) Omgevingsplan) vereist dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de C*ROW-publicatie 744: Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (2024)*. Een lagere norm kan alleen met een parkeerregime. Daarbij moet dan ook rekening worden gehouden met een mogelijk uitwijkeffect in de omgeving, zodat daar geen nieuw probleem ontstaat.*
- *Huidige bedrijven hebben parkeren op eigen terrein. Mogelijk dat met deze bedrijven het gesprek kan worden gevoerd over het delen van parkeerplaatsen.*

– *Deze regels stimuleren grotere initiatieven zodat flexibeler parkeren kan worden ingepast.*

6. Programma

6.1. Wonen

Spelregels

25. Het plangebied 'Julianaweg' wordt een gemengd woon/werkgebied, met een levendige mix van werken, wonen en voorzieningen.
26. Per bouwveld wordt tenminste 80% van het totaal aantal woningen als appartement gerealiseerd.
27. 90% van de appartementen zijn nultredenwoningen.
28. Per initiatief voor Herontwikkeling wordt ingezet op een mix van woningtypen en doelgroepen. Het programma, zoals woningbouwcategorie (sociale huur, middeldure huur, vrije sector huur, betaalbare koop en vrije sector koop) en het minimale oppervlak per woning, dient te voldoen aan het op moment van (planologische) besluitvorming geldende beleid.
29. Initiatiefnemers kunnen samenwerken om gezamenlijk te voldoen aan de eisen, mits dit door partijen goed is geborgd. Deze samenwerking kan ook met andere projecten binnen Volendam.
30. Sociale huurwoningen dienen te voldoen aan het programma van eisen van een toegelaten instelling (woningcorporatie) die werkzaam is in de gemeente. Deze woningen dienen uiteindelijk ook duurzaam in eigendom en beheer te worden genomen door een toegelaten instelling.
31. Afwijking van hierboven genoemde spelregels is mogelijk, als initiatieven voor Herontwikkeling qua programma aansluiten op de dan actuele woningbehoefte, volgens woningmarktonderzoek vanuit de gemeente. Een afwijking is ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente.

6.2. Zorg(wonen)

Spelregels

32. Per initiatief wordt in overleg met een in de gemeente werkzame toegelaten instelling (woningcorporatie) bepaald of en hoeveel zorggeschikte woningen dienen te worden gerealiseerd.

6.3. Werken

Spelregels

33. In de spelregelkaart is per bouwveld aangegeven wat, in geval van Herontwikkeling, procentueel het minimum of maximum aandeel is van niet-woonfuncties. Nieuwe bedrijfsfuncties moeten goed zijn te combineren met wonen op naastgelegen kavels.
34. De maximale omvang van een nieuwe bedrijfsvestiging of kantoorvestiging is 1.000 m2 BVO. Dit geldt niet voor zittende bedrijven en kantoren. Nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen mogen maximaal 2.500 m2 BVO in omvang zijn, mits individuele gebruikers de maximale vestigingsformaten niet overschrijden.

35. Vernieuwbouw van bedrijven op de eigen kavel is mogelijk onder de voorwaarde dat Herontwikkeling naar wonen op naastgelegen kavels mogelijk blijft. Indien nodig wordt dit planologisch geregeld.
36. Uitbreiding van bestaande bedrijven op een naastgelegen kavel is mogelijk onder de voorwaarde dat die uitbreiding eenmalig maximaal 20% van de bestaande kavel is en dat Herontwikkeling naar wonen op een naastgelegen kavel mogelijk blijft. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat de milieucategorie omlaag wordt geschaald en of specifieke maatregelen worden genomen. Als de uitbreiding meer dan 20% van het perceel betreft, dient dit ter beoordeling te worden voorgelegd aan de gemeente.
37. Als een initiatief voor Herontwikkeling niet haalbaar is vanwege milieuhinder van een bedrijf, dient te worden verkend of het verminderen van de milieuhinder mogelijk is zodat het initiatief haalbaar is. Daarmee samenhangende kosten komen ten laste van het initiatief of de initiatieven die hier baat bij hebben.
38. Als een bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger haar activiteiten verplaatst naar de Purmer, wordt de milieucategorie op de te verlaten locatie omlaag geschaald naar ten hoogste 2 op basis van een planologisch besluit, zonder dat er sprake is van nadeelcompensatie.
39. Als zich meerdere initiatieven voordoen die niet gelijktijdig kunnen worden gefaciliteerd, dan gaat de prioriteit uit naar initiatieven waarbij opheffing van milieucontouren van categorie 3 of hoger aan de orde is; prioriteit in samenwerking en beschikbaar stellen van capaciteit, het vinden van middelen om Herontwikkeling mogelijk te maken en – in afstemming met de ontwikkeling van de Purmer – voorrang te verlenen aan verhuizing naar De Purmer.

6.4. Voorzieningen

Spelregels

40. Uitgangspunt is dat nieuw te realiseren voorzieningen een goed functioneren van het woonwerkgebied ondersteunen. Voorzieningen gericht op zorg en welzijn (zoals eerstelijns zorg, praktijkruimtes, jeugdzorg ed.) worden gecombineerd met nieuw te realiseren zorggeschikte woningen en zorgvoorzieningen. De gemeente bepaalt, in overleg met initiatiefnemers en maatschappelijke partners, waar en wanneer voorzieningen worden ingepast.

Toelichting

- *Er is indicatief 800 m2 Bruto Vloer Oppervlak (bvo) ruimte nodig voor zorg en welzijn, zoals een gezondheidsruimte, praktijkruimte, soc. wijkteam, dagbesteding, jeugdteam, buurthuis en dergelijke. De meest logische plek om zorg gerelateerde (commerciële) voorzieningen te plaatsen is nabij zorg(geschikte) woningen.*

7. Duurzaamheid

Spelregels

41. Tot duurzaamheid behoren de thema's klimaatadaptatie, energie(transitie), het voorkomen van hittestress en wateroverlast en circulaire economie. Voor initiatieven geldt de op moment van het (planologische) besluitvorming geldende beleid van de gemeente.

8. Financieel/ juridisch

Naast zicht op de financiële haalbaarheid, is het van belang financiële kaders te stellen en spelregels te maken waarbinnen Herontwikkeling en Vernieuwbouw kan worden gerealiseerd. De volgende financiële spelregels vormen de basis voor de uitwerking van initiatieven in het plangebied.

Spelregels

42. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het onderzoeken door de gemeente van de haalbaarheid van het planvoorstel van initiatiefnemer. In deze intentieovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de gemeentelijke plan- en onderzoekskosten die verbonden zijn aan deze haalbaarheidstoets door de initiatiefnemer worden vergoed.
43. Wanneer op basis van de haalbaarheidstoets geconcludeerd wordt dat een planvoorstel haalbaar is, worden ten behoeve van de verdere uitwerking en realisatie van de plannen tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.
44. Op basis van de exploitatieovereenkomst betaalt initiatiefnemer aan de gemeente een vergoeding voor de gemeentelijke plan- en onderzoekskosten. De hoogte van deze vergoeding varieert per locatie en wordt bepaald op basis van de plankostenscan. Ook vergoedt de initiatiefnemer de door de gemeente uit te keren tegemoetkoming(en) nadeelcompensatie. Afspraken hierover worden vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.
45. Iedere Herontwikkeling en Vernieuwbouw draagt binnen het eigen perceel of percelen zelf de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de kosten voor de realisatie van voorzieningen buiten het perceel die 100% toerekenbaar zijn aan het initiatief.
46. Iedere Herontwikkeling binnen het plangebied, draagt financieel bij aan de gemeente voor de (toekomstige) inrichting van de openbare ruimte. Daartoe behoren ook de verwerving en sloop van opstallen die nodig zijn voor de realisatie van de in het Ontwikkelkader aangegeven ‘Verbinding 15 meter breed’ en ‘buurtparkjes’. De bijdrage is € 50,-/m2 BVO voor woonfuncties en € 12,50.-/ m2 voor niet-woonfuncties en wordt bepaald op basis van maximale planologische invulling. Deze bijdrage heeft geen betrekking op de in regels 42 en 44 genoemde kosten voor de gemeente.
47. Alle bedragen zijn prijspeil 1 januari 2026 en exclusief BTW. De bedragen worden jaarlijks door de gemeente geïndexeerd. Deze bijdrage wordt gestort in het Gebiedsfonds Julianaweg. (nog vorm te geven)
48. De gemeente wijzigt het Omgevingsplan of, als dat beter past bij planologische inpassing, verleent een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) voor het initiatief voor rekening van de initiatiefnemer.
49. De in deze spelregels genoemde financiële bijdragen worden door de initiatiefnemer aan de gemeente voldaan voorafgaand aan de collegebesluitvorming over de Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) of het raadsvoorstel tot wijziging van het omgevingsplan. De gemeente kan besluiten akkoord te gaan met een later betalingsmoment, mits initiatiefnemer naar het oordeel van de gemeente voldoende zekerheid verstrekt. Als regel geldt dat na deze betaling de hoogte van de bijdrage niet meer wijzigt: initiatiefnemers/marktpartijen hoeven niet bij te betalen aan de gemeente, maar de gemeente hoeft ook niet terug te betalen aan initiatiefnemers/marktpartijen.

50. De gemeente reserveert de bijdrage in het Gebiedsfonds Julianaweg (nog vorm te geven), ten behoeve van investeringen in de openbare ruimte in Julianaweg. Op basis van de diverse initiatieven, bepaalt de gemeente de prioriteiten bij investeringen in de openbare ruimte, mede afhankelijk van de financiële omvang van het Gebiedsfonds Julianaweg.
51. Doordat de gemeente investeert in infrastructuur en openbare ruimte, kan de nieuw aangelegde openbare ruimte en infrastructuur richtinggevend zijn voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dat kan betekenen, dat de gemeente spelregels kan gaan toevoegen die de volgorde van initiatieven gaat bepalen.
52. Jaarlijks stelt de gemeente een overzicht op waarbij de voortgang van de Transformatie van Julianaweg in beeld wordt gebracht, wat aan exploitatiebijdragen is betaald ten behoeve van het gebiedsfonds en waarin dat is geïnvesteerd. Daarbij kan ook een aanpassing plaatsvinden van het plangebied, de benodigde investeringen in het openbaar gebied en de hoogte van de exploitatiebijdrage voor nieuwe initiatieven.

Toelichting

- *Toelichting op spelregel 44: Tot de plankosten van de gemeente behoren alle kosten die de gemeente maakt om een initiatief te beoordelen en bij verdere uitwerking te begeleiden tot en met besluitvorming en realisatie. De gebruikelijke werkwijze daarbij is dat de initiatiefnemer alle onderzoeken en vereiste planologische documenten (zoals een Bopa) in eigen opdracht opstelt en ter beoordeling aanlevert aan de gemeente.*
- *In spelregel 46 is opgenomen dat iedere Herontwikkeling een bijdrage levert aan de inrichting van het openbare gebied. In spelregel 15 en de toelichting op spelregel 15 is aangegeven wat hiertoe behoort. De kosten zijn op kentalniveau berekend en wordt 'omgeslagen' per m2 bvo nieuw te realiseren vastgoed. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de functies 'wonen' en 'niet-wonen'; omdat aan een woonfunctie een aanzienlijk hogere grondwaarde wordt toegekend, draagt een woonfunctie 4 keer zoveel bij dan alle overige functies 'niet-wonen'.*
  De verwachting is dat met een verhuizing van bedrijven aanzienlijke kosten zijn gemoeid. Om de haalbaarheid voor de ondernemers aantrekkelijker te maken, wordt een bijdrage van 50% van de kosten doorberekend aan de initiatiefnemers van een Herontwikkeling. Die bijdrage is in spelregel 46 aangegeven. De gemeente heeft de opgave voor het vinden van financiële middelen voor de overige 50%.

Zaaknummer Z25154880

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

B e s l u i t :

1. het ‘Ontwikkelkader Julianaweg Volendam; Bedrijvig wonen aan het Markermeer’, inclusief de bijlage ‘Uitwerking spelregels Julianaweg’ vast te stellen;
2. Het college van Burgemeester en Wethouders toe te staan om de bij het Ontwikkelkader Julianaweg Volendam behorende bijlage ‘Uitwerking spelregels Julianaweg’ indien nodig te actualiseren en hierover de raad achteraf te informeren;
3. een exploitatiebudget voor de transformatie bedrijventerrein Julianaweg van € 100.000,- per jaar beschikbaar te stellen in de periode 2026 – 2029 voor dekking van de kosten van de projectorganisatie;
4. te onderzoeken op welke wijze een ‘gebiedsfonds transformatie Julianaweg’ kan worden vormgegeven en hierover te rapporteren en een besluit aan de raad voor te leggen.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn vergadering

De griffier,	De voorzitter,
J. Hage	R.J. Beukers

Dit besluit is elektronisch ondertekend. Deze is na de besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

©ev2020

Raadsvergadering

Zaaknummer Z25155370
Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld:

1. Het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregel)-voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Julianaweg met de daarbij van toepassing zijnde voorbeschermingsregels dat is vastgesteld op 26 juni 2025, in te trekken;
2. Gelijktijdig met het oog op de voorbereiding van het omgevingsplan voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg op grond van artikel 4.1, eerste lid en artikel 4.14 van de Omgevingswet een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart volgens het GML bestand met de identificatienaam 'Vb bedrijventerrein Julianaweg en omgeving', inclusief de onderliggende bijlagen 1 t/m 2 bestaande uit:
    - de gewijzigde voorbeschermingsregels zoals opgenomen in bijlage 1 en de daarbij behorende toelichting in bijlage 2;
3. Deze in werking te laten treden met ingang van de dag na bekendmaking van de terinzagelegging van het nieuwe voorbereidingsbesluit met de daarbij van toepassing zijnde voorbeschermingsregels;
4. De bevoegdheid tot het stellen van voorbeschermingsregels conform artikel 4.14 lid 5 van de Omgevingswet (voorbereidingsbesluit) met het oog op de voorbereiding van het nieuwe omgevingsplan in het vervolg na dit bewuste voorbereidingsbesluit specifiek voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de identificatienaam "Vb_bedrijventerrein Julianaweg en omgeving" te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders en indien nodig de raad hier achteraf over te informeren.

Kern van het voorstel, samenvatting
Voorgesteld wordt een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet te nemen voor het bedrijventerrein Julianaweg om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen ter voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan en mee te werken aan gewenste ontwikkelingen ten behoeve van de transformatie bedrijventerrein Julianaweg. Eerder is op 26 juni 2025 een voorbereidingsbesluit genomen. Daarbij is aangegeven dat dit voorbereidingsbesluit als een tijdelijk besluit moet worden beschouwd, omdat er nog geen ontwikkelkader was vastgesteld. Dit is eerder met u besproken. Het "Ontwikkelkader Julianaweg" en met de daarbij horende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg" wordt gelijktijdig in deze raad ter vaststelling aan u voorgelegd.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect
De regels beogen invulling te geven aan de doelen uit de omgevingsvisie voor het bedrijventerrein Julianaweg en het voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de toekomstig gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Toelichting en argumenten

Bestaande situatie

Eerder is er al in 2022 op grond van artikel 3.7, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit genomen. Omdat dit voorbereidingsbesluit per 1-7-2025 verviel, is op 26 juni 2025 opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen op grond van artikel 4.1, eerste lid en artikel 4.14 van de Omgevingswet. Zoals bij dat voorbereidingsbesluit is aangegeven, moeten voortaan middels een voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels worden vastgesteld ter voorkoming van activiteiten die (mogelijk) strijdig zijn met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De voorbeschermingsregels treden op grond van de Omgevingswet in de plaats van de huidige regels in het (tijdelijke) omgevingsplan. In het raadsvoorstel behorende bij het besluit van 26 juni 2025 is aangegeven dat het op 26 juni 2025 genomen besluit een tijdelijke maatregel is. Zoals daarbij is aangegeven, zal een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen op basis van een door u gelijktijdig vast te stellen "Ontwikkelkader Julianaweg" en daarbij behorende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg". Gelijktijdig zal het op 26 juni genomen voorbereidingsbesluit worden ingetrokken.

Veranderde economische en ruimtelijke omstandigheden en een ontwikkelkader

Sinds het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Julianaweg e.o.' onherroepelijk is vastgesteld in 2020, zijn de (ruimtelijk) economische omstandigheden veranderd. In de Omgevingsvisie Edam-Volendam is aangegeven, dat het bedrijventerrein Julianaweg zal worden getransformeerd naar een nieuw woonwerkgebied. Dit sluit aan bij de bredere gemeentelijke ambitie om functiemenging te stimuleren, innovatie te bevorderen en een aangenaam leefklimaat te creëren. De transformatie van het Bedrijventerrein Julianaweg wordt mogelijk gemaakt middels "Ontwikkelkader Julianaweg" en de daarbij behorende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg".

Ambities en beleidskaders uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam

De Omgevingsvisie benadrukt dat het bedrijventerrein Julianaweg getransformeerd moet worden tot een multifunctioneel woonwerkgebied met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Het terrein moet een bruisende plek worden met ruimte voor innovatie en lokale werkgelegenheid dicht bij huis, onder het motto 'Werk en onderneem lokaal!'. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer biedt ruimte om het huidige bedrijventerrein Julianaweg te transformeren. Deze is cruciaal, omdat het voor de bedrijven op het huidige bedrijventerrein Julianaweg de ruimte biedt om te verhuizen en zo ruimte wordt vrijgemaakt voor een transformatie naar woningbouw met daarbij horende voorzieningen.

Noodzaak tot een nieuw voorbereidingsbesluit

Het verschil met het bestaande voorbereidingsbesluit is dat deze gekoppeld is aan het door de raad gelijktijdig vast te stellen "Ontwikkelkader Julianweg" en de daarbij horende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg".

Bij de vaststelling van het handboek omgevingsplan en de regelbibliotheek in 2022 heeft de raad bepaald, dat bedrijventerreinen als laatste fase in het definitieve omgevingsplan worden meegenomen. Andere planologische sturingsmogelijkheden zijn op dit moment niet haalbaar. In de toekomst is dit, als er meer ervaring in de Omgevingswet is opgedaan, mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan. Initiatieven kunnen dan nu middels een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) planologisch worden gefaciliteerd. Dit biedt een hoge mate van flexibiliteit vooraf aan de totstandkoming van het definitieve omgevingsplan. Omdat het definitieve omgevingsplan dus pas rond 2032 wordt vastgesteld, is het noodzakelijk om een nieuw voorbereidingsbesluit gebaseerd op het

“Ontwikkelkader Julianweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” vast te stellen. Dit biedt een ruimtelijk kader waarmee ontwikkelingen kunnen worden gestuurd. Initiatieven die passen binnen dit ontwikkelkader en de daarbij genoemde bijlage kunnen dan doorgang vinden. Het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit is dus de meest passende maatregel om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en mee te kunnen werken aan gewenste ontwikkelingen ten behoeve van de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg.

Werking en juridische positie van het voorbereidingsbesluit
De voorbeschermingsregels treden in werking na bekendmaking van de terinzagelegging en gelden voor maximaal 1 jaar en 6 maanden. Ze zijn bedoeld om te voorkomen dat vergunningaanvragen worden ingediend die niet passen binnen het toekomstige omgevingsplan en om juist wel mee te kunnen werken aan gewenste vergunningaanvragen c.q. ontwikkelingen. De voorbeschermingsregels komen op grond van artikel 22.1 van de Omgevingswet in de plaats van het huidige omgevingsplan. Het “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” worden als basis gebruikt voor nieuwe initiatieven die passend zijn binnen de gewenste transformatie naar een woonwerkgebied. Een nadere onderbouwing per regel uit het voorbereidingsbesluit is te vinden in de artikelsgewijze toelichting in bijlage 2.

Delegatie bevoegdheid
Artikel 4.14, lid 5 van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid aan de gemeenteraad om de bevoegdheid tot het nemen van voorbeschermingsregels te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Dit artikel stelt dat de raad, indien gewenst, bij besluit kan bepalen dat deze bevoegdheid door het college wordt uitgeoefend. De wetgever heeft hiermee beoogd om flexibiliteit te bieden en een efficiënte besluitvorming binnen de gemeente mogelijk te maken. De delegatie van de bevoegdheid aan het college draagt bij aan een snellere en slagvaardigere besluitvorming. Deze delegatie beperkt zich alleen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het bedrijventerrein Julianaweg.

Kanttekeningen en alternatieven
Kanttekeningen
Initiatieven voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg worden planologisch gefaciliteerd via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit beperkt de mogelijkheden voor kostenverhaal, zoals het opleggen van kostenverhaalsregels voor alle transformatieontwikkelingen. Kosten kunnen bij een BOPA alleen via een anterieure overeenkomst worden verhaald. Omdat de transformatie organisch moet verlopen, heeft het afsluiten van een anterieure overeenkomst voor het verlenen van een omgevingsvergunning de voorkeur.

Bij de vaststelling van het eerdere voorbereidingsbesluit is genoemd, dat naast het ontwikkelkader ook een inventarisatielijst van de milieucategorieën van het huidige gebruik op het bedrijventerrein Julianaweg als toetsingskader zou worden gebruikt bij het nieuwe voorbereidingsbesluit. Deze inventarisatie is nog niet afgerond. Het voornemen is om de bedoelde lijst op een ander moment voor besluitvorming voor te leggen.

Alternatieven
Het alternatief is om het voorbereidingsbesluit niet vast te stellen, waardoor er op basis van het ontwikkelkader geen sturing mogelijk is. Voortzetting van het bestaande voorbereidingsbesluit is een mogelijkheid, omdat het bestaande voorbereidingsbesluit in principe nog geldt tot en met 1-1-2027.

Hier hangt echter geen toetsingskader aan vast in de vorm van het “Ontwikkelkader Julianaweg” met daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”, waardoor nieuwe ontwikkelingen die daaraan voldoen ook niet kunnen worden vergund. In dat geval heeft het “Ontwikkelkader Julianaweg” met de eerdergenoemde bijlage dan ook geen juridische borging.

Financiële middelen en effecten begroting
Momenteel geldt er al een voorbereidingsbesluit op het bedrijventerrein Julianaweg. Dit voorbereidingsbesluit heeft ertoe geleid dat ongewenste ontwikkelingen konden worden voorkomen. Omdat nu het “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” voorhanden is en dus het geldende voorbereidingsbesluit wordt ingetrokken, zijn er opnieuw voorbeschermingsregels nodig die gebaseerd zijn op het “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij behorende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”. Het bestaande voorbereidingsbesluit heeft niet geleid tot financiële consequenties.

Het feit dat de voorbeschermingsregels in de plaats komen van de geldende regels uit het (tijdelijk) omgevingsplan leidt ertoe dat een voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet een schadeveroorzakend besluit is. Men kan dus op grond van artikel 15.1 lid 1 onder d van de Omgevingswet een tegemoetkoming in de schade aanvragen (nadeelcompensatie).

De beoordeling of er sprake is van nadeelcompensatie is afhankelijk van veel factoren die op dit moment niet zijn te overzien. Daarbij is sprake van maatwerk en specifieke omstandigheden. Uitgangspunt is om bij transformatieopgaves de nadeelcompensatie af te wentelen op initiatiefnemers middels een anterieure overeenkomst. Dit is een gangbare werkwijze bij ontwikkeling van locaties.

Uitvoering of vervolgproces
Om de doelen uit de omgevingsvisie voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg naar een woonwerkgebied zo goed mogelijk te verwezenlijken en te begeleiden is een goed toetsingskader nodig voor de voorbeschermingsregels. Als toetsingskader zal het “Ontwikkelkader Julianaweg”en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” worden gebruikt. Deze wordt gelijktijdig met dit besluit aan u voorgelegd. Volgens de Omgevingswet geldt een voorbereidingsbesluit 1 jaar en 6 maanden vanaf bekendmaking van het besluit.

Participatie en communicatie
Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor beroep. De regels worden in het Gemeenteblad bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl en digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (DSO).

Rapportage en evaluatie
De Transformatie bedrijventerrein Julianaweg is onderdeel van het programma Projecten en de daarbij behorende rapportages.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
Document EdamVolendam - Besluit vaststellen Omgevingsvisie - iBabs Publieksportaal
Document EdamVolendam - Handboek omgevingsplan Edam-Volendam .pdf - iBabs Publieksportaal
Document EdamVolendam - Besluit VP bedrijventerrein Julianaweg eo.pdf - iBabs Publieksportaal
Document EdamVolendam - Raadsbesluit voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg - iBabs Publieksportaal

Bijlagen

Bijlage 1 – Voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg – gemeente Edam-Volendam
Bijlage 2 – Toelichting behorende bij voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam
Bijlage 3 – Verbeelding van het bedrijventerrein Julianaweg

Bijlage 1

Voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam

Hoofdstuk 1 Voorrangsbepaling en afbakening

Artikel 1.1 Voor zover de voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk afwijken van de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, zoals bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden de voorbeschermingsregels.

Artikel 1.2 De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op activiteiten die al werden verricht voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit waartoe deze voorbeschermingsregels behoren.

Hoofdstuk 2 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

Artikel 2.1 Bestaand bedrijf
Een bedrijf dat op de dag van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels reeds gevestigd is binnen het werkingsgebied 'Bedrijventerrein Julianaweg'.

Artikel 2.2 Bouwactiviteiten
Het bouwen, uitbreiden, veranderen, vernieuwen, slopen of aanleggen van bouwwerken en gebouwen binnen het werkingsgebied.

Artikel 2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Een afweging waarbij functies op het bedrijventerrein zodanig worden toegewezen dat een goede ruimtelijke ordening, milieukwaliteit en economische dynamiek worden gewaarborgd, in overeenstemming met het "Ontwikkelkader Julianaweg" en de daarbij horende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg. Evenwichtig afwegen van functies en activiteiten betekent een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, inricht en benut.

Artikel 2.4 Milieucategorie
Een classificatie van bedrijfsactiviteiten op basis van hun milieubelasting, zoals het geldende (tijdelijke) omgevingsplan, met als doel het reguleren van milieuhinder en de ruimtelijke impact daarvan.

Artikel 2.5 Nieuwe functie
Een gebruiksactiviteit of bedrijfsvoering die op de dag van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels nog niet aanwezig was binnen het werkingsgebied 'Bedrijventerrein Julianaweg' en waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd om deze te vestigen, te wijzigen en/of uit te breiden.

Artikel 2.6 Omgevingsplanactiviteit
Een activiteit die planologisch geregeld wordt via een omgevingsvergunning in het kader van het omgevingsplan, zoals bouwen, gebruiken, slopen, aanleggen of wijzigen van bouwwerken of gronden.

Artikel 2.7 "Ontwikkelkader Julianaweg" en de daarbij horende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg".

Het ruimtelijk toetsingskader dat de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling en transformatie naar een woon-werkgebied van het huidige bedrijventerrein Julianaweg vastlegt, inclusief ambities voor duurzaamheid, functiemenging, verkeer en parkeren, vergroening van het verblijfsgebied, ecologie en water(berging) en dergelijke.

Artikel 2.8 Voorbeschermingsregels
Tijdelijke regels die gelden ter bescherming van het werkingsgebied en die voorkomen dat activiteiten plaatsvinden die mogelijk in strijd zijn met het toekomstige omgevingsplan. Zij dienen er tevens toe om activiteiten en ontwikkelingen toe te staan die passend zijn volgens het "Ontwikkelkader Julianaweg" en de daarbij horende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg".

Artikel 2.9 Werkingsgebied 'Bedrijventerrein Julianaweg'
Het geografisch afgebakende gebied waarop de voorbeschermingsregels van toepassing zijn, zoals weergegeven in de bijbehorende kaart met identificatienaam 'Bedrijventerrein Julianaweg en omgeving'.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 3.1 Onderstaande regels in hoofdstuk 4 en 5 van de 'Voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam' gelden uitsluitend voor de locaties die zijn opgenomen in het werkingsgebied met de identificatienaam 'Bedrijventerrein Julianaweg'.

Hoofdstuk 4 Verbod tot het wijzigen of gebruiken van gronden

Artikel 4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning het gebruik van de gronden en bouwwerken of een deel daarvan te wijzigen in een andere vorm van gebruik dat aanwezig is.

Artikel 4.2 Het college van burgemeester en wethouders kan voor het gebied waarop de voorbeschermingsregels van artikel 4.1 van toepassing is een omgevingsvergunning verlenen voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in dit artikel, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. als het te "wijzigen" gebruik naar feitelijke aard en invloed op de omgeving (ook gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) niet zwaarder is of wordt, dan wel geacht kan worden te behoren tot milieucategorie 2 of lager, of;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het gewijzigde gebruik (zoals bijvoorbeeld wonen en voorzieningen) dat wordt aangevraagd, passend is binnen het toetsingskader "Ontwikkelkader Julianaweg" en de daarbij horende bijlage "Uitwerking spelregels Julianaweg", of;
c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en locaties.

Hoofdstuk 5 Verbod tot het bouwen, uitbreiden, wijzigen, veranderen of vernieuwen van bouwwerken of gebouwen en het verrichten van aanleg- en/of sloopwerkzaamheden.

Artikel 5.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning in dit gebied waarvoor de voorbeschermingsregels gelden bouwwerken en of gebouwen te bouwen, uit te

breiden, te veranderen of te vernieuwen zoals die aanwezig zijn op de dag van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels.

Artikel 5.2 Het is verboden in dit gebied waarvoor de voorbeschermingsregels gelden om zonder omgevingsvergunning aanleg- of sloopwerkzaamheden te verrichten in verband met het wijzigen, veranderen of vernieuwen van bouwwerken of gebouwen. Aanleg- en sloopwerkzaamheden waarvoor al een vergunning is verleend voor de dag van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels worden hiervan uitgezonderd.

Artikel 5.3 De in artikelen 5.1 en 5.2 opgenomen verbodsbepalingen gelden niet als de werkzaamheden voor normaal onderhoud van de bestaande gebouwen en omgeving noodzakelijk zijn.

Artikel 5.4 Het college van burgemeester en wethouders kan voor het gebied waarop de voorbeschermingsregels van artikel 5.1 en 5.2 van toepassing zijn, een omgevingsvergunning verlenen voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in deze artikelen voor een bestaand bedrijf, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. dit een ondergeschikte wijziging in de uiterlijke verschijningsvorm betreft, of;
b. dit een noodzakelijke vervanging van installaties betreft, welke energiezuiniger en minder milieuoverlast genereren dan de bestaande installatie(s), of;
c. het gewenste gebruik van het bedrijf lager wordt dan de milieucategorie van het huidige gebruik en maatregelen worden getroffen die waarborgen dat de uitbreidingsactiviteit de toekomstige transformatie conform het toetsingskader “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg“ van de naastgelegen percelen niet belemmert, of;
d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de ontwikkeling passend is binnen het toetsingskader “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij behorende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”.

Bij al deze voorwaarden dient er naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies en locaties.

Artikel 5.5 Het college van burgemeester en wethouders kan voor wat betreft de voorbeschermingsregels als bedoeld in artikelen 5.1 en 5.2 een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan middels een BOPA-vergunning (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) voor een omgevingsplanactiviteit bij een nieuwe functie zoals wonen en andere (daarbij horende) voorzieningen, indien de ontwikkeling passend is binnen het toetsingskader “Ontwikkelkader Julianaweg” en daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg” én er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en locaties.

Hoofdstuk 6 Bekendmaking

Dit besluit wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en via Officiële bekendmakingen.

Hoofdstuk 7 Inwerkingtreding

Deze voorbeschermingsregels treden in werking na de dag van de terinzagelegging van de ‘Voorbeschermingsregels bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam' waarvan onderhavige voorbeschermingsregels onderdeel uitmaken.

Hoofdstuk 8 Citeertitel
Deze regeling wordt aangehaald als: “Voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam”.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering
van [datum],

de griffier,	de voorzitter,
J. Hage.	R.J. Beukers.

Bijlage 2

Toelichting behorende bij voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam

Algemene toelichting

Toelichting voorbereidingsbesluit

De Omgevingswet biedt in artikel 4.14 Omgevingswet de mogelijkheid voor de gemeente om voor een locatie een voorbereidingsbesluit te nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels. Met dit voorbereidingsbesluit kunnen voorbeschermingsregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Deze voorbeschermingsregels gelden voor de duur van 18 maanden, tenzij binnen die termijn het besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan in werking treedt of is vernietigd. De gemeente maakt in dit besluit gebruik van deze bevoegdheid.

Rechtsgevolg

De regels gelden in aanvulling op de regels zoals opgenomen in het omgevingsplan of in afwijking van de regels in dat plan. Als er strijd is tussen de voorbeschermingsregels en de regels in het omgevingsplan moet toepassing gegeven worden aan de voorbeschermingsregels. Dit volgt uit de voorrangsbepaling die in dit besluit is opgenomen. Bij strijd met de voorbeschermingsregels moet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit geweigerd worden.

Aanleiding en achtergrond

De gemeente Edam-Volendam heeft op grond van artikel 4.1, eerste lid en artikel 4.14 van de Omgevingswet een voorbereidingsbesluit genomen voor het bedrijventerrein Julianaweg. Dit voorbereidingsbesluit bevat voorbeschermingsregels die moeten voorkomen dat activiteiten plaatsvinden die mogelijk in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan voor de transformatie van het bedrijventerrein. Deze regels vervangen de eerdere regeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2025 is vervallen. Het voorbereidingsbesluit is in feite een tijdelijke maatregel die geldt totdat de wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan is vastgesteld.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Julianaweg e.o.’ in 2020 zijn de economische en ruimtelijke omstandigheden aanzienlijk veranderd. De gemeente streeft bij de transformatie van het bedrijventerrein naar een klimaatbestendig en natuur-inclusief woon-werkgebied. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om functiemenging te bevorderen, innovatie te stimuleren en een aantrekkelijk leefklimaat te creëren. De transformatie wordt mogelijk gemaakt door een ontwikkelkader dat fungeert als ruimtelijk kader voor nieuwe initiatieven.

De Omgevingsvisie Edam-Volendam benadrukt dat het bedrijventerrein Julianaweg moet evolueren tot een multifunctioneel gebied waar duurzaamheid en circulariteit centraal staan. Het gebied moet ruimte bieden aan lokale werkgelegenheid en innovatie, onder het motto ‘Werk en onderneem lokaal!’. Tegelijkertijd wordt met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Purmer voorzien in een alternatieve locatie voor de bedrijven die nu op Julianaweg gevestigd zijn, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen op de huidige locatie.

Omdat het definitieve omgevingsplan naar verwachting pas rond 2032 wordt vastgesteld, is het noodzakelijk om met het voorbereidingsbesluit een tussentijds sturingsinstrument te hebben. Dit voorkomt ongewenste ontwikkelingen die de transformatie in de weg staan en biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om nieuwe initiatieven te toetsen aan het “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”. Hierdoor kan worden gewaarborgd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de gewenste ruimtelijke en economische kwaliteit van het gebied.

De voorbeschermingsregels treden in werking na bekendmaking en zijn maximaal 1 jaar en 6 maanden geldig. Ze zijn bedoeld om te voorkomen dat vergunningaanvragen worden ingediend die niet passen binnen het toekomstige omgevingsplan en om juist wel mee te kunnen werken aan gewenste vergunningaanvragen c.q. ontwikkelingen.

Het voorbereidingsbesluit maakt verder onderscheid tussen het voortzetten van het bestaande gebruik en nieuwbouw of uitbreiding, waarbij nieuwbouw alleen is toegestaan als deze voldoet aan strengere milieuregels dan het huidige tijdelijke omgevingsplan voorschrijft. Hiermee wordt een gecontroleerde en kwalitatieve transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg mogelijk gemaakt.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Voorrangsbepaling en afbakening

Artikel 1.1 bepaalt dat de voorbeschermingsregels in de plaats gelden van de regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet.

Artikel 1.2 bepaalt dat deze regels geen terugwerkende kracht hebben. De regels zijn van toepassing op activiteiten die na inwerkingtreding van deze regels plaatsvinden. Op activiteiten, zoals bijvoorbeeld het graven in de bodem of saneren van de bodem, die voor de ingangsdatum van de voorbeschermingsregels (ook wel de datum van publicatie van de voorbeschermingsregels) zijn gestart en/of worden uitgevoerd, zijn deze voorbeschermingsregels niet van toepassing.

Hoofdstuk 2 Begripsbepalingen

Dit hoofdstuk geeft aan wat met bepaalde begrippen in de artikelen wordt bedoeld. Het artikel spreekt verder voor zich gezien de inhoud.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 3.1 geeft aan dat de regels in hoofdstuk 4 en 5 van de Voorbeschermingsregels specifiek en uitsluitend gelden voor het bedrijventerrein Julianaweg zoals afgebakend in het werkingsgebied met de identificatienaam ‘Bedrijventerrein Julianaweg’. Hiermee wordt duidelijk vastgesteld op welke geografische locaties de voorbeschermingsregels van toepassing zijn, zodat de sturing op het gebruik en de ontwikkelingen gericht blijft op het gebied dat wordt getransformeerd volgens het “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”. Dit voorkomt dat de regels onbedoeld elders gelden en zorgt voor een gerichte, effectieve planologische bescherming van het transformatiegebied.

Hoofdstuk 4 Verbod tot het wijzigen of gebruiken van gronden

Artikel 4.1 verbiedt het zonder omgevingsvergunning veranderen van het gebruik van gronden en bouwwerken naar een andere gebruiksvorm dan die op het moment van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels aanwezig is. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe of andere activiteiten zich vestigen die niet passen binnen het toekomstige omgevingsplan en wordt de transformatie van het gebied beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

Artikel 4.2 maakt een uitzondering op het verbod van artikel 4.1 en geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen door wijzigingen in het gebruik toe te staan, allereerst mits het nieuwe gebruik qua aard en milieubelasting niet zwaarder is dan milieucategorie 2. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg te faciliteren, waarbij bedrijven met een hogere milieubelasting (categorie 3.1 en hoger) bij voorkeur verhuizen naar een alternatieve locatie, specifiek het bedrijventerrein De Purmer. Door deze regeling kunnen bestaande bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 uitbreiden of vernieuwen binnen de gestelde milieukaders, zonder dat de milieudruk op het gebied toeneemt. Getracht wordt hiermee een gecontroleerde transformatie

mogelijk te maken en te voorkomen dat het gebied ongeschikt wordt voor de gewenste multifunctionele woon-werkfunctie.

Of het nieuwe gebruik moet passen binnen het “Ontwikkelkader Julianaweg” en daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”. Dit betekent dat nieuwe functies en gebruiksvormen alleen worden toegestaan, wanneer zij bijdragen aan een evenwichtige toedeling c.q. spreiding van functies en locaties en aansluiten bij de gemeentelijke ambities voor het betreffende gebied. Voorbeelden van dergelijke toegestane nieuwe gebruiken zijn wonen, voorzieningen zoals sport- en maatschappelijke functies, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid die passen binnen de transformatiedoelen van het ontwikkelkader. Hiermee wordt de transformatie van het bedrijventerrein naar een woon-werkgebied zorgvuldig begeleid en gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Verbod tot het bouwen, uitbreiden, wijzigen, veranderen of vernieuwen van bouwwerken of gebouwen en het verrichten van aanleg- en/of sloopwerkzaamheden.

Artikel 5.1 verbiedt het zonder omgevingsvergunning bouwen, uitbreiden, veranderen of vernieuwen van bouwwerken en gebouwen binnen het gebied waarop de voorbeschermingsregels van toepassing zijn. Dit verbod geldt ten opzichte van de situatie zoals die was op de dag van inwerkingtreding van de regels. Hiermee wordt voorkomen dat bouwactiviteiten plaatsvinden die strijdig kunnen zijn met de gewenste transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg, en wordt de planologische sturing op ruimtelijke ontwikkelingen gewaarborgd.

Artikel 5.2 verbiedt het zonder omgevingsvergunning uitvoeren van aanleg- of sloopwerkzaamheden in het gebied waarop de voorbeschermingsregels van toepassing zijn, voor zover deze werkzaamheden verband houden met het wijzigen, veranderen of vernieuwen van bouwwerken of gebouwen. Dit verbod geldt niet voor werkzaamheden waarvoor al voor de inwerkingtreding van de regels een vergunning is verleend. Hiermee wordt voorkomen dat er zonder passende vergunning ingrijpende bouwkundige veranderingen plaatsvinden die de toekomstige transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg kunnen belemmeren.

Artikel 5.3 stelt dat de verbodsbepalingen uit artikelen 5.1 en 5.2 niet gelden voor werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het normaal onderhoud van bestaande bouwwerken en de omgeving. Dit maakt het mogelijk om gebouwen en het terrein in goede staat te houden zonder dat daarvoor telkens een omgevingsvergunning nodig is, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat het verbod op bouw- en sloopactiviteiten onevenredig beperkend werkt voor reguliere onderhoudswerkzaamheden.

Artikel 5.4 biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor omgevingsplanactiviteiten bij bestaande bedrijven binnen het gebied waar de voorbeschermingsregels van artikel 5.1 en 5.2 gelden. Dit kan onder voorwaarden, zoals een ondergeschikte wijziging in de uiterlijke verschijningsvorm, of de noodzakelijke vervanging van installaties die energiezuiniger zijn en minder milieubelasting veroorzaken. Daarnaast is uitbreiding toegestaan indien het gewenste gebruik van het bedrijf lager wordt dan de milieucategorie van het huidige gebruik en met passende maatregelen wordt gegarandeerd dat de uitbreiding de toekomstige transitie van het naastgelegen perceel naar woningbouw niet belemmert.

Ook kan de vergunning worden verleend wanneer de ontwikkeling passend wordt geacht binnen het “Ontwikkelkader Julianaweg” en daarbij horende “Uitwerking spelregels Julianaweg”. In alle gevallen moet er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies en locaties. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen het behoud van bestaande bedrijfsactiviteiten en de ruimtelijke transformatieambities van het gebied.

Artikel 5.5 regelt dat nieuwe functies binnen het bedrijventerrein Julianaweg onder voorwaarden een omgevingsvergunning kunnen krijgen voor bouwactiviteiten, aanleg- of sloopwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld middels een BOPA-vergunning (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) voor een omgevingsplanactiviteit bij een nieuwe functie zoals wonen of andere voorzieningen die passen bij wonen. Deze activiteiten zijn alleen toegestaan wanneer zij passen binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en passen binnen het “Ontwikkelkader Julianaweg” en de daarbij horende bijlage “Uitwerking spelregels Julianaweg”. Hiermee wordt gewaarborgd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de gewenste multifunctionele en duurzame transformatie van het gebied.

Hoofdstuk 6 Bekendmaking
Hoofdstuk 6 regelt de bekendmaking van het voorbereidingsbesluit via publicatie in het Gemeenteblad en op de officiële bekendmakingen.

Hoofdstuk 7 Inwerkingtreding
Hoofdstuk 7 bepaalt dat de voorbeschermingsregels in werking treden na de dag van terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit. Dit zodat belanghebbenden weten vanaf wanneer zij aan de nieuwe voorschriften moeten voldoen.

Hoofdstuk 8 Citeertitel
Hoofdstuk 8 stelt de officiële naam vast waaronder het voorbereidingsbesluit bekendstaat: ‘Voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein Julianaweg - gemeente Edam-Volendam’.



Gebied waarvoor een omgevingsplan wordt voorbereid

CO		CONCEPT	INITI.
NR	DATUM	WIJZIGING	GET.

OPDRACHTGEVER

RO

PROJECTOMSCHRIJVING

Voorbereidingsbesluit

TEKENINGOMSCHRIJVING

Bedrijventerrein Julianaweg

STATUS

PROJECTNUMMER

TEKENAAR

JS

PROJECTLEIDER

DATUM

29-04-2025

TEKENINGNUMMER

SCHAAL

1:5000

FORMAAT

A3

BLAD IN BLADEN

1 in 1

WIJZ.NR

Gemeente Edam - Volendam
Sectie Werken en Projecten
Afdeling OW

Postadres:
Postbus 180
1130 AD Volendam
Telefoon: 0299-398398

Gemeente EDAM VOLENDAM
Ondernemend en betrokken.

Bezoekadres:
Mgr. C. Veermanlaan 1f
1131 KB Volendam

Zaaknummer Z25155370

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

B e s l u i t :

1. Het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregel)-voorbereidingsbesluit Bedrijventerrein Julianaweg met de daarbij van toepassing zijnde voorbeschermingsregels dat is vastgesteld op 26 juni 2025 in te trekken;
2. Gelijktijdig met het oog op de voorbereiding van het omgevingsplan voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg op grond van artikel 4.1, eerste lid en artikel 4.14 van de Omgevingswet een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart volgens het GML bestand met de identificatienaam ‘Vb bedrijventerrein Julianaweg en omgeving’, inclusief de onderliggende bijlagen 1 t/m 2 bestaande uit:
    - de gewijzigde voorbeschermingsregels zoals opgenomen in bijlage 1 en de daarbij behorende toelichting in bijlage 2;
3. Deze in werking te laten treden met ingang van de dag na bekendmaking van de terinzagelegging van het nieuwe voorbereidingsbesluit met de daarbij van toepassing zijnde voorbeschermingsregels;
4. De bevoegdheid tot het stellen van voorbeschermingsregels conform artikel 4.14 lid 5 van de Omgevingswet (voorbereidingsbesluit) met het oog op de voorbereiding van het nieuwe omgevingsplan in het vervolg na dit bewuste voorbereidingsbesluit specifiek voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de identificatienaam “Vb_bedrijventerrein Julianaweg en omgeving” te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders en indien nodig de raad hier achteraf over te informeren.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn vergadering

De griffier,
J. Hage

De voorzitter,
R.J. Beukers

Dit besluit is elektronisch ondertekend. Deze is na de besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

©ev2020

Themaraad

Transformatie bedrijventerrein Julianaweg

11 DECEMBER 2025

Doel

Voorbereiding op de besluitvorming in januari / februari 2026

Hoe was de raad betrokken

- **14 sept 2023 Startnotitie** voor opstellen ontwikkelkader
- **1e themaraad mei 2024**
  introductie van het project, werksessies m.b.t. bouwhoogtes en fasering
- **2e themaraad nov 2024**
  Toelichting op ruimtelijk raamwerk, analyse, principes voor ruimtelijke structuur
- **3e themaraad mei 2025**
  - Toelichting op beeldkwaliteit en de ontwikkelstrategie.
  - Werksessies over kwaliteit van de openbare ruimte, mogelijke functies, prioriteren en rolneming irt milieuhinder

Startnotitie

Enkele uitgangspunten:

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

Besluitvorming januari – februari 2026

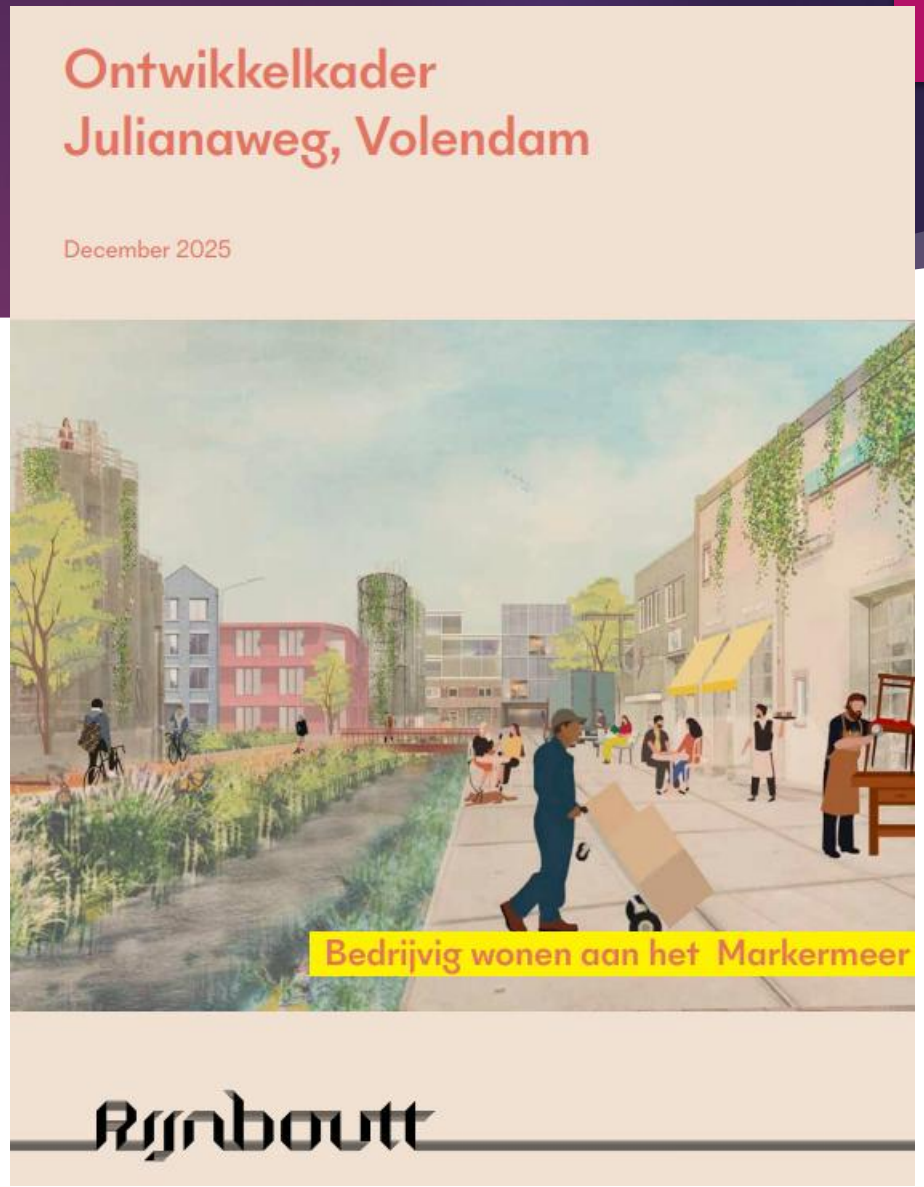
1. Ontwikkelkader

2. Voorbereidingsbesluit

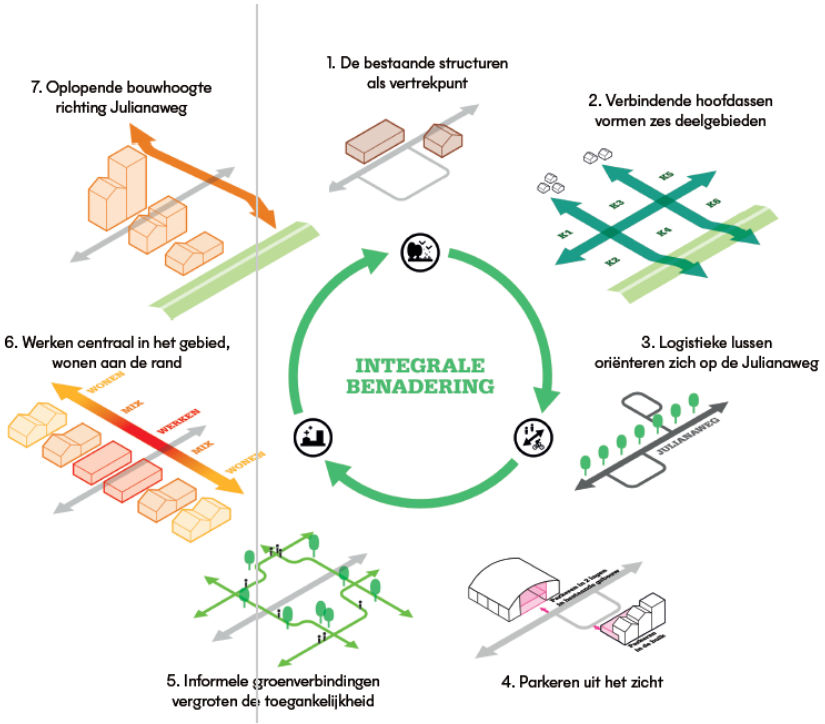


Ontwikkelkader

- Ambitie en uitgangspunten
- Ruimtelijk raamwerk
- Spelregels
- Programma
- Beeldkwaliteit
- Ontwikkelstrategie



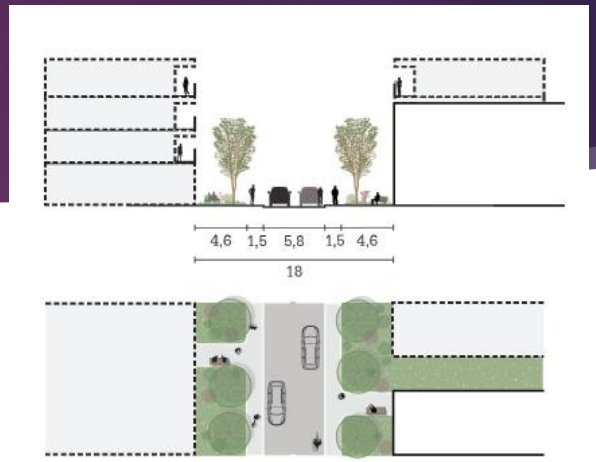
Ruimtelijk raamwerk



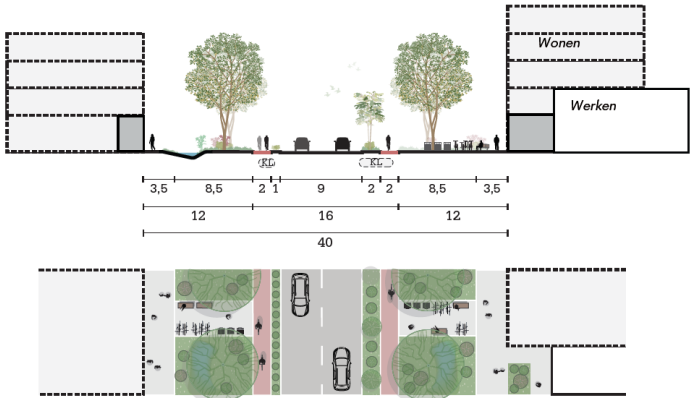


Ruimtelijk raamwerk

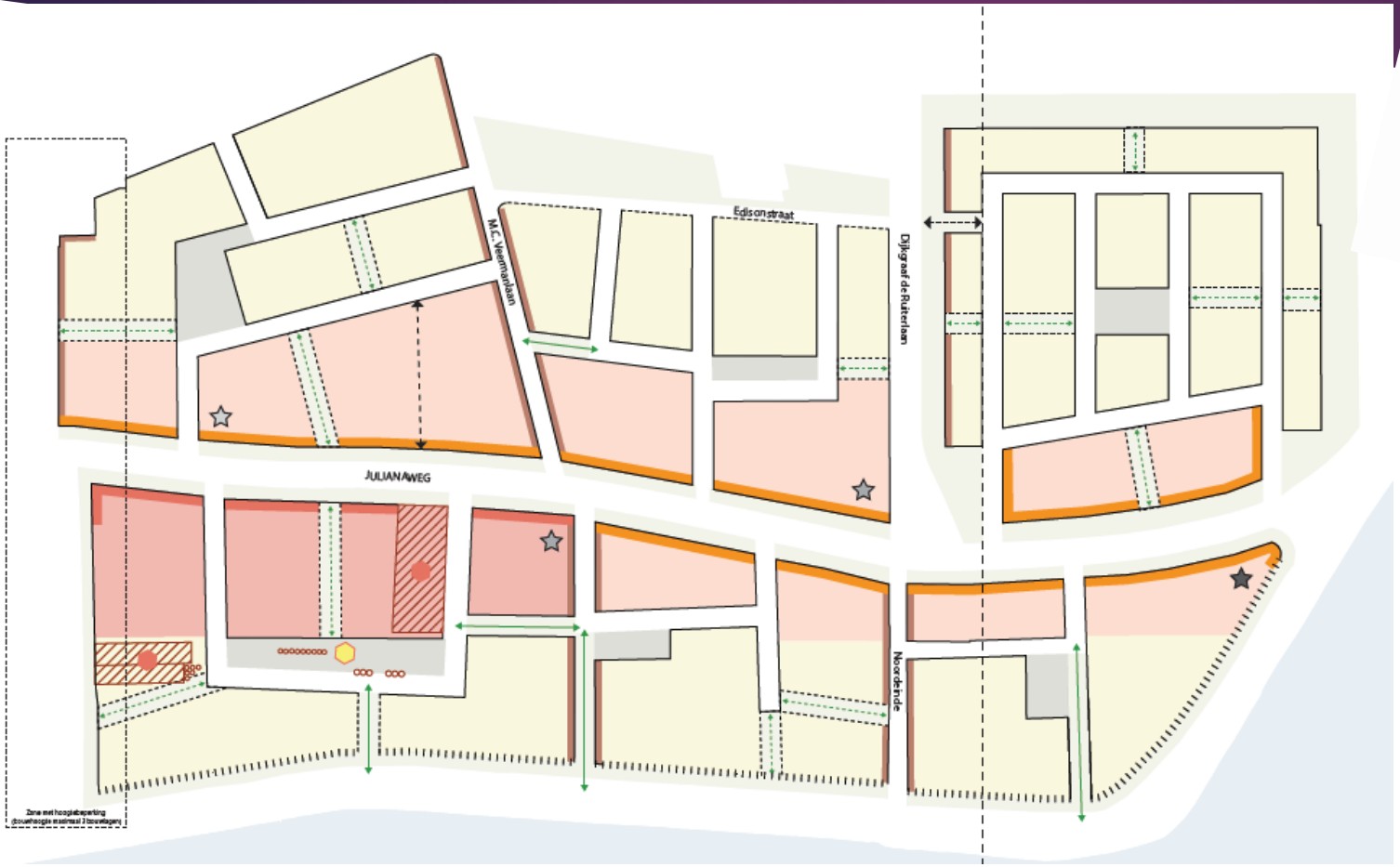




Nieuw profiel, optie 2 - tweerichtingsverkeer



Spelregels





- Karakter
- Floor-Space-Index (FSI)
- Bouwhoogtes
- Hoogte-accenten
- Groen op eigen kavel

Spelregels

- Algemeen in het ontwikkelkader
- Specifiek in bijlage
- Tussentijds aanpassen
- Evaluatie 3-5 jaar



BIJLAGE bij het Ontwikkelkader Julianaweg Volendam

Uitwerking spelregels Julianaweg

26 november 2025

De ambities voor de transformatie van het bedrijventerrein die zijn opgenomen in het Ontwikkelkader Julianaweg Volendam (in deze bijlage aangeduid als het Ontwikkelkader) worden in dit document concreet gemaakt in de vorm van ruimtelijke, programmatische en financiële spelregels. De spelregels vormen als onderdeel van het Ontwikkelkader het uitgangspunt voor elke ontwikkeling op een kavel en in de openbare ruimte. De spelregels zijn globaal waar het kan en precies waar het moet. Ze zijn zo opgesteld dat zij een helder kader bieden voor een ontwikkeling op een kavel enerzijds, maar anderzijds ook de samenhang bewaken met de hele buurt zodat er sprake blijft van een aantrekkelijk ontwikkelperspectief voor de kavels eromheen.

Definities van gebruikte termen

1) *Transformatie van het bedrijventerrein*: *dit houdt in dat het bedrijventerrein zich aanpast aan veranderende behoeften, waarbij de huidige structuur, functie of het gebruik van de gebouwen en de omgeving fundamenteel verandert. Dit kan een verschuiving van puur commerciële en bedrijfsmatige functies zijn naar een mix met woningen, maatschappelijke functies, recreatie of groen betekenen, om de vitaliteit en leefbaarheid van een gebied te verbeteren en leegstand tegen te gaan.*
2) *Herontwikkeling (van een kavel): dit is het proces van een grondige aanpassing van een bestaand terrein of gebouw, vaak met sloop en nieuwbouw, om het te voorzien van een **nieuwe functie of functionaliteit**. Hiertoe behoort ook verbouwing voor functieverandering, waaronder het optoppen van gebouwen.*
3) *Vernieuwbouw (op een kavel): dit betreft de realisatie (veelal na sloop van een bestaand object) van een nieuw object voor **bestaande functie of functionaliteit**.*

1. Ruimtelijke kwaliteit/omgevingskwaliteit

Spelregels

1. Initiatiefnemers die planologische medewerking willen voor een Herontwikkeling of Vernieuwbouw kunnen die medewerking alleen krijgen als ze qua plan passen in het door de gemeente vastgestelde Ontwikkelkader en de daarbij behorende spelregels.
2. Herontwikkeling of Vernieuwbouw mogen alleen worden gerealiseerd binnen de bouwvelden, zoals aangegeven in de spelregelkaart in het Ontwikkelkader. De bouwvelden geven de maximale begrenzing aan van het te bebouwen oppervlak. Buiten de bouwvelden gelegen percelen zijn of worden onderdeel van de openbare ruimte;
3. Herontwikkeling of Vernieuwbouw mogen het functioneren van naburige percelen (onder andere ontsluiting, bedrijfsvoering en dergelijke) en de mogelijkheid tot Herontwikkeling ervan in de toekomst niet onmogelijk maken.
4. Meerdere initiatiefnemers mogen gezamenlijk aan de spelregels voldoen onder de voorwaarde dat dit contractueel is geborgd.

Programma

- 740 woningen
- 80% appartementen
- Voldoen aan woonbeleid
- Niet-wonen
  - Commercieel
  - Maatschappelijk
- Geen school of gymzaal

Beeldkwaliteit



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 KINO 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)



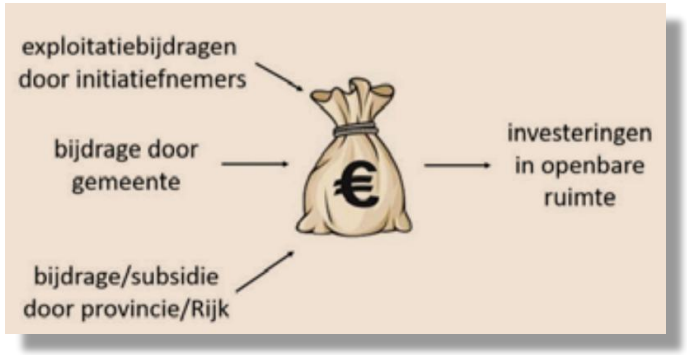


Aandachtspunten

- Organisch ontwikkelen
- Geen prioriteitsgebieden
- Stimuleren van grotere initiatieven
- Bestaande bedrijven kunnen blijven en investeren
- Milieucontouren

Financiële opgave

- Sleutelwoord: haalbaarheid
- Elk bedrijf heeft zijn eigen overwegingen
- Uitgangspunten gemeente
- De juiste balans
- Investeringen openbare ruimte
- Gebiedsfonds



Participatie

- Inventariserende gesprekken met vooral grotere bedrijven
- Individuele gesprekken met ondernemers
- 3 inloopbijeenkomsten
- botsproeven



Voorbereidingsbesluit

- Juridische basis voor toepassen Ontwikkelkader
- Voor bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen
- Verlengen tot aan integrale wijziging Omgevingsplan
- Delegatiebevoegdheid voor het bedrijventerrein Julianaweg

Regels uit het voorbereidingsbesluit

- Gebruiksvoorschriften
- Bouwvoorschriften
- Afwijkingsbevoegdheden gebaseerd op:
  - spelregelkaart
  - ontwikkelkader
  - normaal onderhoud en verduurzamingsmaatregelen
  - uitbreiding van een bestaand bedrijf is mogelijk mits maatregelen worden genomen die de ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen niet belemmeren

Kon document Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit transformatie bedrijventerrein Julianaweg niet opnemen in de bundel

Kon document Bijlage 1. Voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein Julianaweg niet opnemen in de bundel

Kon document Bijlage 2. Toelichting behorende bij de voorbeschermingsregels transformatie bedrijventerrein J niet opnen

Kon document Bijlage 3. Verbeelding bedrijventerrein Julianaweg niet opnemen in de bundel

Kon document Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit transformatie bedrijventerrein Julianaweg niet opnemen in de bundel

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Energie en Klimaat

Update

11 december 2025



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Energie en Klimaat

Update

1. Introductie Programma Energie en Klimaat [5 minuten]
2. Update klimaatadaptatie en groen beleid [30 minuten]
3. Update Warmteprogramma en de isolatieaanpak [30 minuten]
4. Update Circulariteit en Mobiliteit [5 minuten]
5. Vervolgstappen programma [5 minuten]

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Introductie Programma

Programma Energie & Klimaat

Energieneutraal en broeikasgasvrij 2050

Pilot Isolatieopgave
Isolatiegids
FIXbrigade
Energiebesparingsakkoord
Aanbesteding SMP succesvol
Isolatiesubsidie
Netcongestie
Inwonersinitiatieven
Laadinfrastructuur

Afvalvrij 2050

Circulaire Deal MRA
Bladkorven
Grondstoffenplan

Toekomstbestendige leefomgeving

Bijenhotels
Bomenhub
Bloembollen
Subsidie vergroening schoolpleinen

Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Themaraad Energie en Klimaat

Klimaatadaptatie en Groen



Donderdag, 11 december 2025.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Agenda

- Aanleiding en traject overzicht
- Bevindingen klimaatadaptatie
- Bevindingen groen en natuur
- Vervolgproces

Ondernemend en betrokken

Aanleiding en doel trajecten

Aanleiding

- Beleidsdocumenten klimaat en groen zijn verlopen
- Onderdeel van Omgevingsvisie is het opstellen van het Programma Energie en Klimaat
- Hierin is aandacht nodig voor klimaat en groen

Doel

- Gemeentelijke ambities op het gebied van klimaat en groen bepalen door:
  - Inzicht in concrete kansen en knelpunten – Waar kunnen we straks mee aan de slag?
  - Bepalen van normen en doelen – Waar leggen we de lat?
  - Plek van klimaatadaptatie en groen binnen organisatie vinden – Wie gaat het doen en waar?
  - Politiek-bestuurlijk vaststellen van de twee plannen



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Wie zijn wij?

Sweco

Sweco adviseert gemeenten over strategisch beleid en praktische oplossingen op het gebied van ruimtelijke ordening, infrastructuur, duurzaamheid, watermanagement en energie. En helpt hen bij het opstellen en implementeren van beleidsplannen die bijdragen aan een toekomstbestendige en leefbare omgeving.

Klimaatadaptatie



Romee Prijden



Jana Surian

Groen



Joeri Meliefste



Susanne Brugman

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Klimaatadaptatie



Klimaat verandert steeds sneller en met steeds grotere impact



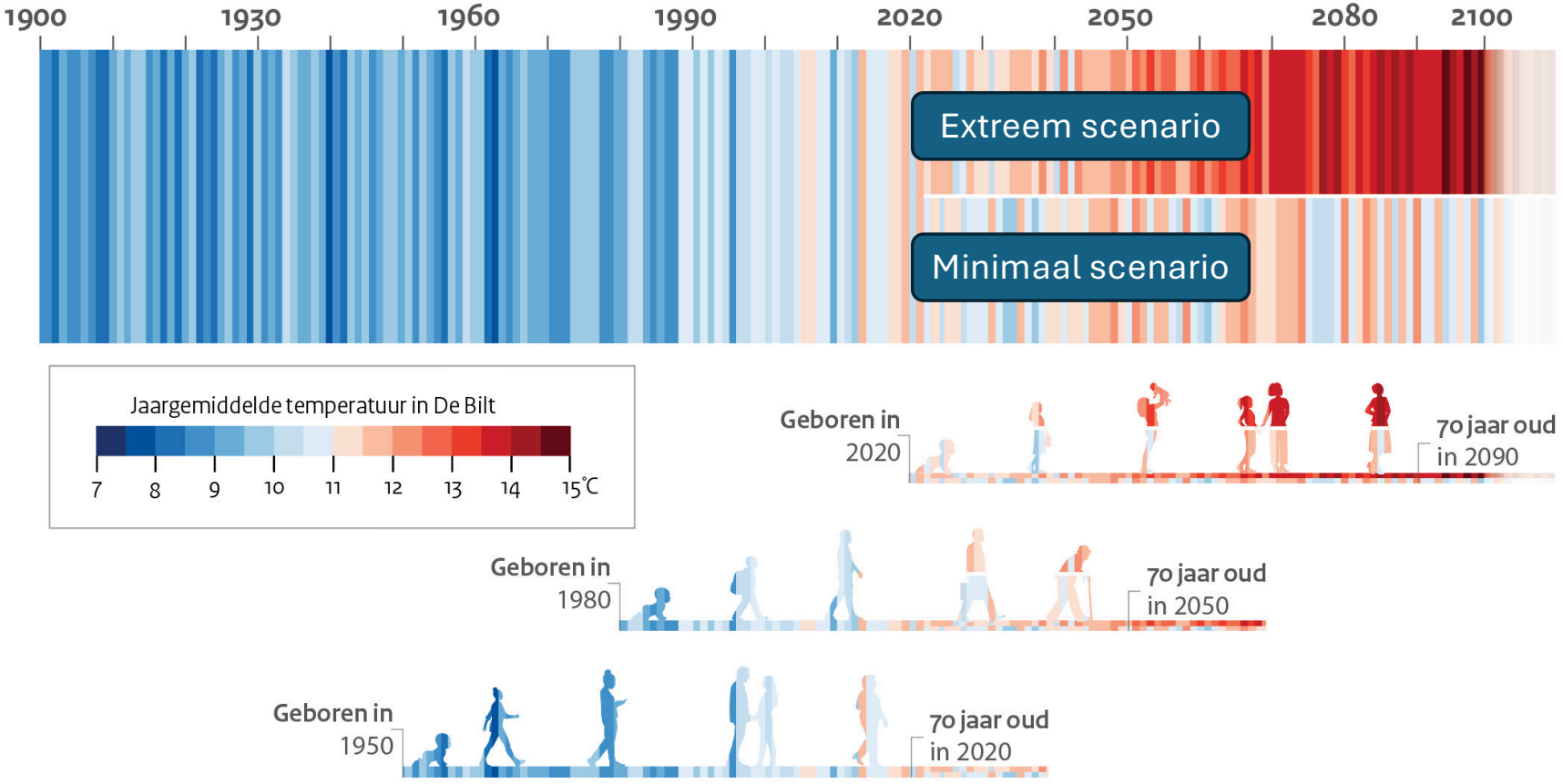




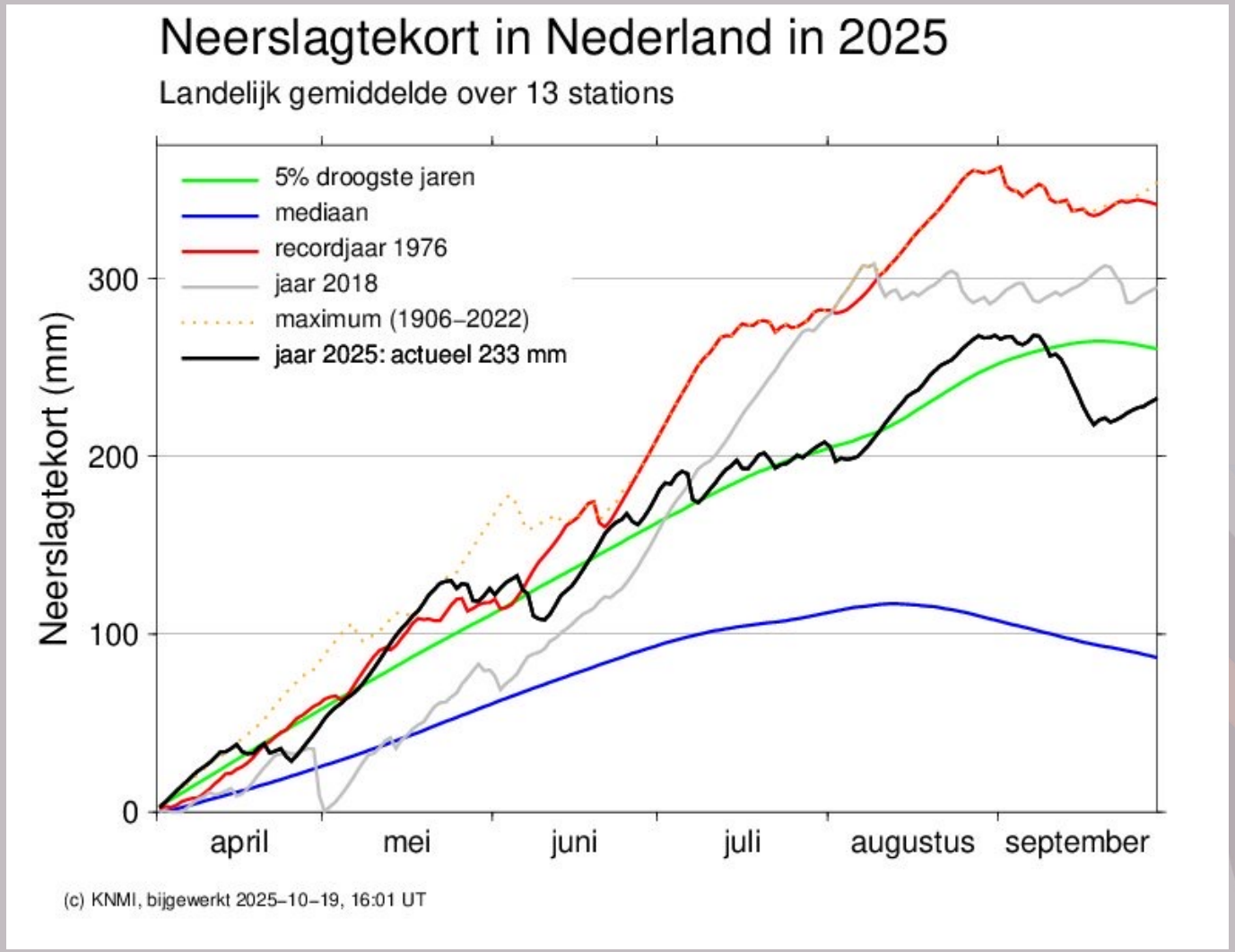
Ondernemend en betrokken

Koninklijk Nederlands
Meteorologisch Instituut
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Klimaatverandering in Nederland: wat ga jij hiervan meemaken?



Ondernemend en betrokken



Ondernemend en betrokken



Foto clusterbui 18 juni 2021 - Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Wat hebben we gedaan voor klimaatadaptatie?

We hebben in 2025:

1. Een verkenning gedaan naar de klimaatrisico's (op basis van stresstesten)

2. Een interne dialoog gevoerd, o.a. met groen, riolering, RO, mobiliteit en economische zaken

3. Een externe dialoog gevoerd, o.a. met vertegenwoordigers van de landbouw, GGD, het waterschap en de veiligheidsregio

4. Een werksessie georganiseerd met beleidsmedewerkers
   - ‘Hoe kan gemeente Edam-Volendam bijsturen om de knelpunten aan te pakken?’

5. Volgende stap: de raad betrekken in het besluitvormingsproces

Tussentijdse resultaten

Verkenning en risicodialogen

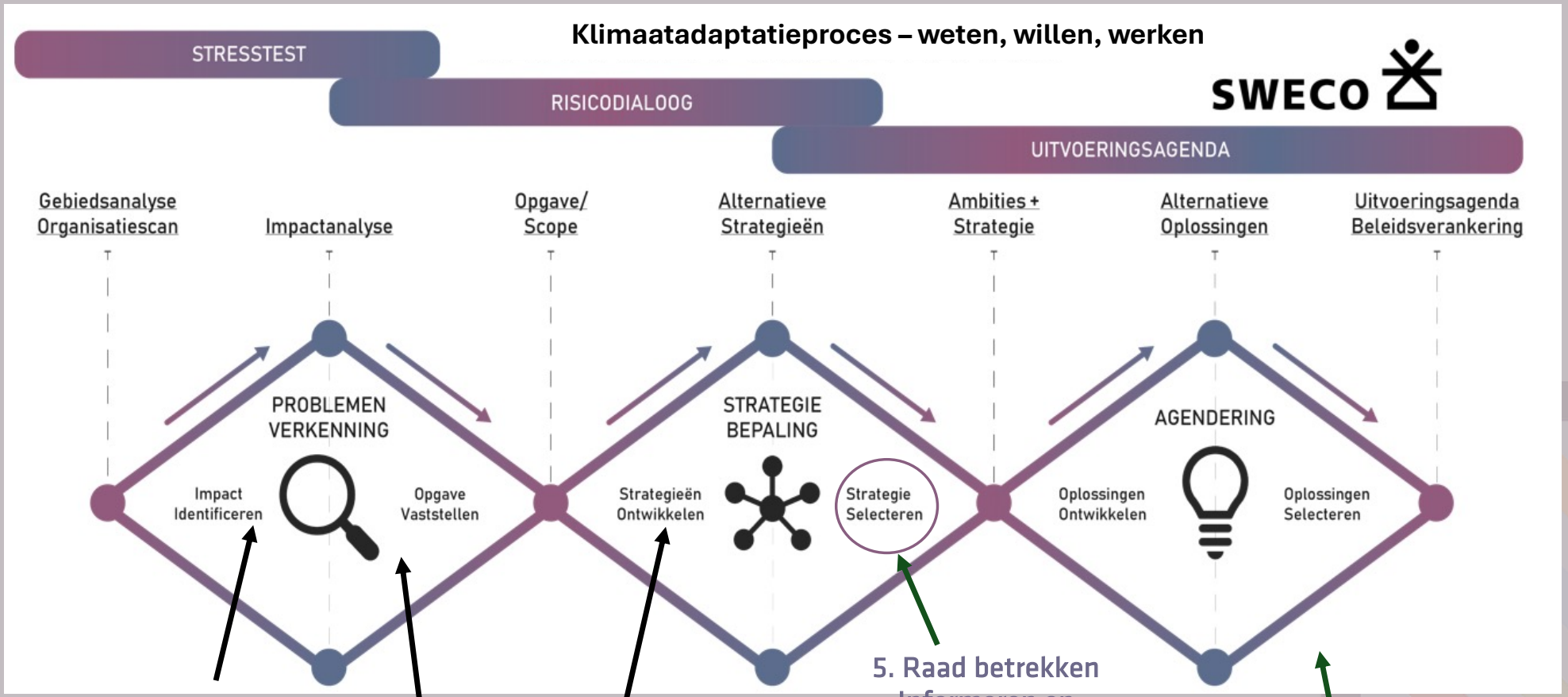
- Weinig groen en hoge versteningsgraad
  → Risico op wateroverlast en hitte
- Er moet rekening gehouden worden met bodemdaling en wateroverlast op nieuwbouwlocaties
- Groenvoorzieningen zijn kwetsbaar, zowel voor hoog grondwater als droogte
- Er is samenhang tussen de thema's droogte en wateroverlast
- Conflicterende belangen bij bewoners

Werksessie

- Ambities op de verschillende thema's
- Rollen van de gemeente
- Belangrijk voor uitvoeringsagenda



Klimaatadaptatieproces – weten, willen, werken



1. Verkenning

2/3. Risicodialogen

4. Werksessie

5. Raad betrekken
Informeren en
besluitvorming

Uitwerking van de
aanpak om gestelde
doelen te behalen

Ondernemend en betrokken

Vragen? (5 min)

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Groen



Wat hebben we gedaan voor groen?

We hebben in 2025:

Stap 1 Vooronderzoek naar beschikbaar beleid en evaluatiegesprekken gevoerd met de gemeentelijke organisatie

Stap 2 Nulmetingen

a) Bestaand groen (landelijk en bebouwd gebied)
b) Kansenkaart groen (bebouwd gebied)
c) Soortenrijkdom (landelijk en bebouwd gebied)

❑ *Bevindingen delen met de raad*

We gaan:

Stap 3 Opstellen groenkader 2040/2050

Stap 4 Actualisatie van het groenplan

Wat zegt jullie omgevingsvisie over groen?

De Omgevingsvisie stuurt op Verademend openbaar groen:

- De identiteit van de gemeente als geheel en van de afzonderlijke kernen versterken we door onze hoofdgroenstructuur door te ontwikkelen.

- We zetten in op maximale vergroening van de (bestaande) openbare ruimte waarbij de kwaliteit van het groen voorop staat.

Maatregelen uitvoeringsstrategie:

7. Ecologische verdichting – Meer ecologie in dorpen/steden via o.a. natuurvriendelijke oevers, ecologisch maaibeheer, gevelgroen.
11. Hoofdgroenstructuur ontwikkelen en verbinden
12. Uitbreiding gemeentelijk bomenareaal met minimaal 20% voor 2040

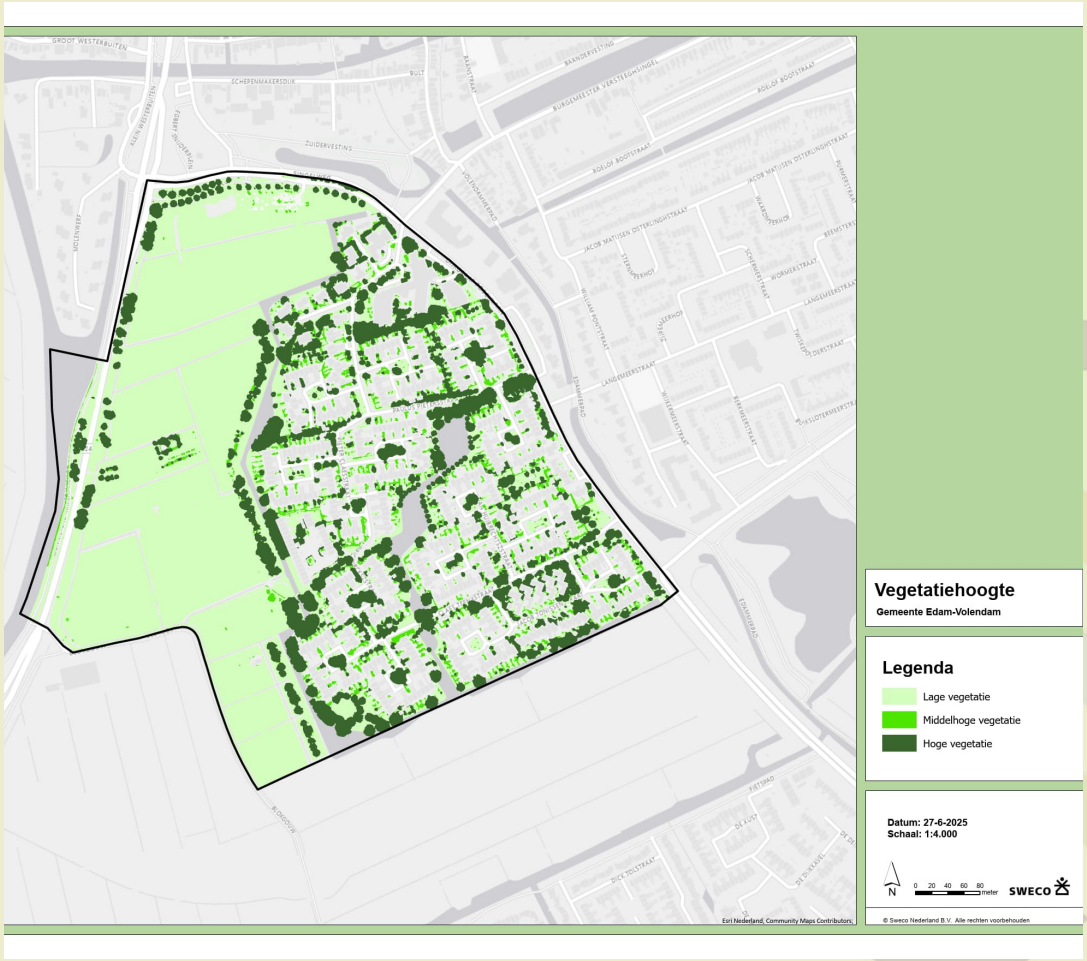
Resultaten bevindingen groen

Nulmeting groen op buurtniveau

Methode: analyse van luchtfoto (2024) waar vegetatie zit

Conclusies:

- Zeer veel water, alle buurten ruim boven gemiddelde Nederland
- Veel lage vegetatie (gras), deel ruim boven en deel onder gemiddelde Nederland
- Zeer weinig middelhoge vegetatie (struiken), alle buurten onder gemiddelde Nederland
- Weinig hoge vegetatie (bomen), vier buurten boven gemiddelde en drie rond gemiddelde Nederland



Resultaten bevindingen groen



Aandeel (%) water
Gemiddelde gemeente 9,76%
Gemiddelde bebouwde kern 8,36%

Buurtgegevens		
Buurtcode	Buurtnaam	perc_water
BU03850001	Edam-Oude kom	17,05
BU03850007	Broeckgouw1	16,72
BU03850005	Edam-Molenbuurt	16,36
BU03850008	Lange Weeren2	13,17
BU03850601	Middelie	13,15
BU03850206	Volendam-Blokgouw 7 en 8	12,75
BU03850901	Hobrede	11,84
BU03850210	Volendam-Middengebied	11,78
BU03850701	Kwadijk	11,58
BU03850212	Broeckgouw2	11,49
BU03850801	Schardam	11,36
BU03850501	Warder	11,27
BU03850402	De Watering	10,89
BU03850401	Oosthuizen	9,84
BU03850006	Zeevangpolder	9,46
BU03850002	Edam-Industriegebied	9,01
BU03850003	Edam-Zuid	8,87
BU03850205	Volendam-Blokgouw 4, 5 en 6	8,67
BU03850211	Lange Weeren1	8,52
BU03850207	Volendam-Rozettenbuurt	7,82
BU03850204	Volendam-Blokgouw 3	7,64
BU03850301	Beets	7,25
BU03850209	Volendam-Industriegebied	6,54
BU03850208	Volendam-Bloemenbuurt	6,54
BU03850101	Purmerpolder	5,88
BU03850202	Volendam-Katham + Planetenbuurt	5,59
BU03850203	Volendam-Blokgouw 1 en 2	5,36
BU03850201	Volendam-Oude kom	3,38
BU03850004	Edam-Singelwijk	3,37
	Gemiddelde Nederland (GSC 2022)	**2,60**

en (%) lage vegetatie
Gemiddelde gemeente 62,38%
Gemiddelde bebouwde kern 36,7%

Buurtgegevens		Nulmeting v
Buurtcode	Buurtnaam	perc_lage_vegetatie
BU03850211	Lange Weeren1	86,82
BU03850301	Beets	81,16
BU03850101	Purmerpolder	80,62
BU03850006	Zeevangpolder	80,03
BU03850501	Warder	79,66
BU03850401	Oosthuizen	79,00
BU03850601	Middelie	77,96
BU03850901	Hobrede	77,81
BU03850801	Schardam	77,21
BU03850701	Kwadijk	76,76
BU03850008	Lange Weeren2	73,63
BU03850007	Broeckgouw1	50,59
BU03850003	Edam-Zuid	41,07
BU03850402	De Watering	34,26
BU03850005	Edam-Molenbuurt	29,78
	Gemiddelde Nederland (GSC 2022)	**26,00**
BU03850212	Broeckgouw2	20,55
BU03850002	Edam-Industriegebied	20,46
BU03850207	Volendam-Rozettenbuurt	19,36
BU03850210	Volendam-Middengebied	15,81
BU03850201	Volendam-Oude kom	15,54
BU03850001	Edam-Oude kom	15,13
BU03850208	Volendam-Bloemenbuurt	14,31
BU03850202	Volendam-Katham + Planetenbuurt	14,11
BU03850004	Edam-Singelwijk	13,27
BU03850206	Volendam-Blokgouw 7 en 8	13,07
BU03850203	Volendam-Blokgouw 1 en 2	12,40
BU03850205	Volendam-Blokgouw 4, 5 en 6	11,82
BU03850209	Volendam-Industriegebied	11,21
BU03850204	Volendam-Blokgouw 3	10,24

en (%) middelhoge vegetatie
Gemiddelde gemeente 1,54%
Gemiddelde bebouwde kern 1,94%

Buurtgegevens		
Buurtcode	Buurtnaam	perc_middelhoge_vegetatie
	Gemiddelde Nederland (GSC 2022)	**6,20**
BU03850402	De Watering	4,06
BU03850004	Edam-Singelwijk	3,87
BU03850005	Edam-Molenbuurt	3,85
BU03850003	Edam-Zuid	3,42
BU03850205	Volendam-Blokgouw 4, 5 en 6	3,21
BU03850001	Edam-Oude kom	3,14
BU03850204	Volendam-Blokgouw 3	3,04
BU03850203	Volendam-Blokgouw 1 en 2	2,81
BU03850206	Volendam-Blokgouw 7 en 8	2,28
BU03850210	Volendam-Middengebied	1,76
BU03850002	Edam-Industriegebied	1,24
BU03850202	Volendam-Katham + Planetenbuurt	1,10
BU03850212	Broeckgouw2	1,05
BU03850201	Volendam-Oude kom	1,04
BU03850301	Beets	1,01
BU03850208	Volendam-Bloemenbuurt	0,97
BU03850007	Broeckgouw1	0,85
BU03850209	Volendam-Industriegebied	0,85
BU03850207	Volendam-Rozettenbuurt	0,82
BU03850801	Schardam	0,81
BU03850601	Middelie	0,55
BU03850401	Oosthuizen	0,53
BU03850701	Kwadijk	0,52
BU03850501	Warder	0,40
BU03850901	Hobrede	0,36
BU03850006	Zeevangpolder	0,35
BU03850008	Lange Weeren2	0,33
BU03850211	Lange Weeren1	0,22
BU03850101	Purmerpolder	0,15

Resultaten bevindingen natuur

Nulmeting soortenrijkdom

Methode: analyse van aantal waarnemingen (2018-2025) uit de Nationale databank flora en fauna

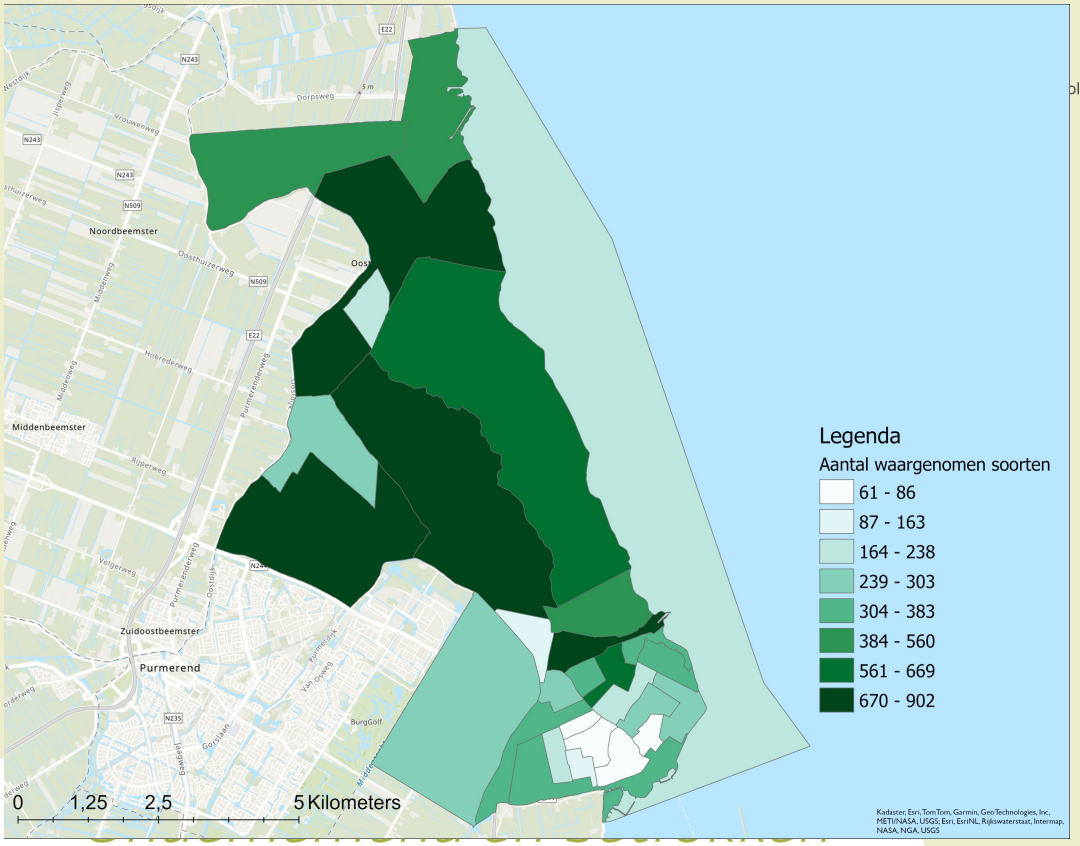


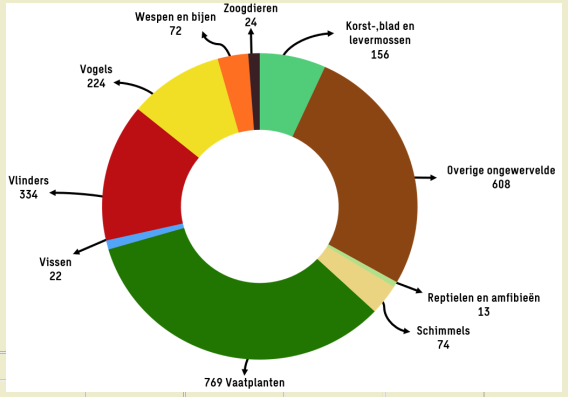
Conclusies

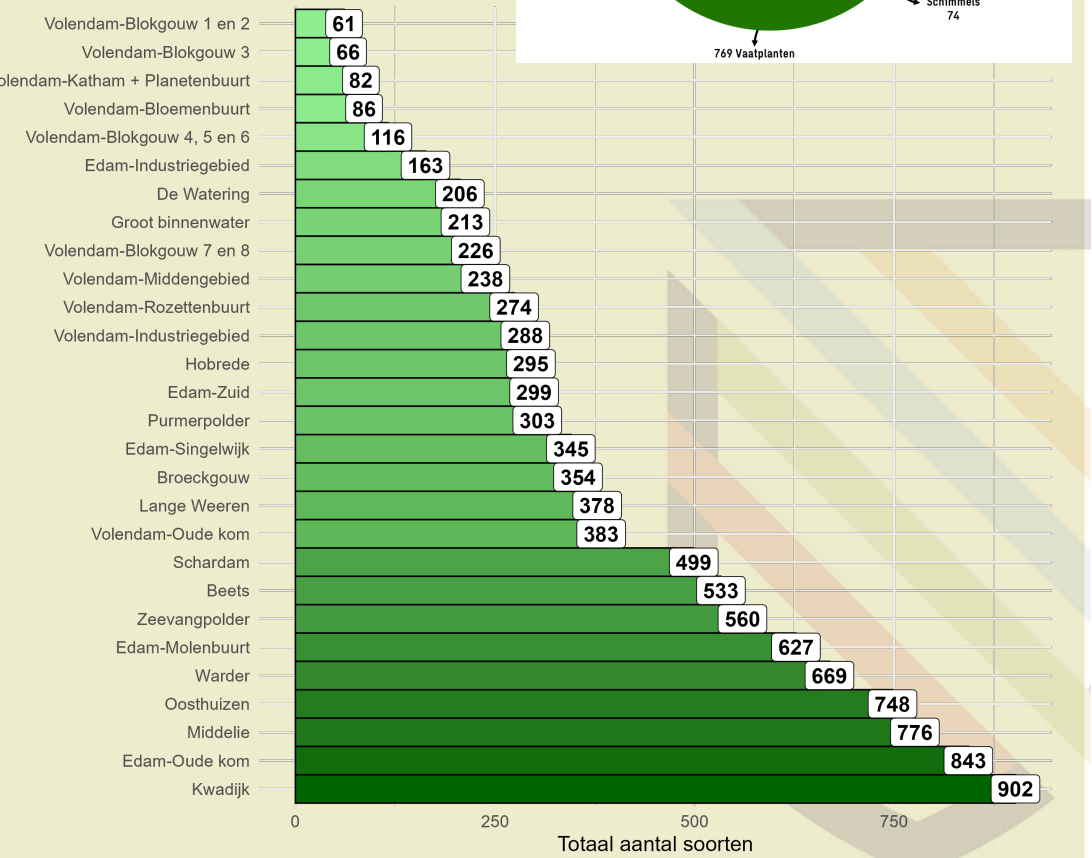
- Buurten waar veel soorten voorkomen:
  - De lintdorpen in landelijk gebied
  - Edam-Molenbuurt
  - Edam-Oude Kom

- Buurten waar weinig soorten voorkomen:
  - Volendam Blokgouw 1 en 2
  - Volendam Blokgouw 3
  - Volendam Katham + Planetenbuurt
  - Volendam Bloemenbuurt
  - Volendam Blokgouw 4,5 en 6
  - Edam – Industriegebied

Resultaten bevindingen natuur







Hoe gebruiken we deze inzichten?

Bevindingen groen en natuur helpt bij:

- Duidelijk beeld van de uitgangssituatie
- Inzicht in de opgave (huidige situatie versus ambities omgevingsvisie)
- Koppeling vanuit doelsoorten naar wat voor type groen
- Formuleren van deelgebieden

Vragen? (5 min)

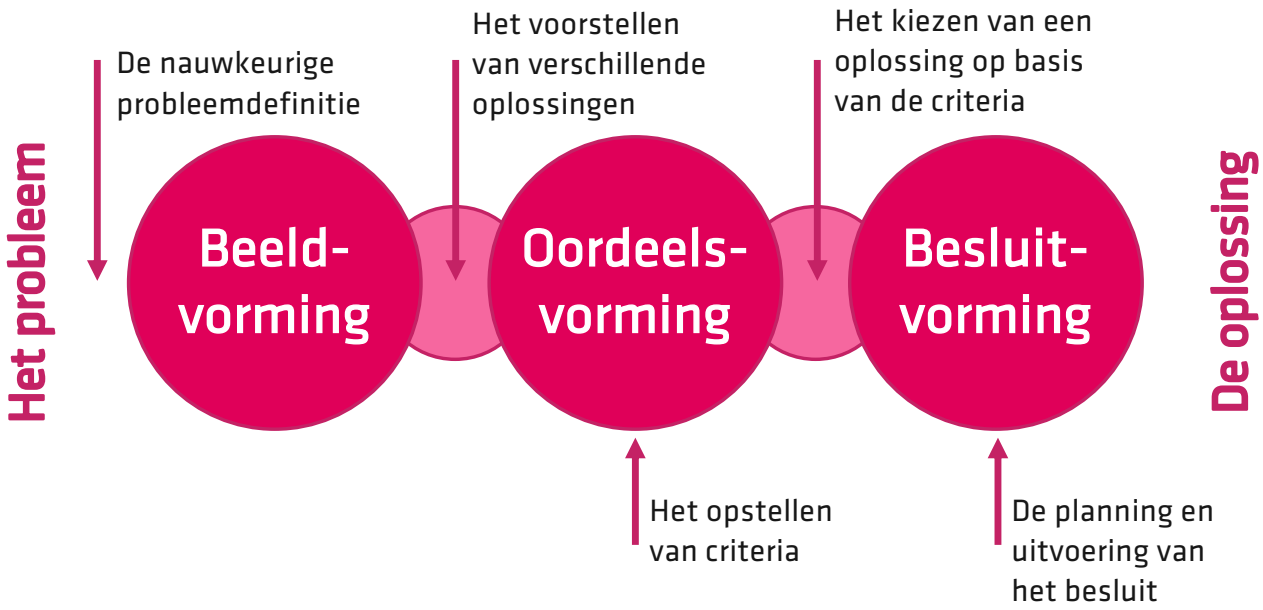
Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Proces



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Vervolgstappen: waar vallen deze plannen in de besluitvorming?



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Processtappen

Klimaatadaptatie

- **Stap 1** Vooronderzoek en risicodialogen
- **Stap 2** Werksessie over handelingsperspectief van de gemeente
- **Stap 3 Opstellen uitgangspunten klimaatadaptatie 2040/2050**
- **Stap 4 Borgen van de uitgangspunten in de programma's**

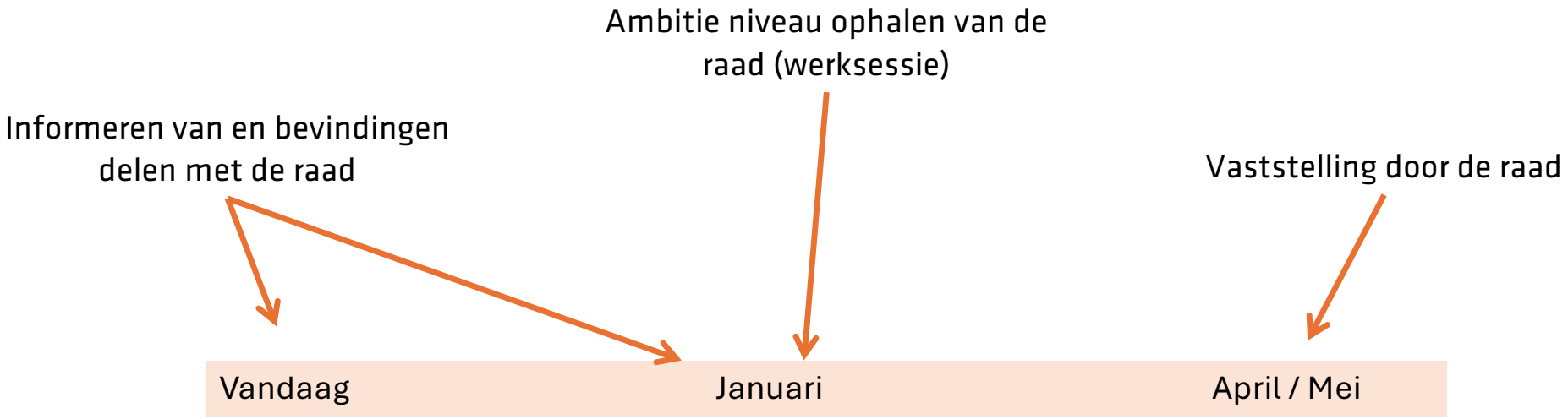
Groenbeleid

- **Stap 1** Vooronderzoek naar beschikbaar beleid en evaluatiegesprekken met de gemeentelijke organisatie
- **Stap 2 Nulmetingen**
  - Bestaand groen (landelijk en bebouwd gebied)
  - Kansenkaart groen (bebouwd gebied)
  - en soortenrijkdom (landelijk en bebouwd gebied)
- **Stap 3 Opstellen groenkader 2040/2050**
- **Stap 4 Actualisatie van het groenplan**

Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Processtappen



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Themaraad Energie en Klimaat

Warmteprogramma



Donderdag, 11 december 2025.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Warmtetransitie en isolatie

1. Verlagen van de warmtevraag:
   - Isoleren
   - Kierdichting
   - Afgiftesysteem aanpassen
2. Keuze voor hernieuwbare warmteoplossing:
   - Individuele (hybride) warmtepomp
   - Warmtenet
3. Overstap naar hernieuwbare warmteoplossing



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Warmteprogramma

- Gemeente is 'regisseur' van warmtetransitie
- 'Herijkte' Transitievisie Warmte (TVW):
  - Hoe gaat de gebouwde omgeving van het gas af
  - Vooruitzicht komende 10 jaar: op hoofdlijnen
  - Vormt basis voor wijkuitvoeringsplannen
- Verplicht programma, uiterlijk 2027 af
- Collegebevoegdheid



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Noodzaak: veel veranderd

- Haalbaarheidsonderzoeken warmtenetten: financieel onhaalbaar
- Netcongestie is verergerd
- Nieuwe bevoegdheden gemeenteraad:
  - Aanwijsbevoegdheid: gasaansluiting wordt na acht jaar verwijderd in wijk
  - Vaststellen warmtekavel: waar mag een warmtenet en wie mag dit exploiteren.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Inhoud warmteprogramma

1. Huidige situatie en terugblik afgelopen vijf jaar
2. Uitgangspunten
3. Analyse warmtetechnieken
4. Aanpak en rol voor de gemeente komende tien jaar

Gemeente EDAM VOLENDAM

Uitgangspunten

Ambitie

- Aansluiten bij nationale doelstellingen
- Aangrijpen lokale kansen wanneer die zich aandienen

Betaalbaarheid en haalbaarheid

- Laagste nationale kosten
- Acceptabele verhouding kosten en baten
- Ook voor mensen met kleine portemonnee
- Benutten natuurlijke investeringsmomenten
- Haalbare visie en tussentijds monitoren

Draagvlak

- Draagvlak bij bewoners en bedrijven
- Betrekken gemeenteraad bij planvorming op wijkniveau
- Lokale initiatieven worden benut

Aanwijsbevoegdheid

Alleen gebruikmaken van bevoegdheid wanneer:

- Overstap betaalbaar is
- Alternatieve warmtebron beschikbaar is
- Redelijke termijn tussen aanwijzing en afsluiten is geborgd
- Uitgebreid is geparticipeerd

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Analyse warmtetechnieken

- Analyse van warmteoplossingen per wijk
- Op basis van afwegingskader:
  - Nationale Kosten
  - Eindgebruikerskosten
  - Netcongestie
  - Impact openbare ruimte (geluid/ruimte)
  - Ruimtelijke impact woning
  - Ruimte in ondergrond
  - Beschikbaarheid warmtebron

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Voorlopige conclusies

- Warmtenet heeft hogere nationale kosten en hogere eindgebruikerskosten dan warmtepomp-scenario
- Alleen bronnen beschikbaar voor lage temperatuurnet:
  - Impact op elektriciteitsnet ongeveer gelijk aan warmtepomp
  - Impact op openbare ruimte ongeveer gelijk aan warmtepomp
  - Impact op ruimte woning ongeveer gelijk aan warmtepomp
- Dit geldt voor alle wijken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Aanpak en rol gemeente

- Doelen komende 10 jaar
- Uitleg welke warmteoplossing per buurt
- Planning van de warmteoplossingen
- Beschrijving rol van gemeente
- Beschrijving organisatorische benodigdheden intern en extern

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Planning warmteprogramma

Met wie	Wat	sep-25	okt-25	nov-25	dec-25	jan-26	feb-26	mar-26	apr-26	mei-26	jun-26
Technische analyse door Energy-GO en gemeente	• Analyse van warmteoplossing per wijk										
Proces bespreken **technische commissie ruimte**	• Proces opstellen WP • Uitgangspunten										
Concept bespreken **professionele stakeholders** (Liander, Woco's, DEV)	• Interviews over o.a. kansen, mogelijkheden en belemmeringen in uitvoering										
Enquête **inwoners/bedrijven**	• Uitgangspunten										
Uitgangspunten **gemeenteraad**	• Vaststellen NvU programma EK										
Uitvoeren planMER-beoordeling	• Onderzoek naar milieueffecten										
100% Concept bespreken **college B&W**	• Algeheel										
100% Concept bespreken **gemeenteraad: oordeelvormend**	• Doelen • Uitgangspunten										
Concept ter inzagelegging	• Algeheel										
Definitief vaststellen door **college B&W**	• Algeheel										

Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Aanwijsbevoegdheid

- Aanwijzen gebied, waar een einddatum voor gaslevering wordt gegeven
- Procedure:
  - Warmteprogramma benoemt voornemen gebruik bevoegdheid (college)
  - Beschrijving transitieroute in Uitvoeringsplan (college)
  - Vaststellen einddatum in Omgevingsplan (raad)
- Niet verplicht
- Wanneer in warmteprogramma wordt aangekondigd, blijft de bevoegdheid in de 'gereedschapskist'.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Aanwijsbevoegdheid

- Nadelen:
  - Minder keuzevrijheid bewoners
  - Kan weerstand opwekken
- Voordelen:
  - Grip op voortgang warmtetransitie
  - Voorkomt onnodige investeringen in gasnet
  - Duidelijkheid voor netbeheerder

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Aanwijsbevoegdheid

Voorstel

- Alleen gebruikmaken van bevoegdheid wanneer:
  - Overstap betaalbaar is
  - Alternatieve warmtebron beschikbaar is
  - Redelijke termijn tussen aanwijzing en afsluiten is geborgd
  - Uitgebreid is geparticipeerd
- In dit warmteprogramma (2026-2030) kondigen we nog geen aanwijsbevoegdheid aan

Vragen? 5 minuten

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Themaraad Energie en Klimaat

Isolatie aanpak



Donderdag, 11 december 2025.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Te bespreken onderwerpen, agenda

AGENDA

- doelstellingen Nationaal Isolatie Programma (NIP)
- lokale aanpak isolatie: Isolatie aanpak woningen 2024-2026
- doelstellingen en resultaten gemeentelijke subsidie regeling (per 01.12.2025)
- tussentijdse evaluatie
- collegevoorstel 02-12-2025
- kernpunten doorontwikkeling isolatie aanpak
- (voorlopig) processchema ontzorging NIP doelgroep
- voorlopige planning
- vragen

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Doelstellingen Nationaal Isolatie Programma (NIP)



Landelijke doelstelling:

- verlagen CO2 uitstoot met 55% t.o.v. 1990 (gebouwde omgeving)
- **4 actielijnen:**
- **1.** lokale aanpak isolatie koopwoningen (750.000) onder regie van de gemeente
- **2.** isolatie huurwoningen (1.000.000)
- **3.** isolatie koopwoningen op eigen initiatief (750.000)
- **4.** samen energie besparen met laagdrempelige maatregelen (energiearmoede)



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Doorvertaling NIP naar lokale aanpak isolatie

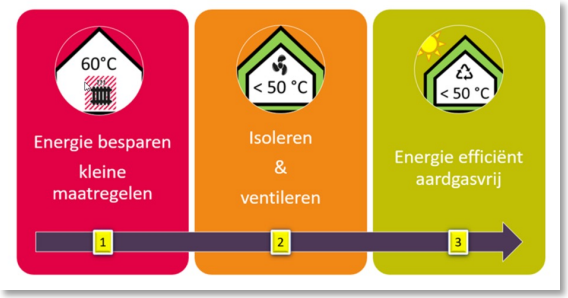


Isolatie aanpak woningen 2024-2026:

- **doel**: plan van aanpak voor aanvraag SpUKLAI subsidie (**SP**ecifieke**U**it**K**ering**L**okale**A**anpak**I**solatie)
  - concrete lokale uitwerking actielijn 1 en 4 van het NIP -

Onderdelen isolatie plan:

- analyse energetische/bouwfysische staat (koop)woningen gemeente Edam-Volendam
- geclusterde aanpak en wijk/buurt prioritering > isolatie pilot
- definiëren klantreis/woonwensen:
- woonwens 1 – energie besparen, kleine maatregelen
- woonwens 2 – isoleren & ventileren
- woonwens 3 – energie efficiënt, aardgasvrij



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Lokale aanpak isolatie Edam-Volendam

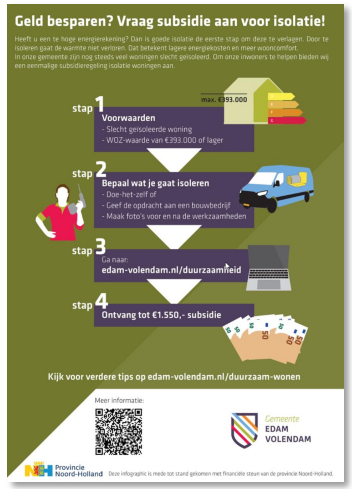


SpUKLAI Tranche 1 – looptijd uitvoering t/m 31-12-2026.

- geld voor isoleren van slecht geïsoleerde woningen (label D-E-F-G) met lage WOZ waarde en risico op energiearmoede
- geld voor lokale DHZ aanpak

SpUK energiearmoede – looptijd uitvoering t/m 31-12-2027.

- geld voor treffen van maatregelen om huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening te helpen energie te besparen (energiefixers)





Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

SpUK LAI – doelstellingen Edam-Volendam

Tranche	Aantal woningen	Aantal extra woningen	Totaal
1 – t/m 31.12.2026*	562	0	562
2 – t/m 31.12.2027*	755	0	755
3 – t/m 31.12.2028*	572	33	605
Totaal			**1.922**

*** 2 x verlenging mogelijk met 1 jaar, na motivatie gemeente**

Ondernemend en betrokken

Gemeente EDAM VOLENDAM

Resultaten isolatie aanpak SpUKLAI tranche 1 status per 01-12-2025

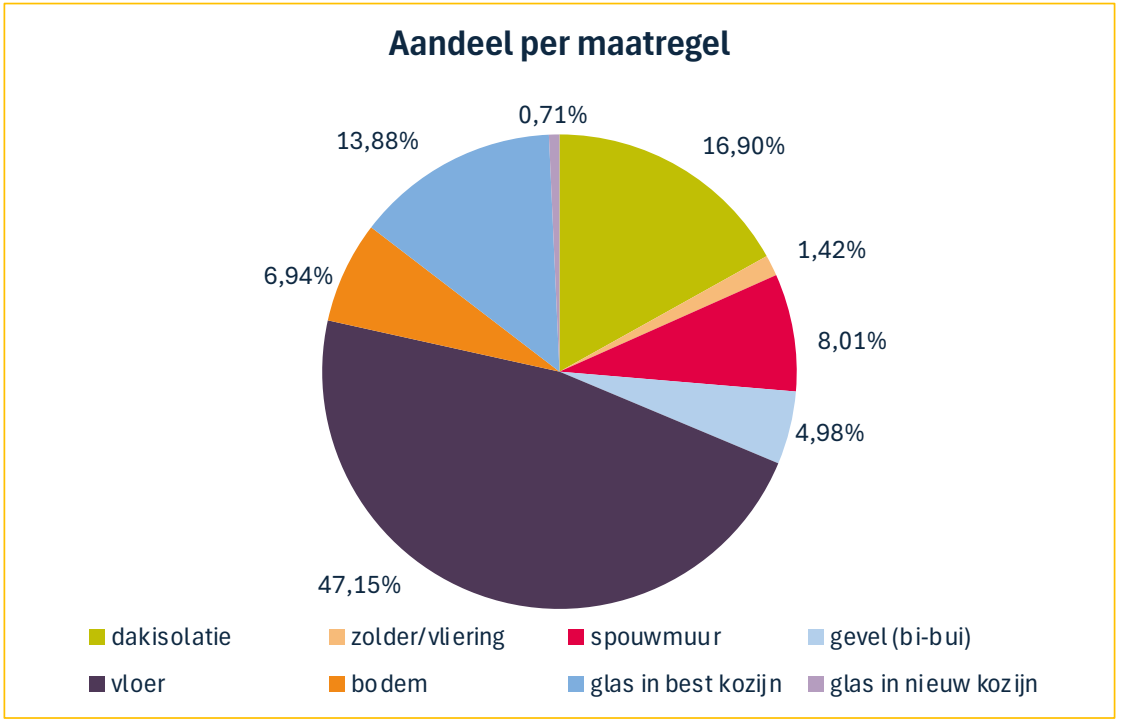
Stand per 01-12-2025	aantal woningen	doelstelling	realisatie
aantal toekenningen	**452**	**562**	**80,43%**
aantal maatregelen	**615**		
gem. aantal maatregelen/woning	**1,36**		

tussentijdse conclusies:

- > 80% van budget besteed
- vloerisolatie in bijna 50% van alle toegekende maatregelen
- laag aandeel spouwmuur- en gevelisolatie (NVI)
- aantal maatregelen per adres = 1,36. dit moet omhoog om woningen naar de **Standaard voor Isolatie*** te brengen (voorwaarde aardgasvrij)

- aantal afwijzingen: 89, waarvan 61 met spouwmuurisolatie. **S**oorten**M**anagement**P**lan nodig voor gemeente brede aanpak
- aanbesteding SMP gereed, selectie ecologische partner gereed. Plan van aanpak volgt

Ondernemend en betrokken



Bron: monitoringsbestand RvO – SpUKLAI tranche 1 d.d. 01-12-2025

* De **NIP-isolatiestandaard** is een landelijke afspraak die bepaalt hoe goed een huis minimaal geïsoleerd moet zijn. Het doel is dat je woning genoeg warmte binnenhoudt, zodat je in de toekomst makkelijk van het gas af kunt en minder energie verbruikt.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Tussentijdse evaluatie lokale isolatie aanpak

- **Afgelopen periode** (mei-december 2025) **sterke stijging in aantal subsidie aanvragen**, dat is **positief**
- **Isolatiebedrijven gaan langs de deuren**
  - klachten (opdringerig, kwaliteit, subsidie belofte)
  - commercieel belang, weinig tot geen integraal advies
  - stijgend aantal woningen met 1 maatregel (hoge aandeel vloer- en bodemisolatie)
- **Weinig zicht en grip op de effectiviteit van de maatregelen**
  - beste maatregel(en) voor de woning
  - materiaalkeuze
  - kwaliteit van de uitvoering
  - geen inzicht in aardgasvrij-ready
- **Conclusie**

  Met tranche 2 en 3 meer grip en sturing nodig op de lokale isolatieaanpak om woningen voor te bereiden op aardgasvrij > **collegevoorstel: doorontwikkeling lokale isolatieaanpak**

Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Collegevoorstel doorontwikkeling isolatieaanpak

2 december 2025 collegevoorstel goedgekeurd.

Beslispunten

1. Als uitbreiding op de Isolatieaanpak Woningen Edam-Volendam 2024-2026 (collegebesluit 3 december 2023); eerste tranche SPUKLAI uit het Nationaal Isolatie Programma (NIP) met een vervolgprogramma (tweede en derde tranche) inzetten op een breder pakket aan advisering, begeleiding en ondersteuning door een aanpak gericht op:
   a. het verhogen van de kwaliteit;
   b. effectiviteit en efficiëntie;
   c. het waarborgen van de uitvoering;

   Naast de al bestaande inzet van financiële ondersteuning uit de Subsidieregeling Isolatie Woningen Edam-Volendam.

2. De Europese aanbestedingsprocedure opstarten voor de selectie van een uitvoeringspartner voor de lokale isolatieaanpak.



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Doorontwikkeling lokale isolatie aanpak tranche 2 + 3

Kernpunten collegevoorstel doorontwikkeling lokale isolatie aanpak tranche 2 + 3:

- behouden maximaal **subsidiebedrag € 1.550,00**
- **extra subsidie** van **€ 500,00 voor 2e isolatie maatregel** binnen de NIP doelgroep
- **verhoging van de WOZ waarde** grens naar maximaal **€ 477.000,00** (huidige waarde € 429.300,00, gestart met € 389.000,00)
- **subsidie van € 500,00** voor **slecht geïsoleerde woningen boven de NIP grens** (WOZ waarde > € 477.000,00)
- **verbeteren van de ondersteuning** aan (alle) woningeigenaren, onder andere via:
  - **advies en begeleiding aan huis**: energieadvies, stappenplan, hulp bij subsidieaanvraag
  - **voorfinanciering subsidie** mogelijk via isolatie voucher methodiek en derdengeldrekening
  - **collectieve inkoop** (kwaliteitsborging, marktconforme prijs, uitvoeringscontrole) en mogelijkheid selecteren eigen uitvoerende partij
- **ontzorging gemeentelijke organisatie** in administratieve last (afhandeling subsidie aanvragen, monitoring voor RvO, SiSa verantwoording)

Ondernemend en betrokken

Gemeente EDAM VOLENDAM

Ontzorging voor de woningeigenaar en gemeente

Brief van de gemeente	Afspraak inplannen	Woning scan	Maatregel(en)	Isolatievoucher	Kwaliteit
					
Activatie	Huisbezoek	Maatwerk advies	Offertes van isolatiebedrijven	Subsidiecheck (gemeente- ISDE)	Begeleiding bij uitvoering

Ondersteuningsaanbod woningeigenaren Edam-Volendam



Gemeente EDAM VOLENDAM

monitoring & rapportage



gemeentelijke regierol

Ondernemend en betrokken

Gemeente EDAM VOLENDAM

Voorlopige planning doorontwikkeling



oktober

afstemming met collega's inkoop, financiën en juridische zaken

december

collegebesluit over doorontwikkeling isolatie aanpak, instemming 02-12-2025

februari

publicatie aanbesteding
opdrachtomschrijving
gunningscriteria
programma van eisen
aankondiging Tendernet

april

aanbesteding en selectie

juni

start aanpak tranche 2 en 3

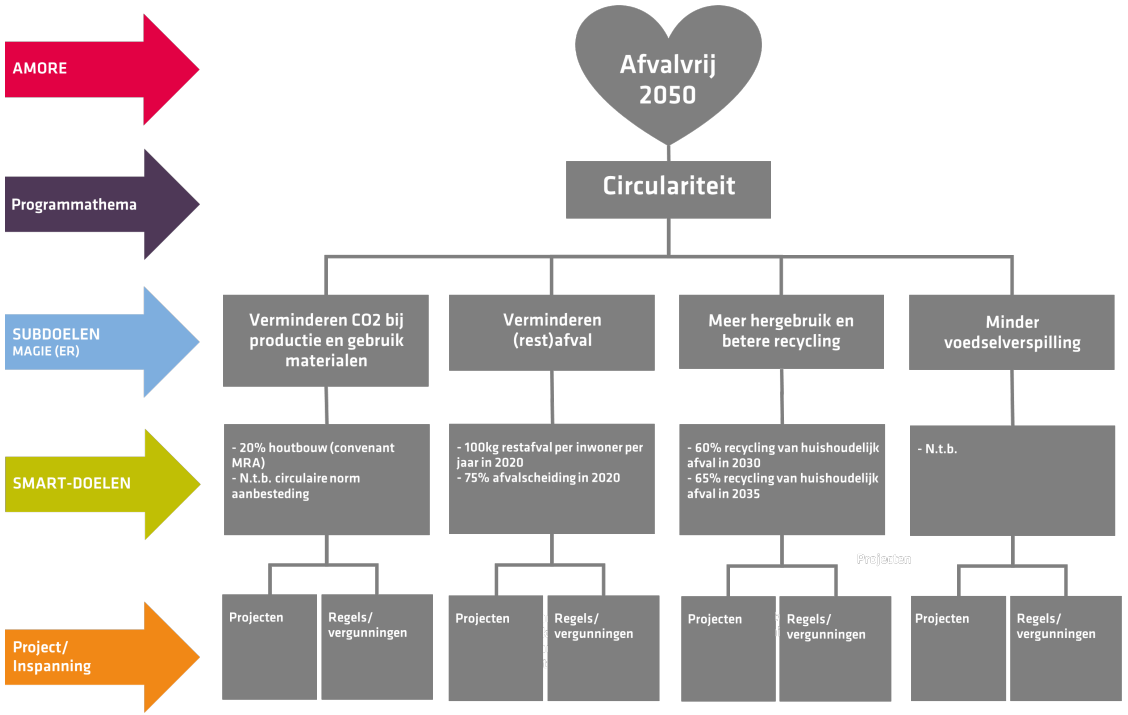
Vragen? 5 minuten

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Circulariteit

Doel: Afvalvrij 2050
Programmathema: Circulariteit

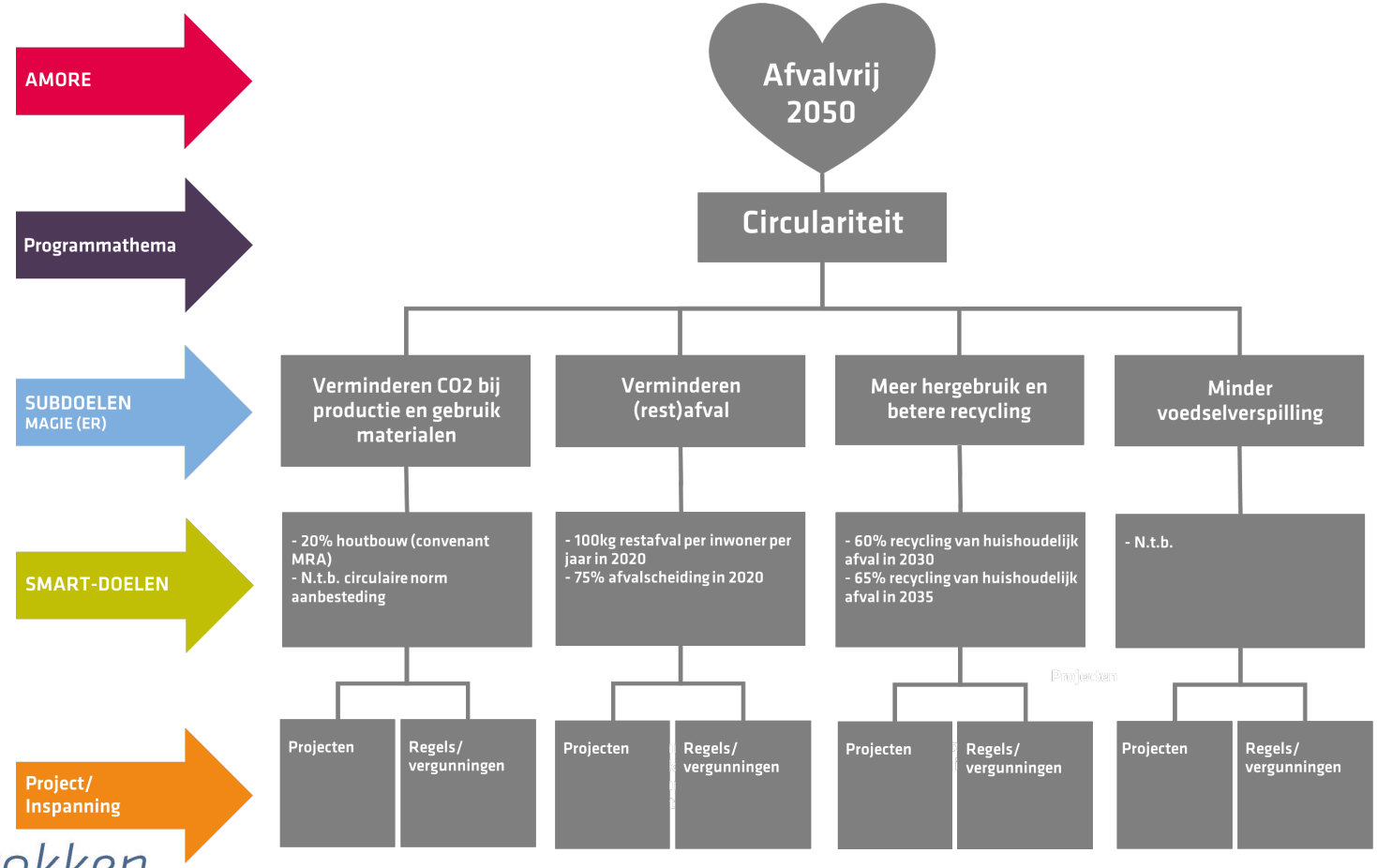
- Afval → grondstoffen
- Integrale aanpak:
  - Inkoop/aanbesteding
  - Economie
  - Beheer
  - Afval
- Uitwerking van de visie
  - ➢ Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen MRA
  - ➢ Grondstoffenplan



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Circulariteit: Doelenboom



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Mobiliteit

Doel: Energieneutraal en broeikasgasvrij 2050
Programmathema: Mobiliteit
Mobiliteit is breed, niet alles over mobiliteit valt onder programma Energie & Klimaat.
Wat wel? Alles wat te maken heeft met het verminderen van uitstoot op de weg.
Bijvoorbeeld:

- Stimuleren van lopen en fietsen
- Bereikbaarheid OV verbeteren
- Uitbreiden laadinfrastructuur



Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Planning programma 2026

Participatie

Tijdens het gehele proces van de programma's vindt er participatie plaats. Dit is zowel intern als extern.

(Q1 2026)

KPI's

Aan de hand van de (ER)-doelen worden indicatoren bepaald. Deze vormen de basis voor de SMART doelen en worden gebruikt voor monitoring en evaluatie.
(Q1 2026)

SMART-doelstellingen

Hoe gaan we de ideale situatie bereiken? Hoe maken we dit specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden?
(Q1 2026)

Programma-plan

Uiteindelijk komt de uitwerking van de SMART doelstellingen in het programmaplan

(Q2 2026)

Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Planning programma 2026

- Start van het ecologische onderzoek voor het SMP in Q1 2026;
- Circulaire gordijnen tegen energiearmoede start eind Q1 2026
- Subsidieregeling bedrijventerreinen beschikbaar vanaf Q2 2026
- Start uitvoering isolatieopgave opschalingsaanpak Q2/Q3 2026;
- Energieverkenning (netcongestie) gedeeld met college en raad Q2 2026
- Grondstoffenplan vastgesteld in Q2 2026
- Jaarlijks plaatsen van bladkorven samen met beheer Q3
- Klimaatadaptatie en Groenbeleid vastgesteld in Q2 2026
- Groene en gezonde schoolpleinen opgeleverd in Q4 2026

Ondernemend en betrokken

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Planning programma 2026

Coalitieakkoord:
De coalitie streeft ernaar dat de baten en de lasten bij actief lokaal duurzaamheidsbeleid voor de burger in balans blijven. Het moet betaalbaar blijven voor onze inwoners, daarnaast moeten ook de andere vormen van duurzame energie zoals geothermie, en waterstof worden onderzocht. Ook de landelijke ontwikkelingen op het gebied van kernenergie zullen wij in de gaten blijven houden.

Voorstel: een onderzoek/verkenning naar de mogelijkheden en rol van de gemeente in de ontwikkelingen die er zijn rond van een kleine modulaire kernreactor in 2026?

Bijvoorbeeld het onderzoek naar SMR's van de gemeente Opmeer.

Ondernemend en betrokken

Op de hoogte blijven?
Abonneer je op de nieuwsbrief

edam-volendam.nl/nieuwsbrief



Ondernemend en betrokken