

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 "Ontwikkeldkader 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 “Ontwikkeldkader 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 ontwikkeldkader. 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 “Ontwikkeldkader 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 “Ontwikkeldkader 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’.