Purmer			
Datum vraag	**Fractie(s)**	**Vraag**	**Antwoord**
26-08-2021	VVD	Voor de uitbreidingsruimte is gekeken naar de werkgelegenheidsprognose, het aandeel banen op bedrijventerreinen en het ruimtegebruik per baan. Op basis van die cijfers komt de uitbreidingsvraag uit op 42 ha netto voor de regio Waterland. De totale vervangingsvraag voor de regio Waterland wordt geschat op 25,4 ha. **Vraag 1:** Graag ontvangen wij de cijfers en de onderbouwing van de werkgelegenheidsprognose, het aandeel banen op bedrijventerreinen en ruimtegebruik per baan. **Vraag 2:** Waarop is de totale vervangingsvraag voor zowel E-V als de regio precies gebaseerd? Hoe realistisch zijn die cijfers? Om een bedrijf op het bedrijventerrein De Purmer te realiseren, zijn de randvoorwaarden voor een ondernemer van belang.	**Antwoord 1:** Zie bijlage economisch onderzoek bij de raadsstukken voor de economische onderbouwing **Antwoord 2:** Inschatting over transformatievolume, aandeel bedrijven dat elders plek wil en volumewijziging in grondgebruik bij uitplaatsing. Daarbij is ook gekeken welke oppervlakte de huidige milieubelastende bedrijven nodig hebben, omdat verplaatsing van die bedrijven essentieel is voor transformatie van het gebied. Zie ook bijlage economisch onderzoek. Dit betreft inschattingen, de uitkomsten van de enquête bevestigen dat er een ruimtevraag is door verwachte uitplaatsing.

		Vraag 3: Wat zijn precies de randvoorwaarden en zijn deze gecommuniceerd? Opgemerkt wordt dat er nog 37,8 ha bedrijventerrein uitgeefbaar is in de regio Waterland. (36,6 ha op Baanstee Noord, 1,2 ha op bedrijventerrein Katwoude)	**Antwoord 3:** De randvoorwaarden zijn nog niet in detail besproken met de ondernemers. Wel hebben we een beeld van de behoeften van de lokale en regionale ondernemers die graag willen verplaatsten. Die kijken o.a. naar ruimte om te groeien, optimalisatie van de bebouwde en onbebouwde ruimte, goede ontsluiting en modernisering van het pand en de bedrijfsvoering. Tevens hebben we gekeken naar de milieucategorie van maximaal 4.2 die we positioneren op locaties waar het geen tot weinig overlast geeft. Ook is aangegeven dat behoefte is aan een bedrijventerrein met loop- en fietspaden en groen i.p.v. alleen maar asfalt. Ook was de mogelijkheid om te parkeren van belang. Tevens hebben ze graag ontwikkelperspectief op de locatie die zij achterlaten.
		Vraag 4: Waarom gebruikt Purmerend de nog uitgeefbare grond op Baanstee-Noord niet voor de transformatie van bedrijventerrein De Koog?	**Antwoord 4:** Dit is scenario's 2 en 3 wel gedaan maar in scenario 1 niet omdat de lokale gemeentelijke vervangingsvraag daar wordt afgezet tegen het lokale aanbod. Veronderstelling daarbij is dat de vervangingsvraag geheel landt binnen de gemeente Edam-Volendam. Zie ook bijlage 1.
		Vraag 5: Hoe lang duurt het voordat de Baanstee Noord volledig is bezet met bedrijven? Als de raad kiest voor optie 1 of 2 en toch ook de regie wil houden op de rest van het WVG-gebied om dit bijv. agrarisch te houden:	**Antwoord 5:** De grondexploitatie gaat uit van een volledige bezetting per 2030. Volgens de gemeente Purmerend wijzen recente uitgiften, reserveringen en opties erop dat het terrein al eerder volledig bezet zal zijn.

		Vraag 6: Hoe gaat het college de bestemming van de niet gebruikte gronden 'beschermen'?	**Antwoord 6:** Deze wordt middels de huidige beheersverordening beschermd. De vigerende bestemming blijft onder het Wvg van kracht tot dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en vastgesteld. Als het Wvg verloopt en de gemeente kiest om bepaalde delen niet op te nemen in het nieuwe bestemmigplan en dus agrarische te laten blijft de huidige agrarische bestemming van kracht. Indien andere partijen daar willen ontwikkelen heeft de gemeente het publiekrechtelijk instrumentarium om daar al dan niet aan mee te werken.
		Vraag 7: Welke juridische instrumenten -zoals koop en vervolgens verpachten- zijn er om als gemeente de regie -zonder noemenswaardige overlast voor betrokken bewoners en bedrijven- te houden?	**Antwoord 7:** De Wvg aanwijzing blijft van kracht op basis van de toegedachte verandering van functie. Dat is juridisch de meest rigide vorm van regie. Bij een grondaanbod kan de gemeente besluiten alle gronden te kopen. Gronden die niet noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein kunnen (langdurig) worden verpacht. Zo heeft de gemeente als eigenaar regie over het gebruik van de gronden. Meer passieve vormen van regie zijn private afspraken, in private overeenkomsten kan van alles worden afgesproken, zoals eerste optie tot koop (al dan niet tegen betaling). Hierbij moet wel worden opgemerkt dat wanneer de situatie van een koper of verkoper zich aandient, wel gehandeld moet worden. Als laatste kan (en moet) de gemeente zich in haar publiekrechtelijke rol schikken en de ruimtelijke ordening instrumenten zoals het bestemmingsplan toepassen om

			regie op het gebruik te voeren. Zo wordt geen regie gevoerd op grondeigendom, maar wel op het gebruik.
		Vraag 8: Is daar al naar gekeken of met betreffende bedrijven en bewoners besproken?	**Antwoord 8**: Deze vormen zijn in enkele gesprekken met eigenaren aan bod gekomen, met name bij het verkennen van de vraag: wat gebeurt er met de Wvg-aanwijzing als een scenario wordt gekozen?
		Vraag 9: Is zo'n business-case financieel door te rekenen? (graag ontvangen wij een berekening) Het nieuwe bedrijventerrein is in alle scenario's in ieder geval voor de lokale behoefte.	**Antwoord 9:** Ja, met uitzondering van de uiteindelijke prijsstelling die is resultaat van voortgang plan en onderhandelingen. Berekening ontwikkelwaarde vs pachtwaarde en effect op financiering gemeente. Zie bijlage berekening kosten aankoop en verpachten.
		Vraag 10: Welke instrumenten zijn er voor de gemeente om bedrijven aan de Julianaweg (en overige locaties in EV) aan te moedigen om naar het nieuwe terrein te verhuizen / ontmoedigen om te blijven zitten?	**Antwoord 10**: Gemeente is verkoper en staat vrij om het te verkopen aan wie zij wil. In de uitgiftecriteria kan worden opgenomen dat bedrijven van transformatielocaties en andere locaties de voorkeur krijgen. De ontwikkelperspectieven voor de bestaande bedrijfslocaties zijn bepalend voor de toekomst van de huidige bedrijventerreinen.
		Vraag 11: Hoe voorkomt de gemeente dat eventuele industriegrond in de Purmer na een aantal jaar op is terwijl industrie van de Julianaweg daarna pas wil verhuizen?	**Antwoord 11**: Vraag gestuurd bouwen, goede planning en door toewijzen en reserveren in het verkoopbeleid van de gemeente. Duidelijke afspraken maken met de ondernemers over hoe en wanneer zij willen verplaatsten.

		Vraag 12: Gezien de grote behoefte aan woningen is een logische nieuwe bestemming van de Julianaweg wonen. Is het college hiermee eens? **Vraag 13:** Hoe gaat de gemeente de vrijgekomen locaties in EV verder ontwikkelen?	**Antwoord 12:** Ja, en er zijn wellicht vormen van bedrijvigheid op de Julianaweg die goed functioneren in combinatie met woningen. Denk bijvoorbeeld aan bepaalde administratieve werkzaamheden, detailhandel en dergelijke voorbeelden. **Antwoord 13**: Per locatie moet daarvoor conform het gedachtegoed van de omgevingsvisie (die nog in productie is) een visie/plan voor worden voorbereid. Voor de locatie Julianaweg wordt dat nu gedaan, voor locaties Tase, Lange Weeren en diverse inbreidingslocaties is de voortgang u bekend of kunt u deze terugvinden in de voortgangsrapportage projecten.
02-09-2021	GroenLinks	In het besluit van de gemeenteraad om een voorkeursrecht te vestigen op 161 ha agrarisch gebied in de Purmer is sprake van de toegedachte bestemming “gemengd gebied met industrie”. In de scenario’s die nu verkend worden is echter tevens sprake van andere bestemmingen. Als ervoor gekozen wordt een deel van het gebied een andere bestemming dan “industrie” te geven, zal het voorkeursrecht gewijzigd moeten worden of voor een deel van het gebied opgeheven moeten worden en opnieuw ingesteld met een andere toegedachte bestemming.	

		Vraag 1: Is het mogelijk om een nieuw voorkeursrecht te vestigen voor een deel van het terrein teneinde ten behoeve van een wijziging van de toegedachte bestemming? **Vraag 2:** Laat de wet voorkeursrecht gemeenten toe dat na vestigen van een voorkeursrecht de toegedachte bestemming veranderd wordt? **Vraag 3**: Welke bestemmingen zijn mogelijk binnen de nu geldende toegedachte bestemming “gemengd gebied met industrie”? **Vraag 4**: In andere gevallen hebben we gezien dat in het bestemmingsplan vastgelegde bestemmingen zeer ruim geïnterpreteerd kunnen worden. (vgl. parkeerterrein Singelweg onder “agrarische" bestemming. Welke ruimte biedt de wet voorkeursrecht gemeenten in dit opzicht?	**Antwoord 1:** Ja, er kan een nieuw aanwijzingsbesluit worden genomen wanneer de toegedachte bestemming afwijkt van de huidige toegedachte bestemming en niet-agrarisch is. **Antwoord 2**: Wanneer de toegedachte bestemming dermate verandert dat het niet meer hoort bij gemengd gebied met industrie, dan dient een nieuw aanwijzingsbesluit te worden genomen. **Antwoord 3:** Er is bewust gekozen voor de toegedachte bestemming gemengd met industrie, met als doel een gemengd gebied te realiseren voor nieuwe werklocaties binnen de gemeente. Deze formulering is gekozen omdat het totaalbeeld van de invulling nog onbekend was ten tijde van het aanwijzingsbesluit. Het gaat om een toegedachte bestemming zonder planologische onderlegger. Dat betekent dat alle bestemmingen daaronder mogelijk kunnen zijn, zolang het totaalbeeld nog gaat om een gemengd gebied met bijzondere nadruk op industrie (werklocaties). **Antwoord 4:** zie antwoord 1 t/m 3

		Vraag 5: Is er bij een wijziging van de toegedachte bestemming de mogelijkheid voor grondeigenaren om hun eigendom te verkopen tegen een prijs die overeenkomt met de nieuwe (toegedachte) bestemming? Op bladzijde 40 van de participatienota lezen we het volgende: "Een bedrijventerrein kun je niet alleen labelen voor Edam-Volendam. Het ligt voor de hand dat de ondernemers in eerste instantie uit Edam-Volendam komen. Dit zal onderdeel uitmaken van de gronduitgiftestrategie." **Vraag 6:** Kunt u nader toelichten hoe een gronduitgiftestrategie ervoor kan zorgen dat de kavels op het industrieterrein in de eerste plaats bij ondernemers uit onze gemeente terechtkomen? Bij de vraag- en aanbodscenario's op bladzijde 12 van de rapportage Ruimtelijke en Economische verkenning staat er dat in scenario 2 (regio Waterland) in het geval van een lage vraag naar bedrijfsruimte er een regionaal overschot van 15,4 hectare ontstaat. **Vraag 7:** In hoeverre vertaalt dit zich in een financieel risico voor de gemeente?	**Antwoord 5**: De prijs van eigendommen komt tot stand in onderhandeling. Hoe zekerder de toekomstige bestemming wordt vastgelegd in de planvoorbereiding, hoe meer de waarde van de eigendommen verandert. **Antwoord 6:** De gemeente kan bij verkoop zelf bepalen aan welke partij verkocht wordt en onder welke voorwaarden, zolang de regels voor staatssteun en de financiële haalbaarheid in ogenschouw worden genomen. Voor dit soort projecten worden uitgiftecriteria met wegingsfactoren opgesteld, om te duiden welke partijen voorrang krijgen. Voorbeeld gemeente Uden: mate waarin bedrijven achterblijvende locaties binnen de regio ontwikkelen conform visie van de gemeente, lokale of regionale oriëntatie hebben, werkgelegenheid toevoegen, innovatief/duurzaam zijn, zijn bepalend voor de voorrangspositie van een bedrijf die interesse heeft in een plaats op het bedrijventerrein. Door goede criteria te formuleren, met daarbij passende wegingsfactoren, kan worden ingespeeld op de ambities die hier waargemaakt moeten worden. **Antwoord 7**: Het financieel risico van de gemeente ontstaat bij het niet kunnen uitgeven van gronden. Bij een regionaal overschot, wat alleen bij krimp van de regionale economie ontstaat. Daar zijn momenteel

		Vraag 8: Zo ja: is de gemeente wel in staat om dit risico op een verantwoorde manier af te dekken, gelet op de geringe marge in de financiële doorrekening? De resultaten van de enquête 'Ruimte om te ondernemers in de Purmer' laten zien dat de vragen een wisselend aantal respondenten kennen. Daar wordt ook op gewezen in het verslag. Het resultaat is dat sommige vragen zijn beantwoord door een beperkt deel van de respondenten. Dit zien we ook bij vragen waarvan het de bedoeling was dat ze door alle deelnemers beantwoord zouden worden. **Vraag 9**: Bent u van mening dat de resultaten van deze enquête een betrouwbaar beeld bieden van de daadwerkelijke	geen tekenen voor. Verder speelt dat door de transformatie op meerdere locaties regionaal , maar ook bovenregionaal een vraag ontstaat naar alternatieve locaties voor bedrijvigheid. Denk daarbij aan Amsterdam Noord. Op het moment dat de regionale vraag tegenvalt kan de keuze worden gemaakt om naar de bredere vraag te kijken. Dit kan worden vastgelegd in het verkoopbeleid dat de gemeente opstelt. Indien de vraag opdroogt en we kosten hebben gemaakt voor de verwerving en de ontwikkeling is het financieel risico de investering en bijbehorende kapitaalslasten van de aankoop versus de inkomsten uit pacht voor de periode dat tot ontwikkeling of verkoop overgegaan kan worden. Indien de grond nog kan worden verpacht is het saldo positief, indien de grond als bouwrijp en woonrijp gemaakt is (resterend kavel). Dan lopen alleen de gemaakte kosten door op rente. Dus slim en vraaggestuurd ontwikkelen kan helpen dat risico te beperken. **Antwoord 8**: Die beperkte marge is alleen een financieel risico als gronden ontwikkeld maar niet verkocht worden. Het afdekken van dit risico kan door vraaggestuurd te ontwikkelen en in de tussentijd de gronden te verpachten. **Antwoord 9**: De enquête vormt een aanvulling op het economisch behoefte onderzoek dat door Bureau Buiten is uitgevoerd. De resultaten

		vraag naar bedrijfsruimte in onze regio? Waarom wel of niet? Vraag 12 tot en met vraag 15 zouden alleen ingevuld moeten zijn door mensen die 'ja' of 'ik weet niet' antwoordden op vraag 11 (de uitbreidingsvraag). Bij elkaar zijn dit 31 respondenten. Als we naar vraag 14 kijken ('Wat is het doel van de extra ruimtebehoefte?') is deze beantwoord door 43 respondenten. **Vraag 10:** Kunt u verklaren hoe het aantal respondenten bij vraag 14 hoger kan zijn dan het aantal respondenten dat 'ja' of 'ik weet niet' antwoordden bij vraag 11? **Vraag 11**: Kunt u met zekerheid zeggen dat de antwoorden op vraag 12, 13 en 15 wel exclusief afkomstig zijn van respondenten die 'ja' of 'ik weet niet' antwoordden bij vraag 11? **Vraag 12:** Bent u van mening dat de resultaten van vraag 12 tot en met 15 te gebruiken zijn als input voor een besluit over een industrieterrein in de Purmer, gelet op de bovenstaande vragen?	geven inzicht in de verwachte groei van een aantal lokale ondernemers. De ervaring leert dat wat de ondernemers in een enquête aangeven, niet een-op-een gelijk staat met wat zij in de toekomst daadwerkelijk zullen doen. Ondernemers zullen hun ruimtebehoefte daarbij eerder overschatten dan onderschatten. De enquête moet daarom in samenhang worden bekeken met de rest van het economisch onderzoek, waarin methoden als interviews en desk studie zijn gebruikt. **Antwoord 10:** Het aantal respondenten op vraag 14 is 24. De 43 is onjuist. Dit getal is per ongeluk in de grafiek terecht gekomen omdat de respondenten meerdere antwoorden konden kiezen. In totaal hebben 28 verschillende respondenten deze vraag beantwoord. **Antwoord 11:** Ja **Antwoord 12**: De antwoorden dienen als aanvulling op het economisch behoefte onderzoek dat is uitgevoerd door Bureau Buiten. Alleen op basis van deze enquête dienen geen besluiten te worden genomen, maar dit kan wel op basis van de combinatie van onderzoeksmethoden.

30-08-2021	Zeevangs Belang	Stel dat we de WVG op het gehele gebied in de Purmer handhaven (maximale ambitie) en dat deze gronden daadwerkelijk aan de gemeente worden aangeboden. Stel EV betaald hier 110% van de huidige marktwaarde (= 80.000€/ha) voor. **Vraag 1**: Hoe denkt de gemeente dit dan te gaan financieren? **Vraag 2:** Wat betekent dit dan voor de begroting van EV? **Vraag 3**: Wat zijn de risico's als er zoveel geld vastzit in de grondexploitatie?	**Antwoord 1:** De gemeente zal voor de aankoop van de gronden geldleningen moeten aangaan. **Antwoord 2:** De kosten van de geldlening komen ten laste van de exploitatie. Op de Balans komen de aanschafwaarde en de hoogte van de geldlening te staan **Antwoord 3**: Op basis van het genoemde voorbeeld (110%) moet de gemeente een risicovoorziening opnemen van de 10% die de gemeente bóven de waarde voor agrarische grond heeft betaald. Dit risico bestaat zolang de bestemming van deze gronden agrarisch blijft. De toekomstige waarde van de aangekochte gronden is afhankelijk van de bestemming die deze in de toekomst zullen krijgen. Om te komen tot een andere bestemming voor deze gronden moeten nog vele besluiten worden genomen door de gemeente.

		Vraag 4: Kunt u dit uitdrukken in de standaard indicatoren? **Vraag 5:** Wat is de invloed van dit besluit op ander (toekomstig) beleid? Zolang er geen ontwikkelingen zijn kan de grond worden verhuurd tegen de huidige marktwaarde. **Vraag 6**: Wat betekent dit voor de begroting van EV?	**Antwoord 4:** In de begroting van de gemeente wordt momenteel rekening gehouden met een factor 1,4 op het totaal van de gemeentelijke risico's. D.w.z. dat het totaal van de risico's die de gemeente inschat (vermenigvuldigd met 1,4) het 'Weerstandsvermogen' van de gemeente niet mag overschrijden. **Antwoord 5:** Het besluit tot ontwikkelen van bedrijvigheid op deze plek heeft ruimtelijk gezien invloed op verkeersstromen, ondernemerschap en werkgelegenheid, ruimte voor woningbouw en mogelijk zelfs de locaties van sportfaciliteiten **Antwoord 6**: De financiële ruimte voor het aangaan van geldleningen is niet onbeperkt. Aangezien de rentelasten (momenteel beperkt) beslag leggen op de exploitatiebegroting kan dit gevolgen hebben voor toekomstig beleid. In principe wordt de aangekochte grond verpacht zolang deze niet gebruikt wordt.