

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 "Ontwikkeldkader 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 "Ontwikkeldkader 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 “Ontwikkeldkader 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 “Ontwikkeldkader 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,
J. Hage.

de voorzitter,
R.J. Beukers.