

DE RUIMTE VAN MIDDENBEEEMSTER

DORPSONTWIKKELINGSVISIE 2020 – 2040

10 MAART 2020



URHAHN | BREEN | FERWERDA



Colofon

Deze visie is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie, BREEN stedenbouw en Petra Ferwerda communicatie.

Het project is uitgevoerd onder leiding van Roy Borst van Buro Borgland, in opdracht van de gemeente Beemster.

Dit document is niet voor commercieel gebruik. Beeldmateriaal (tekeningen en foto's) in deze visie is gemaakt door de auteurs. Enkele foto's zijn gevonden op internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.



BREEN STEDENBOUW

petra
ferwerda
communicatie

INHOUDSOPGAVE

| | |
|----|--|
| 5 | Voorwoord van burgemeester Joyce van Beek |
| 7 | Leeswijzer |
| 8 | Middenbeemster naar 2040 |
| 14 | De visie toegelicht |
| 42 | Aan de slag |
| 46 | Uitvoeringsparagraaf |
| 53 | Bijlage: Dorpsontwikkelingsvisie en participatie |



VOORWOORD

Met veel trots presenteren het college en de raad van Beemster de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster 2020-2040. Een visie die tot stand is gekomen dankzij uw grote betrokkenheid bij het dorp.

Nu Middenbeemster groeit en het aantal inwoners toeneemt, moeten we goed nadenken hoe we de fijne woon- en leefomgeving kunnen behouden die u als inwoner zo waardeert. Een breed gedragen ontwikkelingsvisie met gezamenlijke ambities is daarbij essentieel.

In het dorp spelen meerdere ruimtelijke vraagstukken zoals de huisvesting van basisschool De Blauwe Morgenster, een nieuwe bestemming voor het gemeentehuis en woningbouw in De Keyser. Deze vraagstukken kunnen we alleen oppakken in onderlinge samenhang, omdat elke ontwikkeling binnen het dorp effect heeft op andere locaties en op het dorp als geheel. Bij het maken van de dorpsontwikkelingsvisie was het dorpsbelang dan ook uitgangspunt en doel tegelijk.

We hebben u gevraagd hoe Middenbeemster zich kan ontwikkelen naar 2040. De meeste gebiedskennis zit immers in het gebied en bij de inwoners zelf. U heeft niet gearzeld om

uw ideeën en wensen te delen tijdens themabijeenkomsten, inloopochtenden, raadsbijeenkomsten, inspirerende gesprekken en via de website. Dank u wel voor al uw bijdragen! De toekomst van Middenbeemster leeft bij u en daar ben ik erg blij mee.

De Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster geeft een beeld van onze gezamenlijke ambities als basis en inspiratie voor alle toekomstige ontwikkelingen in het dorp. De visie is het kader waaraan we alle plannen voor Middenbeemster zullen toetsen. En waarin we als gemeente ook zelf investeren om van Middenbeemster een toekomstbestendig, vitaal en levendig dorp met een optimale woon-, werk- en leefomgeving te maken. Samen gaan wij straks in een nieuwe gemeente de toekomst tegemoet: dit is wat wij meebrengen voor Middenbeemster.

De Dorpsontwikkelingsvisie is van én voor de inwoners van Middenbeemster. Met veel vertrouwen werken we vanuit deze visie samen met u verder aan de toekomst van het dorp.

Joyce van Beek
burgemeester van Beemster

Droogmakerij de Beemster is sinds 1999 een UNESCO Werelderfgoed, omdat:

1. de Beemsterpolder een meesterwerk is van creatieve planning, waarin de idealen van de Oudheid en de Renaissance zijn toegepast in het ontwerp van een droogmakerijlandschap;
2. het innovatieve en visionaire landschap van de Beemsterpolder diepe en blijvende invloed heeft gehad op droogmakingsprojecten in Europa en daarbuiten;
3. de totstandkoming van de Beemsterpolder een grote stap vooruit markeert in de relaties tussen mens en water in een belangrijke periode van sociale en economische ontwikkeling.

De gemeente is vanaf het moment van aanwijzing als UNESCO Werelderfgoed in 1999 verantwoordelijk voor het duurzaam in stand houden en beschermen van de Werelderfgoedstatus. De gemeente Beemster doet dit door in haar (ruimtelijke) plannen regels te stellen voor instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten conform de provinciale verordening, alsmede het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

LEESWIJZER

De Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster laat de ambities en wensen zien die u als inwoner, ondernemer, bestuurder of anderszins belanghebbende heeft voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp. De Dorpsontwikkelingsvisie is een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 1 starten we met uw blik op Middenbeemster: wat vindt u belangrijk voor de toekomst van het dorp? We beschrijven de ambities van Middenbeemster en de keuzes die we hiermee voor het dorp maken. De visiekaart brengt de ontwikkeling van Middenbeemster tot 2040 in beeld.

Vervolgens werken we in hoofdstuk 2 de verschillende onderdelen van de visiekaart verder uit en lichten deze toe aan de hand van kaart- en referentiebeelden. Deze uitwerking is de meest concrete basis voor toekomstige projecten en ontwikkelingen.

In hoofdstuk 3 geven we u een vooruitblik: de Dorpsontwikkelingsvisie is de eerste stap, nu is het tijd voor verdere ontwikkeling.



In de Uitvoeringsparagraaf in hoofdstuk 4 zetten we de benoemde ambities uiteen in te verwachten bestedingen en mogelijkheden om deze te financieren.

Als laatste vindt u in de bijlage een beschrijving van de participatie tijdens het maken van de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster.

1. MIDDENBEEMSTER NAAR 2040

Inwoners, ondernemers, bestuurders en andere belanghebbenden: wat bent u enorm trots op uw dorp. U woont, werkt en ontspant hier graag en u wilt dit ook in de toekomst kunnen doen. Wat heeft u hierbij nodig?

Over deze vraag hebben we met elkaar nagedacht en gesproken. Met als vertrekpunt de Nota van Uitgangspunten die op 26 maart 2019 door de raad werd vastgesteld en de eerder opgehaalde waarden van Waardevol Beemster. En daarbij blijft de Structuurvisie Beemstermaat (2012) richtinggevend: deze gaat uit van de ruimtelijke identiteit van Droogmakerij de Beemster.

Alle gesprekken, ideeën en suggesties hebben geleid tot een set van ambities die op hoofdlijnen uw beeld van de toekomst weergeven en de richting voor de ontwikkeling van Middenbeemster tot 2040 bepalen.



'Doordat de nieuwbouwwoningen zo duur zijn, kunnen wij ons als jongeren hier niet vestigen. Ik vind dat er eerlijke kansen moeten komen voor jongeren en ouderen.'

DE AMBITIES VAN MIDDENBEEEMSTER

Middenbeemster is een **fijn dorp**. *'Hier kennen we elkaar en willen we dóór met elkaar. Letterlijk, want we willen oud kunnen worden in dit dorp. Maar daarvoor is passende en betaalbare huisvesting nodig. En voldoende basisvoorzieningen. Bijvoorbeeld winkels op loop- en fietsafstand in het dorp. Goede gezondheidszorg, sport- en cultuurvoorzieningen, het verenigingsleven. Voorzieningen die er voor iedereen moeten zijn, natuurlijk. Maar in het bijzonder voor senioren, jongeren en starters.'*



De **kwaliteit** van de ruimte is belangrijk. *'Het Werelderfgoed borgt belangrijke historische waarden, die willen we niet kwijt. We waarderen de scherpe overgang tussen het dorp en zijn ommelanden en het marktplein in het hart van het dorp, een voormalige handelsplek op het kruispunt van de twee hoofdwegen. Nu is het een waardevolle open plek waar we evenementen organiseren, elkaar ontmoeten en ontspannen, in een sfeervol decor van omliggende bebouwing en bomen.'*

Ruimte geeft lucht in ons dorp. *'Er is plek om te spelen en een ommetje te maken. Er is ruimte waarin groen gewoon kan groeien en water langzaam weg kan zakken. Die ruimte moeten we behouden, ondanks alle wensen voor nieuwbouw. We moeten hierin een goede balans vinden.'*

Maar ook een maatschappelijke ontwikkeling als de **energietransitie** heeft ruimte nodig. *'Dat pakken we als inwoners en ondernemers samen op. Binnen het dorp maar ook daarbuiten. Daarbij kunnen agrarisch ondernemers in het buitengebied naast hun rol als producent en beheerder van (een deel van) het landschap ook energieleverancier worden door de daken van bedrijfspanden beschikbaar te stellen voor het opwekken van zonne-energie.'*

DORPSONTWIKKELINGSVISIE IN BEELD

Een aantrekkelijk centrumgebied

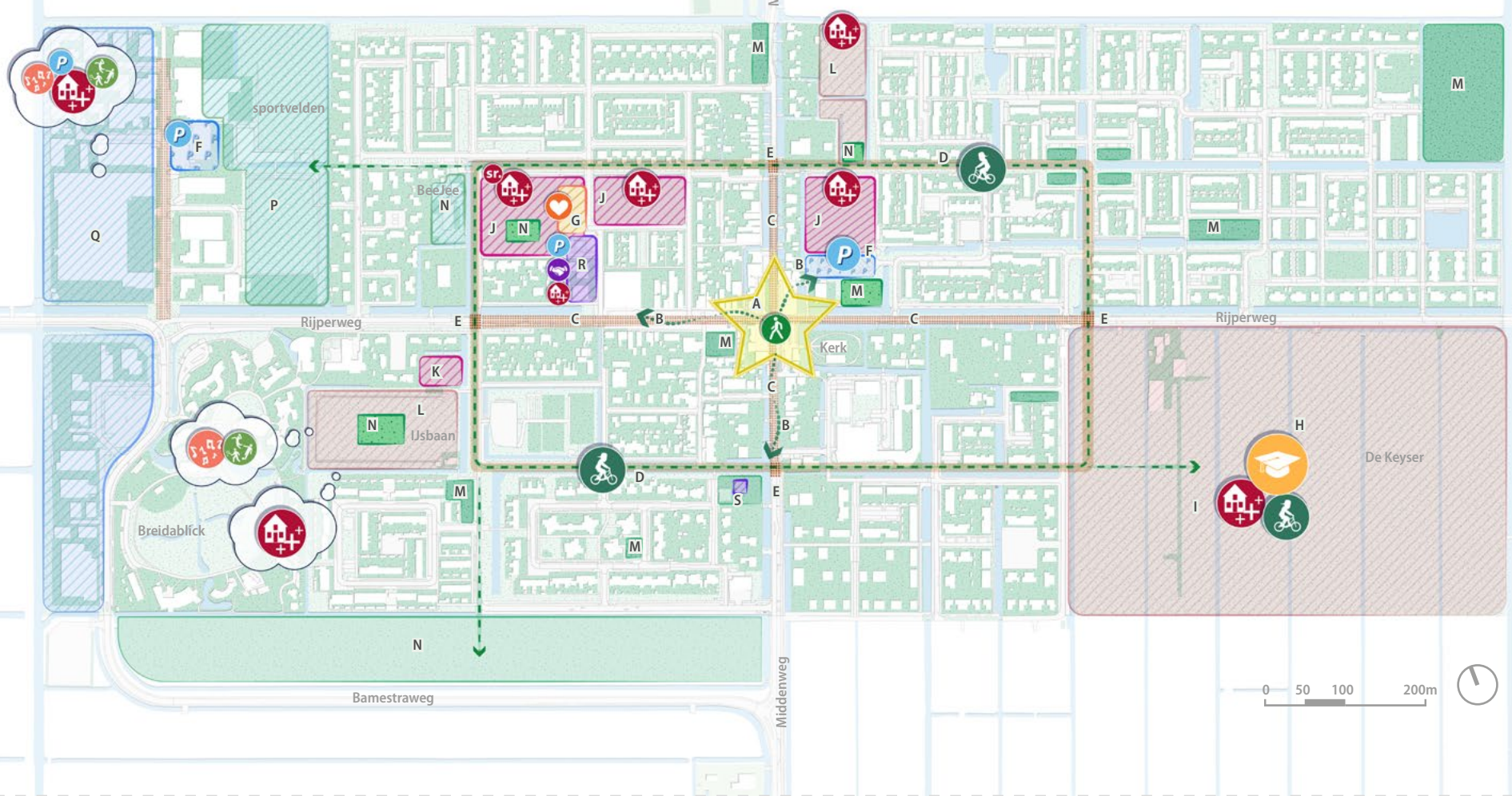
Het marktplein is een basiskwaliteit van Middenbeemster en zijn ommelanden. Het is een plek waar de voetganger en fietser vooropgaan. Waar we elkaar ontmoeten en waar een fijn terras te vinden is. De auto is hier ondergeschikt: op het plein parkeren is niet toegestaan. Het plein is levendig door het aanbod van horeca, cultuur en evenementen. De strakke omlijning door karakteristieke bebouwing en de herkenbare bomenrijen blijven zoals ze zijn.

Fietscarré

Voor fietsers en wandelaars komt een route door de vier kwadranten. Deze route wordt verkeersveilig en aantrekkelijk ingericht met herkenbare bestrating en groen. Waar de route de Middenweg of de Rijperweg kruist, krijgen de fietser en de wandelaar voorrang op het gemotoriseerde verkeer.

Ruimte

Open plekken zijn kenmerkend voor en gewaardeerd in het dorp. De open plekken die er zijn, blijven. Waar mogelijk worden nieuwe ruimtes toegevoegd. En daarbij gaat het niet om de kwantiteit, maar vooral om wat de ruimte toevoegt aan het dorp: bijvoorbeeld ruimte voor ontmoeten en spelen,



ruimte voor groen om van te genieten maar ook voor klimaatadaptiviteit en biodiversiteit. Als de vraag naar aanvullende woningbouw verder groeit, kan ervoor gekozen worden om het trapveldje aan Rijpzicht en de ijsbaan geheel of gedeeltelijk te bebouwen. Dit kan alleen als er een alternatieve ruimte voor het huidige gebruik (ijsbaan, sport, evenementen) beschikbaar komt.

Een nieuwe school +

Basisschool De Blauwe Morgenster is deels aan vervanging en zeker aan uitbreiding toe. Woningbouwgebied De Keyser II heeft de ruimte voor een school met aanverwant programma, zoals een Integraal Kind Centrum (IKC) met (buitenschoolse) kinder- en peuteropvang, Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en bibliotheek. De school met directe omgeving kan integraal worden uitgewerkt als onderdeel van woningbouw en naadloos aansluiten op het stratenpatroon en de nieuwe woningen. De nieuwe school is toekomstbestendig (energie neutraal, voorbereid op groei en krimp, met mogelijkheden voor hergebruik) en de buitenruimte is ook beschikbaar voor de buurt.

Kansen voor wonen, werken en bewegen

In Middenbeemster blijft ruimte om wensen en ambities te verwezenlijken. Naast nieuwbouw in De Keyser II komen elders in het dorp woningen die geschikt zijn voor senioren, starters en bijzondere woonvormen zoals begeleid wonen. De kansen voor woningen voor deze doelgroepen ontstaan na de verhuizing van de school en met het verlaten van het gemeentehuis. Op termijn zijn ook plekken als het trapveldje en de ijsbaan te overwegen.

In het dorp gaan wonen en werken samen. Bamestra en Insulinde blijven de werkgebieden voor Middenbeemster. De omvang van de bedrijven en de bedrijventerreinen is in balans met de schaal van het dorp. Waar nu nog enkele grootschalige bedrijven zijn, ontstaan kansen voor kleinere bedrijven.

Voor sport en evenementen zijn er mogelijkheden om de ruimte op het sportpark bij Insulinde intensiever te gebruiken. En alhoewel het de insteek is om het huidige ijsbaanterrein te behouden voor evenementen en sport, kan er in de toekomst ook gedacht worden aan het verplaatsen van de ijsbaan naar het sportpark. Door intensiever gebruik te maken van de ruimte op het sportpark kunnen hier immers meer functies (ijsbaan en evenementen) een plek vinden.

Het groene buitengebied tussen de Bamestraweg en het dorp kan gebruikt worden om te wandelen en de hond te laten rennen. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht.

LEGENDA VISIEKAART MIDDENBEEEMSTER

| | | | | | |
|---|--|---|--|---|-------------------------------------|
| A | Levendig marktplein | K | Ootje Tontel: sloop-nieuwbouw voor wonen, werken of horeca | 🚲 | Veilige fietsroute |
| B | Veilige, aantrekkelijke wandelroutes | L | Nieuwbouw wonen specifieke doelgroepen (indien alternatieve ruimte voor evenementen elders in dorp wordt gevonden) | 🚶 | Veilige, aantrekkelijke wandelroute |
| C | Herinrichting ten behoeve van 30 km-zone | M | Bestaande (groene) plekken en pleinen | 🏃 | Sport |
| D | Fietscarrié | N | Nieuwe (groene) plekken en pleinen | 🅑 | Parkeren |
| E | Voorrang voor langzaam verkeer | O | Intensiveren gebruik speelplek | 🏠 | Woningbouw specifieke doelgroep |
| F | Centrale parkeervoorziening | P | Intensiveren gebruik sportvoorzieningen | 🎓 | School |
| G | Gezondheidscluster | Q | Schaalverkleining werkkavels (mogelijkheid tot functieverandering werkkavels) | 🏢 | Werken |
| H | Nieuwbouw school, bibliotheek, Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG), Integraal Kind Centrum (IKC) | R | Transformatie met gemengde voorzieningen, wonen en parkeren | 🏡 | Gezondheidsvoorzieningen |
| I | Nieuwbouw wonen De Keyser | S | Ontwikkeling bezoekerscentrum | 🎪 | Evenementen |
| J | Sloop-nieuwbouw wonen specifieke doelgroepen | | | | |

2. DE VISIE TOEGELICHT

In dit hoofdstuk lichten we de verschillende onderdelen van de visiekaart verder toe en laten we u kaart- en referentiebeelden zien. In de visie houden we rekening met een thema als verkeersveiligheid, dat zich niet op een plek concentreert maar een belangrijke voorwaarde is voor de ruimtelijke indeling van het hele dorp. Verkeersveiligheid krijgt dan ook op meerdere plaatsen in dit hoofdstuk de noodzakelijke aandacht.

Het veranderende klimaat vraagt om fysieke aandacht in het dorp en is een factor waar we rekening mee moeten houden. Door ruimte te reserveren om op wateroverlast en droogte te kunnen reageren en biodiversiteit te vergroten. De komende energietransitie vergt aandacht en ruimte. Deze thema's ziet u in dit hoofdstuk op meerdere plekken terugkeren en worden nog eens apart toegelicht in de laatste twee paragrafen.



De welving in het plaveisel is al eeuwen oud.



Middenweg-Rijperweg: een opgave voor verkeersveiligheid



'Op dit moment gaat er veel verkeer dwars door het (oude) dorp heen. Zonde! De ruimte kan veel beter en mooier worden benut.'

Marktplaats



HET MARKTPLEIN, KLOPPEND HART VAN MIDDENBEEEMSTER

Het marktplein is het hart van het dorp. Deze plek heeft ruimtelijke kenmerken die al eeuwenoud zijn: de bebouwing, de bomen, de welving in het plaveisel en de hekken waar het vee aan vastgeknoopt kan worden. Een plek waar u elkaar ontmoet.

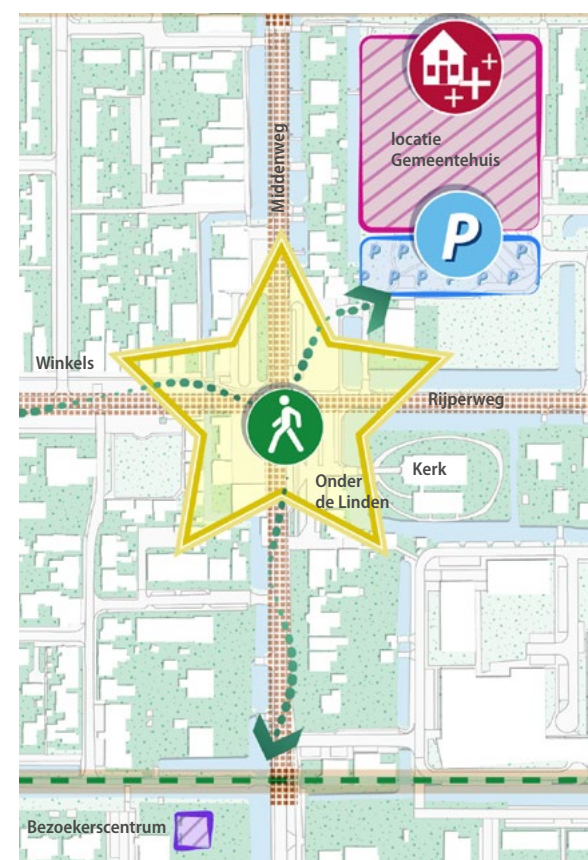
De ruimte op het plein wordt hierop aangepast. Parkeren is hier straks voor automobilisten niet meer mogelijk. In de blauwe zone direct voor de kerk is straks nog plek voor een enkele auto. Voor fietsen komen goede voorzieningen zoals parkeerplekken en oplaadpunten. Langs de randen van het plein is ruimte voor terrasjes. Op het plein kunnen evenementen worden georganiseerd. Enkele bankjes zorgen ervoor dat mensen wat langer op het plein kunnen vertoeven om te genieten van de dorpsdynamiek. Onder de Linden blijft een gebouw met collectieve voorzieningen. De programmering wordt geïntensiveerd en verbreed naar een sociaal cultureel centrum.

Parkeren

Bij het voormalige gemeentehuis komen parkeerplaatsen met een aantrekkelijke, veilige en duidelijk aangegeven wandelroute naar het marktplein. Dit maakt het vanzelfsprekend om de auto daar te parkeren en naar het marktplein en de winkels op de Rijperweg te lopen. Deze route moet ook goed bruikbaar zijn voor mensen met een rolstoel of rollator.

Veilig en aantrekkelijk

Om het marktplein veilig over te kunnen steken, worden de Middenweg en de Rijperweg ingericht als 30 km-zone, waarin auto's ondergeschikt zijn aan langzaam verkeer. In de volgende paragraaf (Verkeersveiligheid) leest u hier meer over.





Impressie Rijperweg: minder parkeerdruk maakt de straat aantrekkelijker en veiliger

Winkelen

Het winkelaanbod in Middenbeemster is beperkt, maar voorziet in de (dagelijkse) boodschappen die u als inwoner wilt doen. Uitbreiding van het winkelaanbod is afhankelijk van de toename van het aantal inwoners en de daarmee samenhangende behoefte aan commerciële voorzieningen. De winkels versterken elkaar: de locatie in het centrum sluit aan op het marktplein met horeca en is praktisch en aantrekkelijk.

Parkeren aan de Rijperweg zorgt voor gevaarlijke situaties. Met de komst van de parkeerplaats bij het voormalige gemeentehuis en met aanvullende parkeerplaatsen in de Prins Mauritsstraat - waar supermarkt Deen actief vorm aan wil geven – vermindert de parkeerdruk op de Rijperweg.

Om het fietsen te stimuleren worden bij de winkels goede fietsparkeerplekken en oplaadpunten ontwikkeld.

Bezoekerscentrum

De functie van het bezoekerscentrum in de karakteristieke stolp aan de Middenweg kan zo blijven mits het verhaal van de Beemster op een krachtige, professionele en eenduidige manier wordt uitgedragen. De nieuwe parkeerplaats bij het voormalige gemeentehuis en een goede oversteekbaarheid van het plein maken het bezoekerscentrum aan de Middenweg goed bereikbaar.



Bezoekerscentrum



Rijperweg



'Binnen en buiten het dorp moet goed naar de verkeersveiligheid worden gekeken.'

Middenweg

VERKEERSVEILIGHEID

Verkeersveiligheid of de zorg om onveilige situaties is een belangrijk thema in het dorp. Op de Middenweg en de Rijperweg voelen fietsers zich onveilig door het grote aantal voertuigen en zwaar verkeer zoals tractoren en vrachtwagens.

30 km per uur

Een deel van de Middenweg en van de Rijperweg blijft een 30 km-weg en wordt hier nadrukkelijker op ingericht. De veiligheid van fietsers en voetgangers is daarbij het uitgangspunt. Het dorp blijft bereikbaar voor alle verkeer, maar fietsers en voetgangers nemen een prominente plek in.

Fietscarré

Een tweede ingreep is het vervolmaken van een fietscarré. Dit carré is ook geschikt als wandelroute en doorkruist de vier kwadranten over de Dirck van Osslaan-Beemsterlust-Rustenhoven-Hendrick de Keyserweg-Pieter Cortpad-Kerkhoflaan-Nicolaas Cromhoutlaan. Op een aantal plekken kruist de route de Middenweg en de Rijperweg: hier komen veilige oversteekplaatsen voor fietsers en wandelaars.

De fiets- en wandelroute is straks aantrekkelijk en goed te volgen door een eenduidige vormgeving. Voor de continuïteit

van de route komen er enkele bruggetjes bij en worden laag groen en bomen toegevoegd. Fietsers en wandelaars krijgen zo een veilig alternatief om naar belangrijke dorpsadressen zoals de (nieuwe) school, sportvelden en zorgvoorzieningen te gaan. Het carré kan als groene verbinding tussen de diverse plekken en pleintjes in het dorp worden uitgewerkt. Zie hiervoor ook de paragraaf Ruimte en de alinea over biodiversiteit in paragraaf Klimaat en natuur.



Met het vervolmaken van het fietscarré worden de verblijfs- en ontmoetingsplekken goed verbonden





Ijsbaan Middenbeemster



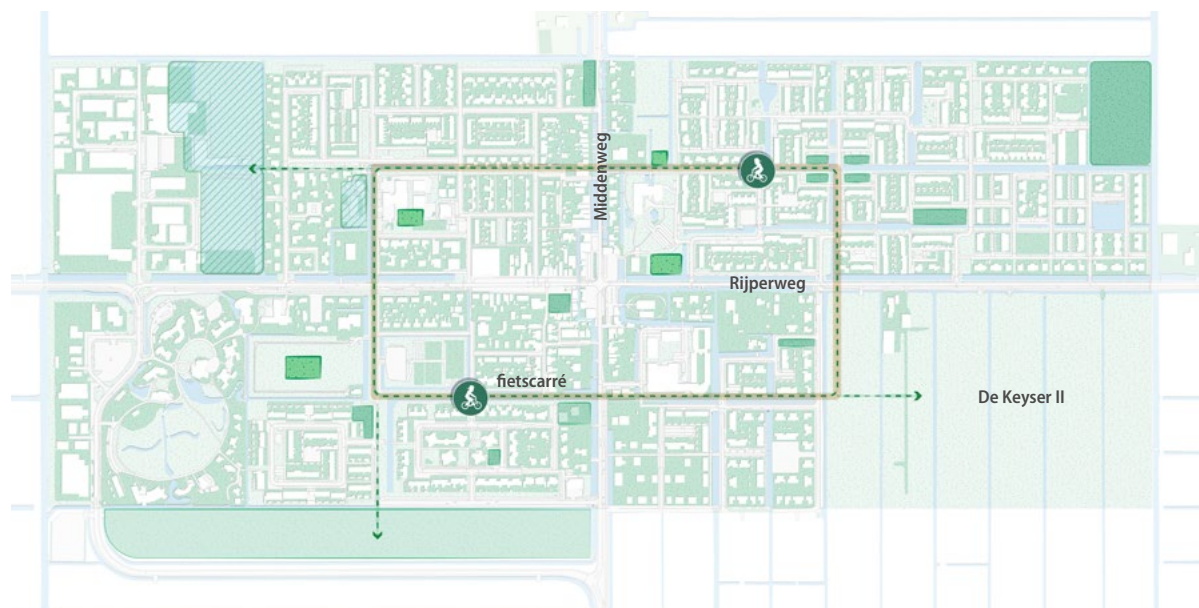
Groene ontmoetingsruimte aan de Rijperweg-Leeghwaterstraat

RUIMTE

Ruimte geeft 'lucht' in het dorp. U ziet dit als een kwaliteit van Middenbeemster die behouden moet worden. En die ruimte is nu in alle kwadranten te vinden: de Leeghwaterspeeltuin, Sonnevanc, de Leeghwaterstraat, de ijsbaan, volkstuincomplex Leeghwater en het trapveldje aan Rijzicht. Ook in De Keyser komt deze kwaliteit in de openbare ruimte terug.

Gebruikswaarde

Deze plekken zijn belangrijk en geven u de kans om er een boek te lezen, om er te spelen of alleen wat rond te kijken. Kortom, hier kunt u onthaasten en komt u elkaar tegen. De manier waarop u de ruimte wilt gebruiken, heeft consequenties voor de inrichting ervan. Zo kan het fietscarré (zie vorige paragraaf Verkeer) deze plekken deels met elkaar verbinden: niet alleen als functionele route van A naar B maar ook als een groene route die voor een verbindende structuur in het dorp zorgt.



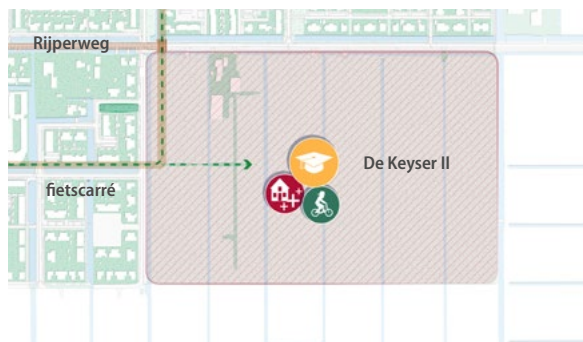


ONDERWIJS EN VOORZIENINGEN VOOR DE JEUGD

Een deel van basisschool De Blauwe Morgenster is verouderd. Uitbreiding van het aantal lokalen en de speelruimte is voor nu en de toekomst zeer gewenst. Op de huidige locatie trekt de school veel verkeer en parkerende automobilisten aan. Met de parkeerdruk rond de huidige gezondheidsvoorzieningen en de supermarkt Deen nemen overlast en onveilige situaties toe.

Nieuwbouw in gebied De Keyser II

In nieuwbouwgebied De Keyser II is ruimte voor vernieuwing en uitbreiding van de school. Hier kan een toekomstbestendig gebouw of complex van gebouwen komen met ruimte voor een Integraal Kind Centrum (kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuteropvang), het Centrum Jeugd en Gezin (CJG)



en de bibliotheek. De omgeving wordt verkeersveilig ingericht en buiten de schooltijden kan het schoolplein gebruikt worden door de buurt. De openbare ruimte wordt primair voor voetgangers en fietsers ingericht.

Nieuwbouw is een stap voorwaarts en speelt direct in op de komende energietransitie. Het gebouw zelf kan zo worden gemaakt dat dubbelgebruik of hergebruik mogelijk is.

Voor de komende jaren laat de leerlingenprognose groei zien: in de toekomst is misschien een minder grote school nodig. Het is goed om hier rekening mee te houden, zodat een deel van het gebouw ook gebruikt kan worden voor andere functies als bijvoorbeeld wonen.



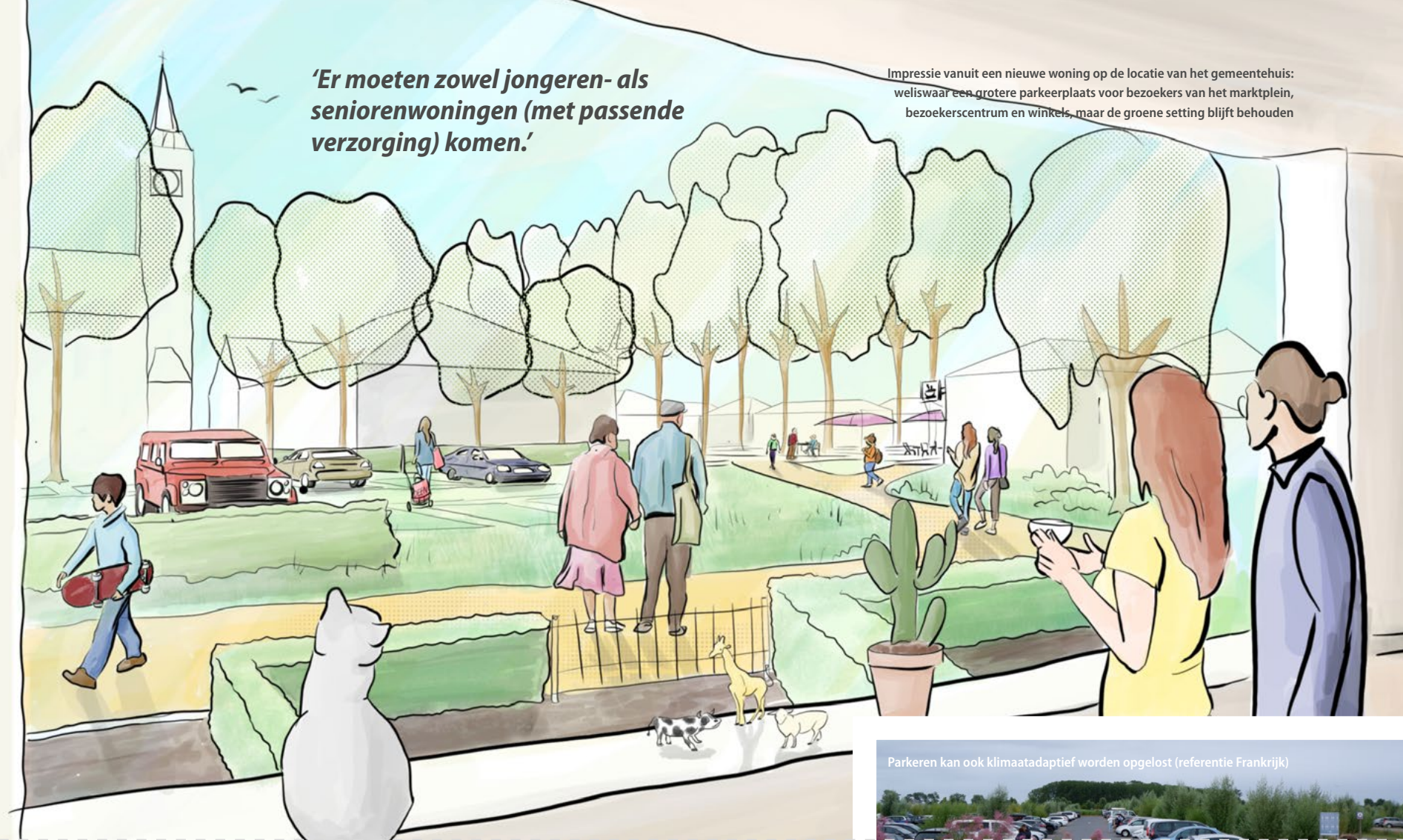
Basisschool De Blauwe Morgenster



Referentie: een nieuwe basisschool met een openbaar speelplein (Amsterdam)

'Er moeten zowel jongeren- als seniorenwoningen (met passende verzorging) komen.'

Impressie vanuit een nieuwe woning op de locatie van het gemeentehuis: weliswaar een grotere parkeerplaats voor bezoekers van het marktplein, bezoekerscentrum en winkels, maar de groene setting blijft behouden



Parkeren kan ook klimaatadaptief worden opgelost (referentie Frankrijk)



Referentie: ruimte voor ouderen en starters

KANSEN VOOR WONINGEN: GEMEENTEHUIS

Het gemeentehuis staat leeg en is beperkt geschikt om te hergebruiken voor woningbouw. Enerzijds komt dit door de opbouw en de maatvoering, anderzijds door de komende energietransitie. Nieuwbouw geeft hiervoor meer mogelijkheden. Het gebouw wordt gesloopt en het vrijkomende gebied wordt opnieuw ingericht. Geen eenvoudig besluit, want u heeft ook nadrukkelijk gepleit voor behoud. Daarbij gaf u onder andere aan dat materialen hergebruikt kunnen worden (duurzaam en circulair) en het gemeentehuis een markant gebouw van architect De Jong is dat als deel van het dorp wordt ervaren.

Mogelijk iets hoger bouwen

Met sloop en nieuwbouw is het mogelijk om hier woningen voor senioren te realiseren, eventueel in combinatie met ruimte voor starters. Voor de locatie van het gemeentehuis wordt een integraal ontwerp gemaakt waarin nieuwbouw, groen, tuinen en parkeerruimte op de bestaande omliggende bebouwing aansluiten. Hierbij mag ook worden bekeken of de bebouwing op enkele plekken hoger dan de 'Beemster hoogte' kan zijn, zoals 3 tot 4 bouwlagen met kap. Omdat deze locatie niet direct in het zicht aan de rand van het dorp of langs één

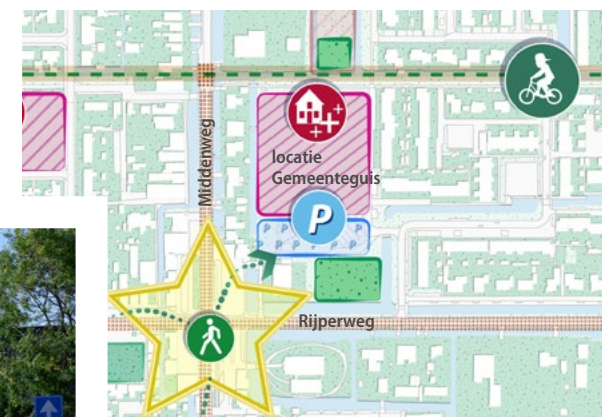
van de hoofdwegen ligt, schaaft iets hoger bouwen niet de status van Werelderfgoed.

Uitgangspunten bij herontwikkeling

Bij herontwikkeling moeten voldoende groen en openbare ruimte terugkomen om de nieuwe bewoners én omwonenden een aantrekkelijke plek te bieden. Aan de zuidzijde komt een parkeerplaats die gebruikt kan worden door de nieuwe bewoners en door bezoekers van bijvoorbeeld de kerk, het bezoekerscentrum, Onder de Linden, horeca en winkels. Het parkeerterrein krijgt daarom een grote omvang, maar wordt niet ingericht als een groot vlak terrein. De ruimte wordt in kleinere stukken verdeeld door groen. Hierbij staan de ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheden voor regenwateropvang- en afvoer voorop.



Het gemeentehuis, helaas niet geschikt voor hergebruik





Prins Mauritsstraat: kansen om parkeren en nieuwbouw te combineren



Referentie: ruimte voor ouderen (Knarrenhof Zwolle)

'Mengen van jong en oud is sociaal en goed voor de cohesie.'



Jeu-de-boulesvereniging kan mogelijk een plek krijgen bij de speeltuin, of bij de sportvelden



De Blauwe Morgenster en jeu de boules terrein

KANSEN VOOR WONINGBOUW: DE BLAUWE MORGENSTER

Met de verhuizing van de basisschool naar De Keyser II ontstaat er ruimte in het kwadrant achter de winkels. De parkeerdruk en de verkeersoverlast die nu worden ervaren, nemen in grote mate af. Hiermee ontstaat ruimte voor nieuwbouw en zijn goede verkeer- en parkeeroplossingen voor de bestaande winkels mogelijk. Uitbreiding van het winkelaanbod is afhankelijk van de toename van het aantal inwoners en de daarmee samenhangende behoefte aan commerciële voorzieningen.

De verhuizing van de school zorgt ervoor dat de bestaande zorgvoorzieningen kunnen uitbreiden (zie ook paragraaf Gezondheidszorg). Rond deze voorzieningen is woningbouw

mogelijk: de nabijheid van zorgvoorzieningen maakt het logisch om hier woningen voor senioren te bieden. Ook aan de wens van deze buurt om de verkeersoverlast terug te dringen, wordt voldaan: met de winkels en zorg op korte loopafstand en een bushalte nabij zal de behoefte aan een eigen auto bij de nieuwe bewoners laag zijn. De parkeernorm voor (toekomstige) seniorenwoningen verlagen is geen uitgangspunt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten bij ieder woningtype de passende parkeernormen worden toegepast.

Net als bij de gemeentehuislocatie kan op deze plek worden onderzocht of op enkele plekken hoger dan de 'Beemster bouwhoogte' kan worden gebouwd, zoals 3 tot 4 bouwlagen met kap.

Jeu-de-boules

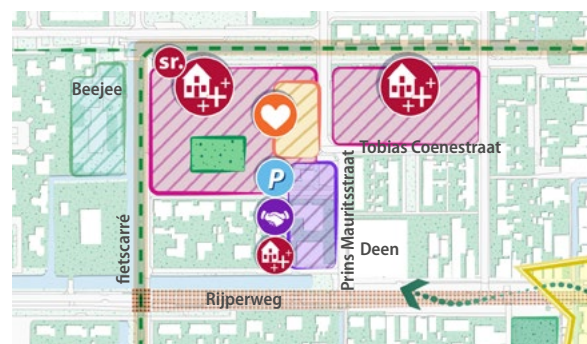
Om de woningbouw voor de groeiende doelgroep senioren op de locatie van de school te realiseren, is een nieuwe plek voor het jeu-de-boules terrein nodig. Deze nieuwe plek wordt in overleg met de jeu-de-boulesvereniging gezocht. Mogelijke locaties zijn bij BeeJee/speeltuin of bij de sportvelden op Insulinde.

Prins Mauritsstraat

Op steenworpafstand van de schoollocatie ligt een aantal kansen voor woningbouwontwikkeling. Zo zijn aan de Prins Mauritsstraat meerdere kavels vrijgekomen. Het gebouw van TDBZ en het voormalige postkantoor staan leeg. Supermarkt Deen is hier al actief op zoek naar aanvullende parkeerruimte om de overlast op de Rijperweg te verminderen. Op deze plek is ruimte om nieuwbouw voor wonen in combinatie met commerciële functies (afhankelijk van de groei van het aantal inwoners en daarmee de behoefte aan deze functies) en parkeren integraal te realiseren. Hierbij is het uitgangspunt dat een nieuw gebouw op de hoek van de Rijperweg en de Prins Mauritsstraat wordt ontwikkeld. Zo behouden we de ruimtelijke continuïteit van de gebouwen langs de Rijperweg.

Wooncompagnie

Langs de Tobias Coenestraat staan enkele rijen woningen. De woningen zijn klein, slecht geïsoleerd en hebben een zeer ruime tuin. Met het oog op toekomstbestendige en betaalbare huisvesting komen deze woningen op termijn in aanmerking voor herontwikkeling. Deze kans om voor dezelfde doelgroep goede woningen te bouwen wordt met de eigenaar onderzocht en uitgewerkt.



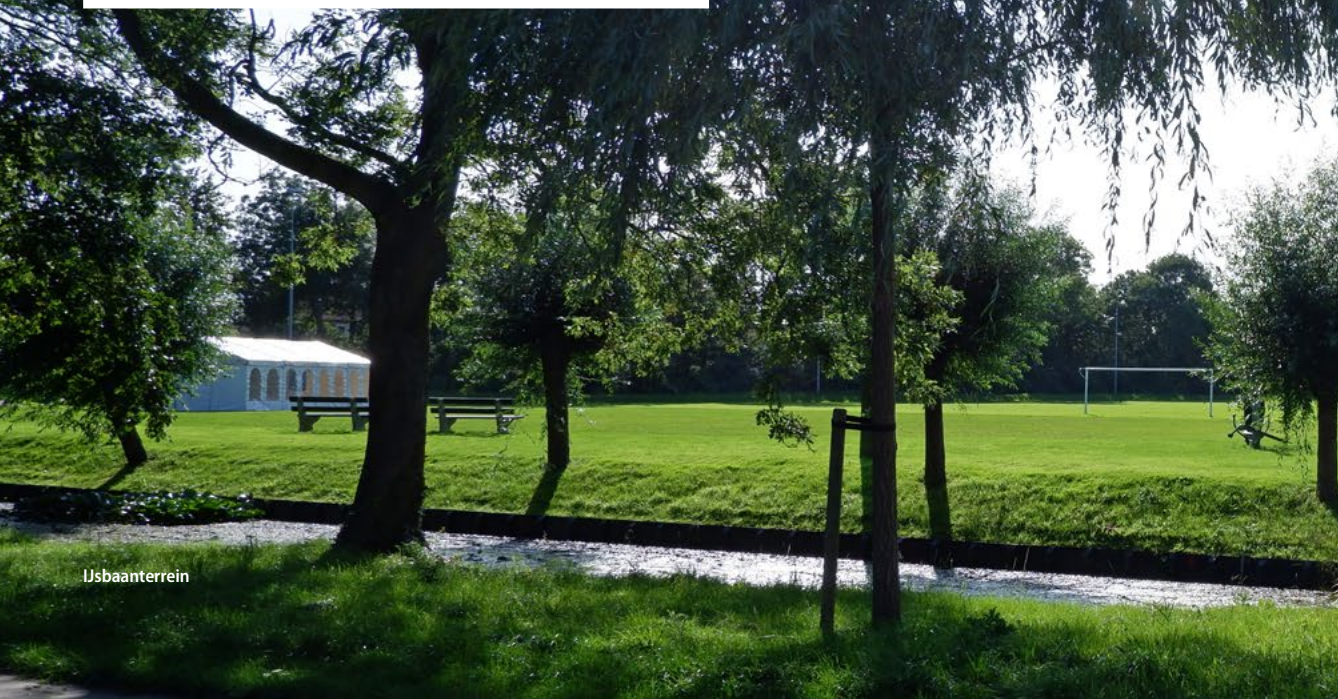


Referentie: starterswoningen, Almkerk

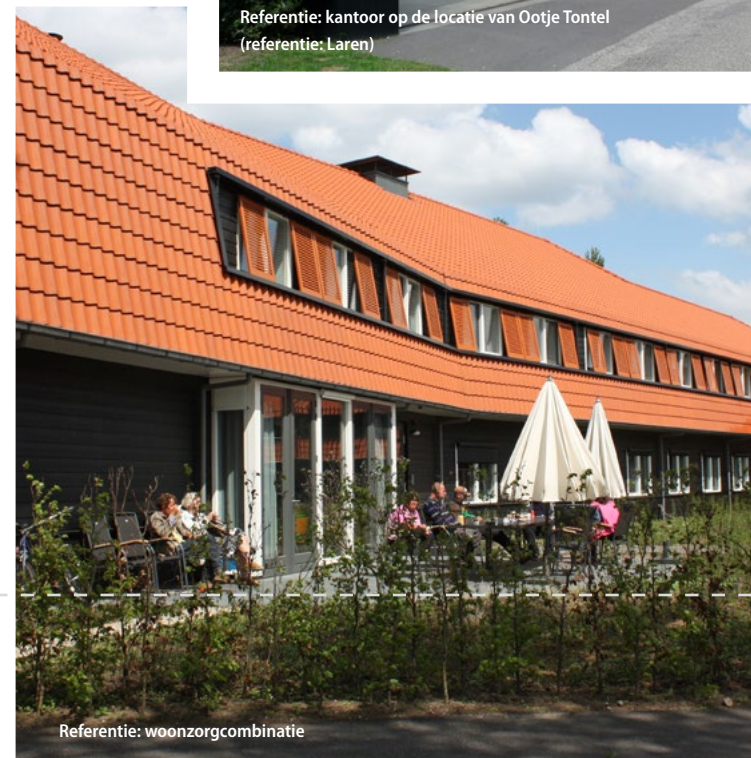
'Is het niet een prachtig idee om op zeer korte termijn een zogenaamd 'Knarrenhof' te gaan bouwen in Middenbeemster?'



Referentie: kantoor op de locatie van Ootje Tontel (referentie: Laren)



Ijsbaanterrein



Referentie: woonzorgcombinatie

KANSEN VOOR WONINGBOUW: TRAPVELDJE RIJZICHT

Aan de dorpsrand, bij Rijpzicht, ligt een trapveldje. Hierover zijn de meningen verdeeld. Het wordt gewaardeerd vanwege de ruimte en het uitzicht, maar er wordt ook van gezegd dat het niet goed wordt gebruikt. Voor dit veldje is aangegeven dat het te zijner tijd voor woningbouw kan worden aangewend. De uitgangspunten bij het opstellen van een bebouwingsplan

zijn dat het naadloos op de aangrenzende bebouwing moet aansluiten en dat er ruimte moet blijven voor een compacte maar goed bruikbaar groene plek.



KANSEN VOOR WONINGBOUW: DE IJSBAAN

De ijsbaan biedt ruimte voor sport en evenementen en is in deze functie belangrijk voor de sociaal-maatschappelijke cohesie in het dorp. Als er op een andere plek in het dorp ruimte is voor deze functie, kunnen we de mogelijkheden voor bebouwing van het terrein onderzoeken. Deze (aanzienlijke) ruimte biedt kansen voor woningen die niet in De Keyser II of op de gemeentehuislocatie worden gebouwd. In de nabijheid van Breidablick is hier misschien de combinatie van wonen en zorg mogelijk en kan woonruimte beschikbaar komen voor jongeren en/of starters. Bij de ontwikkeling van het terrein moet ruimte worden gereserveerd voor een kwalitatieve plek waar gespeeld kan worden, groen aanwezig is en de opvang en langzame afvoer van water mogelijk is.

Net als op de voormalige gemeentehuislocatie en de schoollocatie kan voor deze plek (of delen van deze plek) worden onderzocht of op enkele plekken hoger dan de 'Beemster bouwhoogte' kan worden gebouwd, bijvoorbeeld 3 tot 4 bouwlagen met kap.

KANSEN VOOR WONINGBOUW OF ANDERS: OOTJE TONTEL

De kinderopvang verhuist naar een plek bij de (nieuwe) school. Ootje Tontel komt daardoor leeg te staan en kan een nieuwe functie krijgen. Hierbij kunt u denken aan sloop-nieuwbouw voor wonen, maar bijvoorbeeld ook aan de huisvesting van een kantoor of horeca (B&B).





Uitnodigen om buiten te spelen



Speeltuin vernieuwen voor meerdere doelgroepen



Beejee en speeltuin



GEZONDHEIDSZORG

Gezondheidszorgvoorzieningen zijn belangrijk om het dorp en inwoners vitaal te houden. De basisvoorzieningen zijn er, met de aanwezigheid van een huisarts en een fysiotherapeut. Zij hebben het initiatief genomen en een voorstel gedaan om de eerstelijnsvoorzieningen uit te breiden, bijvoorbeeld met een apotheek. Met het voornemen om de basisschool en bibliotheek naar een nieuwe plek in De Keyser II te verhuizen, ontstaat er op die locatie ruimte voor een zorgcluster. Hierbij is ook ruimte voor parkeren (personeel en bezoekers) nodig.

BEEJEE EN DE SPEELTUIN

De BeeJee vervult een belangrijke rol in het dorp als plek waar de jeugd samenkomt. Deze plek moet aantrekkelijk blijven of zelfs worden versterkt. Het gebouw en de ruimte eromheen kunnen intensiever gebruikt worden, bijvoorbeeld door deze te delen met de jeu-de-boulesvereniging. Ook de aangrenzende speeltuin kan vernieuwd en versterkt worden.



Huisarts en fysiotherapeut in Middenbeemster

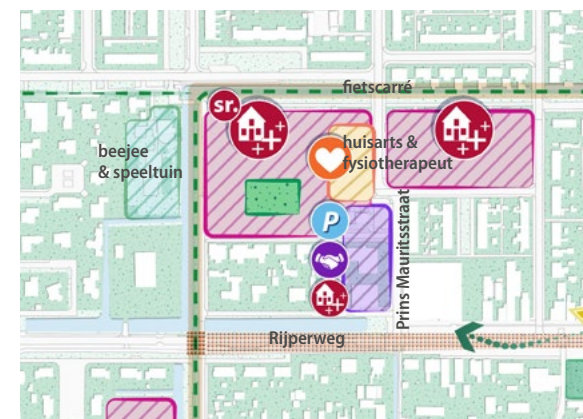
‘Een hechte goede eerstelijns zorg draagt bij aan de leefbaarheid van Middenbeemster.’

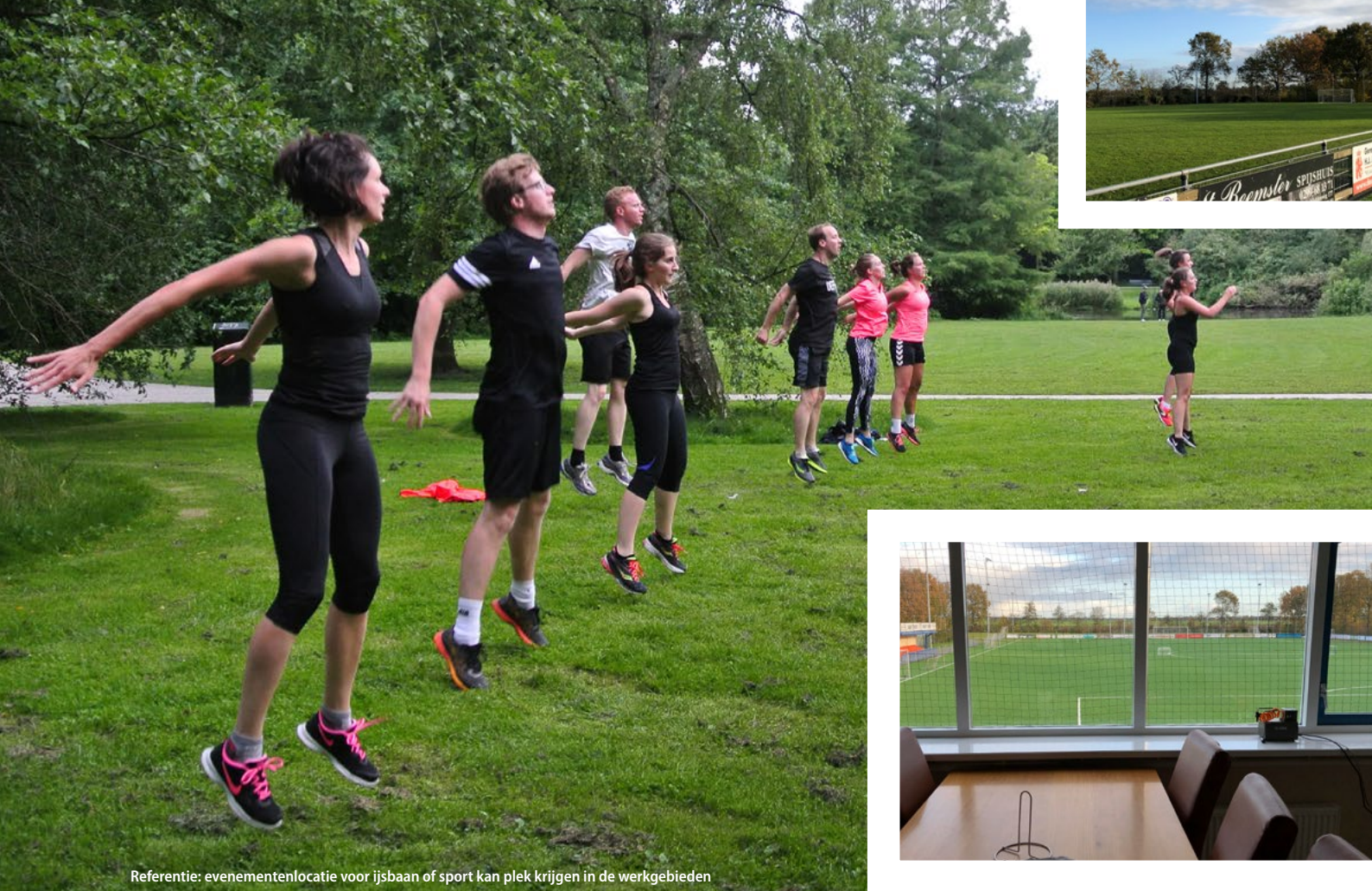


Referentie: gezondheidscentrum met huisarts, apotheek en fysiotherapeut

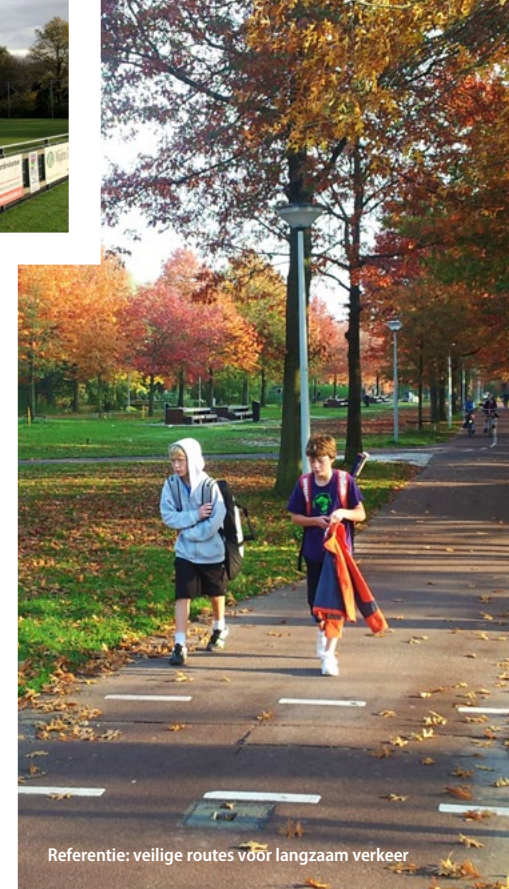


Parkeren kan ook klimaatadaptief worden opgelost





Referentie: evenementenlocatie voor ijsbaan of sport kan plek krijgen in de werkgebieden



Referentie: veilige routes voor langzaam verkeer



INSULINDE EN BAMESTRA

Deze bedrijfsterreinen functioneren goed, maar zijn wel toe aan een opwaardering. De openbare ruimte oogt sleets en de parkeerdruk is er groot. Met het vrijkomen van grote kavels zoals de Plus-locatie ontstaat ruimte voor vernieuwing. Bijvoorbeeld voor de uitgifte van kleinere kavels, voor aanvullende parkeerruimte of als evenemententerrein.

Woningbouw

Is er niet voldoende vraag naar werkkavels, dan kunnen mogelijkheden voor herbestemming worden onderzocht, bijvoorbeeld voor vormen van zorg, (beschermd) wonen en/of maatschappelijke voorzieningen. Hierbij moeten we de bestaande werkfunctie van de bedrijventerreinen planologisch in acht nemen.

Herinrichting Insulinde voor langzaam verkeer

Ook bedrijven hebben behoefte aan een herinrichting van de Insulindeweg en duidelijkheid over het parkeren van vrachtwagens. De Insulindeweg wordt opnieuw ingericht, zodat fietsers en wandelaars hier veilig gebruik van kunnen maken. Hiermee verbeteren we ook de bereikbaarheid van de sportvoorzieningen.

Geparkeerde vrachtwagens en trailers zorgen nu voor verminderd zicht op de weg en voor een matige uitstraling van de bedrijventerreinen. Dit heeft ook een negatief effect op de Bamestraweg als toegangsweg tot de westkant van Middenbeemster. We gaan onderzoeken of er op het terrein van de Plus parkeerruimte voor vrachtwagens kan komen. Als er parkeerruimte beschikbaar is, kunnen er dwingende afspraken komen over het parkeren op de openbare weg en kan handhaving plaatsvinden.

De ontsluiting van bedrijventerrein Insulinde moet worden onderzocht. Daarbij kijken we niet alleen naar de verkeersveiligheid op de kruising Insulindeweg, Bamestraweg en Rijperweg voor fietsers, maar ook naar de verkeerssituatie voor auto's en vrachtwagens. Als dat nodig is, worden maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren.

De toegang naar zowel Insulinde als Bamestra is aan verbetering toe. Bij beide terreinen komt een entreebord dat bezoekers verwelkomt. Met een duidelijke bewegwijzering kan ook de vindbaarheid van de bedrijven verbeteren.

Voor het onderhouden van de terreinen is een goede samenwerking tussen ondernemers en gemeente nodig om toekomstig verval te voorkomen.





Bijzondere woon- en werkvorm Breidablick

Initiatieven die cohesie versterken worden bevorderd

BREIDABLICK

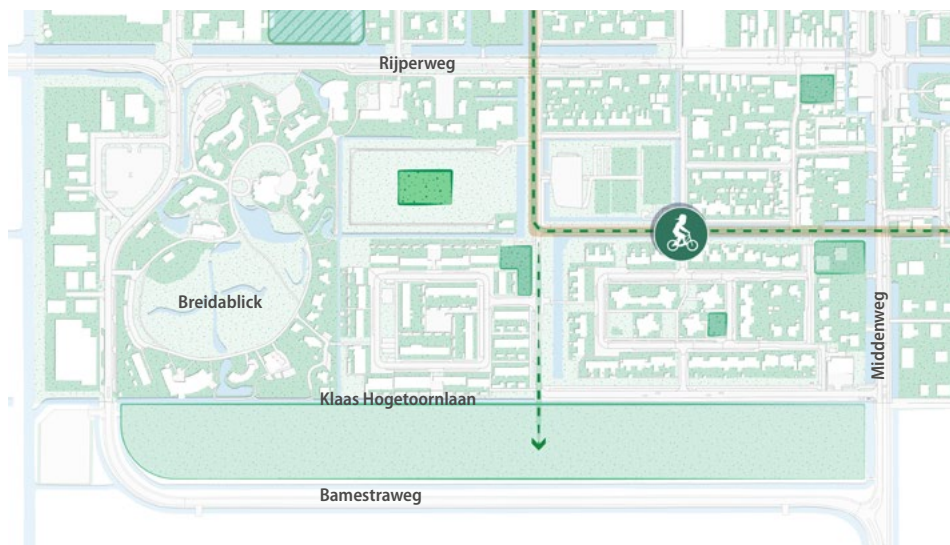
De bijzondere woon- en werkvorm Breidablick is een van de diverse woonvormen die het dorp telt. De aanwezigheid van Breidablick en de toegankelijke groenvoorzieningen kunnen rekenen op de waardering van inwoners van Middenbeemster. Initiatieven vanuit Breidablick die de cohesie in het dorp verder versterken, zijn welkom.

HONDEN VOOR EEN GEZOND DORP

Naast plekken om te sporten en veilige routes om te fietsen is een uitrenplek voor honden een wens van vele inwoners. Een rondje lopen met de hond is waardevol en een mooie gelegenheid om te bewegen. Een goede uitrenplek voor honden kan de groenstrook tussen de randweg en de Klaas Hogetoorlaan zijn. Met de eigenaar van deze grond wordt overlegd of het mogelijk is de uitrenplek hier te realiseren.



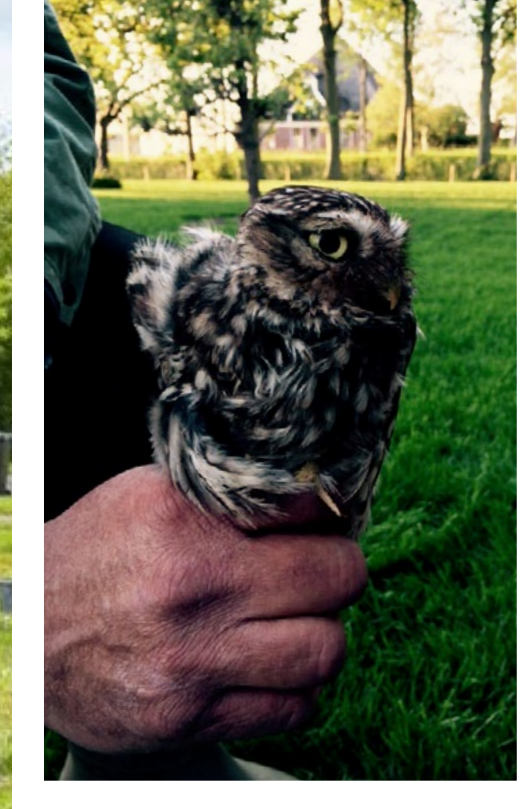
Een uitrenplek voor honden



De groenstrook langs de Klaas Hogetoorlaan



'Het zou zo fijn zijn om een losloopveld voor honden te hebben. Er is veel ruimte hier en het zou vele hondenliefhebbers blij maken.'



Versterken biodiversiteit

ET/NOT 2019 © Peter's Foto - Vieswls

KLIMAAT EN NATUUR

Het klimaat verandert. Met als gevolg hittestress, wateroverlast, extreme droogte en kans op overstromingen. Groen en water helpen om de bebouwde omgeving te koelen en wateroverlast en droogte te beperken. Voor een fijne woonomgeving is het toepassen van klimaatadaptatie rond en bij nieuwbouw het uitgangspunt.

Hitte

Het toepassen van gevarieerde beplanting op maaiveld, tegen gevels en op daken zorgt ervoor dat de gebouwen zomers koeler zijn en is daarnaast goed voor de biodiversiteit. Ook schaduw van bomen rond de gebouwen zorgt voor verkoeling. Daarnaast kunnen we door materialen en kleuren bewust te kiezen ervoor zorgen dat gebouwen zomers minder heet worden. Denk daarbij aan het beperkt toepassen van glas, het kiezen van lichtgekleurde materialen in plaats van donkere kleuren.

Waterhuishouding

In de polder is het waterbeheer zeer belangrijk waarbij de klimaatverandering extra aandacht vraagt. We moeten rekening houden met periodes van langere droogte en kans op hevige regenbuien. Bij de uitwerking van de

gebiedsontwikkeling in het vierde kwadrant worden klimaatadaptieve maatregelen meegenomen, zoals de verbreding van sloten en een groenplan dat rekening houdt met het voorkomen van hittestress. Op bebouwingsniveau kan een vegetatiedak helpen bij het vertraagd afvoeren van regenwater bij piekbuien. Indien constructief voldoende sterk uitgevoerd, biedt dit ook kansen voor een extra leeflaag (moestuin, terras, speelplek, et cetera).

Natuurinclusief bouwen

Door in- en uitbreiding van steden verdwijnt er groene ruimte. Landelijk neemt de biodiversiteit af. Bouwen met aandacht voor de natuur helpt om schuilgelegenheden en voedsel voor onder andere vogels en insecten te creëren. Overal zou leven mogelijk kunnen zijn: op het maaiveld, muren en daken, mits de juiste leefomstandigheden gecreëerd worden.

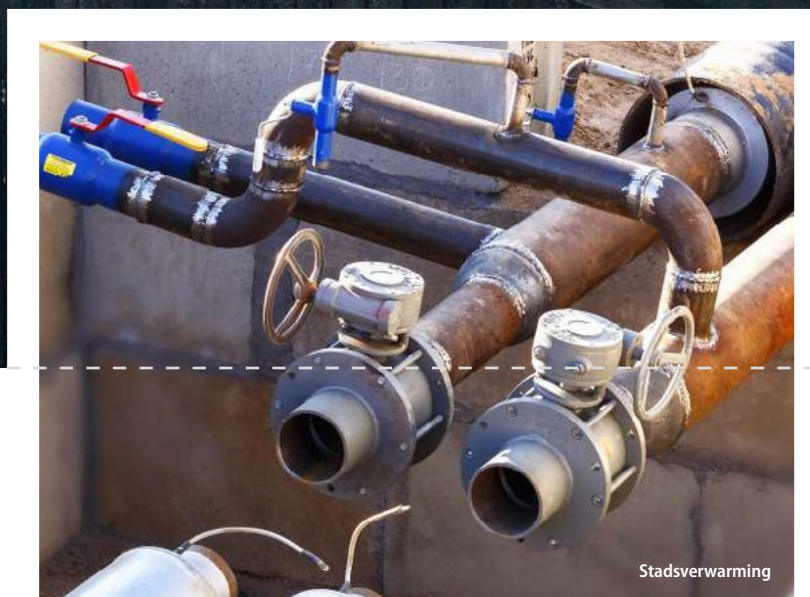
Bij de nieuwe bouwopgaven is goed isoleren van de woningen het uitgangspunt om te voldoen aan de duurzaamheidseisen. Door het toepassen van bijvoorbeeld speciale stenen met nestkasten in de gevel kan zowel een goede isolatie als schuilgelegenheid voor vogels worden gecreëerd.

Versterken biodiversiteit

Landbouw, landgebruik en biodiversiteit hebben in Middenbeemster raakvlakken met het Werelderfgoed, de agrarische sector, buitengebied, openbare (buiten)ruimte, duurzaamheid en economische zaken. Zij raken daarmee alle inwoners van Middenbeemster. Bij de aanpak hebben vele partijen een rol. Dan gaat het om de boeren, tuinders en terreinbeheerders. Het gaat ook om voedselverwerkers, toeleveranciers, supermarkten en maatschappelijke organisaties (ngo's). Met elkaar moet in samenwerking met LTO-noord een balans gevonden worden tussen de productie van voldoende voedsel en gewassen en de versterking van de biodiversiteit en het economisch gezond blijven als sector.



Gebruikmaken van daken van schuren



Stadsverwarming

OP WEG NAAR ENERGIETRANSITIE

In Middenbeemster wordt in het vierde kwadrant nieuwbouw gerealiseerd waarbij *all electric* (geen gasaansluiting) en stadsverwarming de uitgangspunten zijn. Voor andere nieuwbouwprojecten maar vooral ook voor bestaande woningen moeten de kansen en mogelijkheden voor een energietransitie worden onderzocht. Een deel hiervan is terug te vinden in het Transitieplan van de gemeente. De alternatieven voor aardgas zoals een warmtenetwerk vanuit een biomassa-centrale of geothermie, worden *all electric* uitgewerkt. We moeten een inschatting maken van de haalbaarheid van deze alternatieven voor Middenbeemster.

De gemeente Beemster participeert in de Regionale Energiestrategie Regio Zaanstreek Waterland die inzicht moet geven in hoe de regio kan voorzien in een eigen aanbod, wat zij hiervoor nodig heeft van de gemeente en wat zij kan betekenen voor de gemeente op het gebied van niet-fossiele energievoorziening. Dankzij 'Zon op Agrarische Daken' komt een groter deel van de elektriciteitsbehoefte uit het eigen dorp.

3. AAN DE SLAG

De Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster is van én voor de inwoners van Middenbeemster: de visie geeft een beeld van de gezamenlijke ambities, als basis en inspiratie voor alle toekomstige ontwikkelingen in het dorp.



De Dorpsontwikkelingsvisie is een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op een wat abstracter niveau blijft de Structuurvisie Beemstermaat gelden tot er voor de nieuwe gemeente een nieuwe geharmoniseerde omgevingsvisie is vastgesteld. Dit zal uiterlijk in 2027 zijn. Ook is er een zogenaamd conserverend bestemmingsplan (2013) voor Middenbeemster. Dit plan gaat deel uitmaken van de omgevingsvisie, waarbij het wordt geactualiseerd na toetsing aan de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster.

In deze Dorpsontwikkelingsvisie beschrijven we de toekomst van de leefomgeving van Middenbeemster in termen als identiteit, functies en kwaliteiten. De visie geeft de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen weer en stelt hier kwalitatieve eisen aan. Het is belangrijk om de ontwikkeling van het dorp vanuit één gebiedsperspectief te blijven benaderen om de kwaliteit en de integrale afstemming van de verschillende functies binnen het dorp te waarborgen. Deze integrale samenhang tussen de projecten vormt juist de meerwaarde van het proces dat we bij het maken van de Dorpsontwikkelingsvisie hebben doorlopen.

Om de doelen van de Dorpsontwikkelingsvisie te bereiken moeten we deze concretiseren. Hiervoor zijn op korte termijn enkele acties en producten noodzakelijk. We onderscheiden daarbij acties en producten aan de hand van de pijlers Programma, Financiën, Proces en Ontwerp & Realisatie die nauw met elkaar samenhangen.

De gemeente stelt daarom een **uitvoeringsprogramma** samen dat laat zien wanneer en op welke manier de gemeente, eigenaren en marktpartijen de gewenste ontwikkelingen oppakken en wat hierbij nodig is. In een Agenda Duurzaamheid & Leefbaarheid (steen en groen in balans) bepalen we de voorwaarden voor een duurzame en prettige leefomgeving in Middenbeemster. Een Nota Gebiedsoverstijgend Kostenverhaal moet de criteria voor bijdragen aan gebiedsoverstijgende kosten aangeven. Daarnaast is het noodzakelijk om onder andere verkeersonderzoek te doen, een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte te maken en de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de verschillende projecten te bepalen.

Bij de verdere uitwerking van de Dorpsontwikkelingsvisie blijft de betrokkenheid die u bij het maken van deze visie hebt laten zien, nodig. Hiervoor stelt de gemeente een communicatie- en participatieplan op.

De realisatie van de ontwikkelingen die in deze Dorpsontwikkelingsvisie staan, neemt meerdere jaren in beslag. Urgent zijn echter de nieuwe huisvesting van basisschool De Blauwe Morgenster en de herontwikkeling van het gemeentehuis. Deze vraagstukken worden door de gemeente per direct opgepakt.

Nieuwe initiatieven van derden die bijdragen aan de ontwikkeling van het dorp zijn welkom en worden getoetst aan de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster.

4. UITVOERINGSPARAGRAAF

In deze uitvoeringsparagraaf zetten we de benoemde ambities (die in projecten kunnen worden vertaald) uit in te verwachten bestedingen en mogelijkheden om deze te financieren.



RUIMTELIJK-FUNCTIONELE RELATIE TUSSEN BESTEDINGEN EN PLANNEN

De realisatie van de ontwikkelingen en ambities in de Dorpsontwikkelingsvisie vindt plaats in een combinatie van strategieën. Hierbij kan de gemeente een meer of minder actieve rol innemen en samenwerkingen aangaan met andere partijen. De gemeente kiest telkens per project de meest geschikte grondbeleidstrategie. Het beleidskader zoals we dat in deze Dorpsontwikkelingsvisie en ander ruimtelijk beleid aangeven, wordt vertaald in bestemmingsplannen of andere vormen van planologische inpassing.

BESTEDINGEN

Het realiseren van de Dorpsontwikkelingsvisie vergt investeringen in bestaande en nieuwe openbare infrastructuur en in voorzieningen die bestaande en nieuwbouwplannen (zowel uitbreiding als herstructurering) in Middenbeemster bedienen. De investeringen zijn daarmee gebied overstijgend.

Voor de financiering ervan is de gemeente naast op eigen middelen, subsidies en middelen uit grondverkoop, ook aangewezen op bijdragen van particuliere grondexploitanten binnen de regeling voor kostenverhaal uit de afdeling

grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet). Is de gemeente de eigenaar van de grond, dan kan zij een bijdrage leveren. Zijn het particuliere grondexploitanten die de gronden ontwikkelen, dan moeten deze partijen een bijdrage leveren. De Grondexploitatiewet regelt en maakt dit type bijdragen mogelijk. De gemeente streeft hierbij naar een optimaal kostenverhaal en heeft een voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor (middels anterieure overeenkomsten). Dit komt overeen met de actuele praktijk en met de voorkeur van de wetgever.

Een belangrijk uitgangspunt in het kostenverhaal van gebied overstijgende infrastructuur is dat een structuurvisie een voldoende samenhang op een hoger schaalniveau moet onderbouwen tussen de rode ontwikkelingen (de betalende exploitatiegebieden) en de bestedingen¹. Dit blijkt uit de Grondexploitatiewet, de parlementaire behandeling, jurisprudentie en uit de in 2021 in werking te treden Omgevingswet². Deze uitvoeringsparagraaf voldoet hieraan.

IMPACT NIEUWBOWPLANNEN OP OPENBARE INFRASTRUCTUUR EN VOORZIENINGEN

Door realisatie van de nieuwbouwplannen die in de Dorpsontwikkelingsvisie worden beschreven, neemt de druk toe op bestaande openbare infrastructuur en voorzieningen in Middenbeemster. Om deze impact te compenseren en te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en betaalbaarheid achteruitgaan, investeert de gemeente in de actualisering en versterking van deze infrastructuur en openbare voorzieningen.

Hierna vindt u de verwachte nieuwbouwplannen en een toelichting op de investeringen in relatie met de komst van nieuwe bewoners en gebruikers.

1. Rapportage naar het gebruik van art. 6.24 Wro, versie 19/06/2019, IHS Erasmus Universiteit Rotterdam i.o.v. VNG en ministerie BZK, blz. 16.

2. In de tot nu toe bekende wetteksten na het amendement op de Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet, aangenomen door de Tweede Kamer op 16 oktober 2019, is er sprake van een publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage.

De verwachte nieuwplannen (de nadere toelichting vindt u in hoofdstuk 2) zijn:

- Locatie basisschool De Blauwe Morgenster: herontwikkeling naar woongebied;
- Gemeentehuislocatie en achtergelegen trapveld: herontwikkeling naar woongebied en realisatie openbaar parkeerterrein;
- Gebied Fabritiusstraat, Aagje Dekenstraat en Betje Wolffstraat: herontwikkeling naar woongebied;
- Strook bebouwing Prins Mauritsstraat (Oude postkantoor, VSB-gebouw, voormalig TDBZ-gebouw): herontwikkeling naar commerciële functies en/of woongebied inclusief parkeren;
- IJsbaanlocatie: kansrijke ontwikkeling voor woningbouw en/of woonzorg;
- Locatie Ootje Tontel (Nicolaas Cromhoutlaan 3): herontwikkeling naar woon-werklocatie;
- Bedrijventerreinen Insulinde en Bamestra: transformatie naar kleinschalig bedrijfs- en kantoorlandschap, naar vormen van zorg, (beschermde) wonen en/of maatschappelijke voorzieningen;
- Diverse nog onvoorziene, particuliere (kleine) bouwplannen.

VERWACHTE BESTEDINGEN EN RUIMTELIJK-FUNCTIONELE RELATIE MET NIEUWBOUWPROGRAMMA

Basisschool de Blauwe Morgenster

- **Besteding:** de sloop op huidige locatie aan de Nicolaas Cromhoutlaan en de bouw van een nieuwe basisschool in nieuwbouwplan De Keyser II, inclusief een bibliotheek en ruimte voor het Centrum Jeugd en Gezin (CJG).
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** door de toename van het aantal woningen in Middenbeemster groeit het aantal inwoners en de behoefte aan onderwijshuisvesting. Uit de leerlingenprognosecijfers blijkt dat de basisschool binnen enkele jaren geen extra leerlingen meer kan huisvesten. Een deel van de bestaande huisvesting van de school is aan dringende vervanging toe.

Integraal Kind Centrum

- **Besteding:** de basisschool en de kinderopvangvoorziening worden ondergebracht in een Integraal Kindcentrum als onderdeel van het nieuwbouwplan De Keyser II Samenhang met besteding Basisschool de Blauwe Morgenster.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** door de toename van het aantal woningen in Middenbeemster groeit het aantal inwoners en de behoefte aan kinderopvang. Gelet op sociaalmaatschappelijke ontwikkelingen en het belang

van het kind is de realisatie van een IKC bij de basisschool wenselijk.

Gezondheidscentrum aan het Tobias de Coeneplein

- **Besteding:** faciliteren van de ontwikkeling van een gezondheidscentrum aan het Tobias de Coeneplein.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** Middenbeemster vergrijst en de nieuwbouwplannen hebben deels als doel om het woonaanbod voor senioren uit te breiden. In de participatie van de Dorpsontwikkelingsvisie is de sterke wens geuit om eerstelijns zorgfuncties te bundelen in een te bouwen gezondheidscentrum. Functies, zoals huisarts, fysiotherapie, apotheek, et cetera zouden hier passend zijn.

Realisatie fietscarré

- **Besteding:** de realisatie van een fietscarré (fiets- en wandelroute) die de 4 kwadranten met elkaar verbindt.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** om de gevaarlijke en drukke doorgaande route via de Middenweg en de Rijperweg te ontlasten en de verkeersveiligheid te verbeteren, wordt deze alternatieve fiets- en wandelroute mogelijk gemaakt die geheel Middenbeemster verbindt.

Herinrichting infrastructuur Centrumgebied

- **Besteding:** het herinrichten van de infrastructuur in het dorpscentrum naar 30 km-zone waarbij de veiligheid van fietsers en voetgangers het uitgangspunt is. Hierbij gaat het om de inrichting van de Middenweg en de Rijperweg binnen het te realiseren fietscarré.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** de herinrichting van beide wegen is bedoeld ter ondersteuning van de 30 km-zone en het vergroten van de verkeersveiligheid in het kloppend hart van Middenbeemster. Daarbij is deze noodzakelijk vanwege de extra verkeersdruk die door de nieuwbouw wordt gegenereerd.

Autoluw maken van het marktplein

- **Besteding:** het marktplein wordt autoluw door een (kleinschalige) herinrichting met behoud van enkele Kiss & Ride parkeerplekken met blauwe zone.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** de autoparkeerplaatsen op het marktplein verdwijnen om permanent parkeren te voorkomen, meer ruimte te creëren voor openbaar vervoer en het historische karakter (en het beschermde dorpsgezicht) van het plein te versterken in het kloppend hart van Middenbeemster.

Sportcluster

- **Besteding:** de ontwikkeling van een sportcluster met intensivering van het gebruik van het bestaande complex.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** er wordt onderzocht of de bestaande sportfaciliteiten aan de Insulindeweg uitgebreid en/of versterkt moeten worden vanwege de nieuwbouwplannen en om de sociaalmaatschappelijke cohesie van het dorp te intensiveren.

Aandeel sociale woningen

- **Besteding:** een uitbreiding van het aandeel sociale woningen, bijvoorbeeld op de locatie van het gemeentehuis, in het gebied rond de Fabritiusstraat en/of de ijsbaanlocatie.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** de gemeente wil ervoor zorgen dat er voor alle doelgroepen woningen beschikbaar zijn om daarmee de betaalbaarheid van woningen en de doorstroming in de woningmarkt te borgen.

Bouw van parkeervoorzieningen

- **Besteding:** het maken van parkeervoorzieningen voor de omgeving, bijvoorbeeld bij het gemeentehuis. In een later stadium worden de exacte parkeervoorzieningen naar locatie uitgewerkt.

- **Ruimtelijk-functionele relatie:** op dit moment zijn er op enkele locaties te weinig parkeervoorzieningen. Met de toename van het aantal woningen in Middenbeemster wordt de behoefte aan parkeergelegenheid nog groter.

Groenstructuren

- **Besteding:** het toevoegen van nieuwe – en versterken van bestaande – groenstructuren, het creëren van groenverbindingen en ruimte om elkaar te ontmoeten in de openbare ruimte binnen het dorp.
- **Ruimtelijk-functionele relatie:** de gemeente wil de kwaliteit van de openbare ruimte in Middenbeemster handhaven en waar mogelijk versterken. Dit komt ten goede aan de woon- en leefkwaliteit van iedere inwoner.

UITWERKING

Deze investeringen worden in 2020 uitgewerkt, van een kostenraming voorzien en in een openbaar toegankelijk document vastgelegd. Hierbij hoort ook een toedeling van de bestedingen naar de nieuwbouwplannen. Dit zorgt voor een transparant kader voor de onderhandelingen over te sluiten anterieure overeenkomsten en voor de vastlegging van gemeentelijke grondexploitaties.

BIJLAGE:

DORPSONTWIKKELINGSVISIE EN PARTICIPATIE

PLAN VAN AANPAK

Het Plan van Aanpak voor de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster beschrijft de manier waarop de Dorpsontwikkelingsvisie moet worden gemaakt: vanuit het belang van het dorp.

De gemeenteraad heeft het Plan van Aanpak op 16 januari 2018 vastgesteld.



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Het startpunt voor de ontwikkeling van de visie is de Nota van Uitgangspunten samen met de eerder opgehaalde waarden van Waardevol Beemster. Bij het samenstellen van de Nota van Uitgangspunten hebben we gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, bijvoorbeeld VISIT Beemster, Opspoor, Forte Kinderopvang, Woon- en werkgemeenschap Breidablick, Sportvereniging Beemster, Initiatief Beemster gezond, GGD en Odeon. De gesprekken met maatschappelijke organisaties, bedrijven en particulieren zijn tijdens het hele proces om te komen tot de Dorpsontwikkelingsvisie, voortgezet.

De gemeenteraad heeft de Nota van Uitgangspunten op 26 maart 2019 vastgesteld.



VERZAMELEN VAN KENNIS EN IDEEËN

Om kennis uit het dorp op te halen heeft de gemeente inwoners en belanghebbenden gevraagd om wensen en ideeën via de website met elkaar te delen. Hierop zijn 30 reacties gekomen. Vervolgens zijn in samenwerking met stedenbouwkundig bureau Urhahn vijf bijeenkomsten georganiseerd. Hiervoor zijn inwoners, ondernemers en belanghebbenden in Middenbeemster uitgenodigd om per thema mee te denken over de toekomst van het dorp. Deze thema's waren:

- Toerisme en Werelderfgoed (25 deelnemers)
- Welzijn en Zorg (54 deelnemers)
- Wonen en Leefbaarheid (47 deelnemers)
- Bedrijvigheid (46 deelnemers)
- Openbare Ruimte en Verkeer (33 deelnemers)



De bijeenkomsten vonden plaats in mei, juni en juli 2019 en hebben een groot aantal – uiteenlopende – wensen en ideeën voor de ruimtelijke indeling van het dorp naar 2040 opgeleverd. Van elke bijeenkomst is een verslag gemaakt dat aan de deelnemers, stakeholders en maatschappelijke organisaties is toegestuurd en op de website is geplaatst.

Gesprek met jongeren

In juli 2019 hebben jongerenwerkers van de gemeente in een apart gesprek met een kleine groep jongeren over hun ideeën voor de toekomst van Middenbeemster gesproken. De uitkomsten van dit gesprek zijn meegenomen bij het samenstellen van de Ontwikkelvarianten.



ONTWIKKELVARIANTEN

Vervolgens zijn alle opbrengsten vertaald naar drie mogelijke ontwikkelvarianten voor Middenbeemster. De ontwikkelvarianten waren nadrukkelijk geen kant-en-klare of complete ontwerpen voor de toekomst van het dorp: ze lieten elk vanuit een eigen invalshoek zien hoe de oplossingen voor de verschillende hoofdpogaven met elkaar én met andere wensen (bouwstenen) in het dorp gecombineerd kunnen worden.

Deze ontwikkelvarianten zijn op de website geplaatst. In oktober en november heeft de gemeente twee inloopavonden georganiseerd om uitleg te geven en vragen te beantwoorden. Via de website konden inwoners en belanghebbenden een reactie op (onderdelen van) de ontwikkelvarianten geven: van 260 mensen hebben we een of meerdere reacties ontvangen. De ontwikkelvarianten zijn ook opiniërend besproken met de gemeenteraad.

CONCEPT DORPSONTWIKKELINGSVISIE

Nadat alle reacties binnen waren, heeft het college deze afgewogen en een voorkeursvariant vastgesteld. Deze voorkeursvariant is uitgewerkt naar de concept Dorpsontwikkelingsvisie die vervolgens op de website is geplaatst. Op 16 december 2019 waren alle belangstellenden welkom om tijdens een inloopavond in het gemeentehuis de concept Dorpsontwikkelingsvisie te bekijken en hun vragen te stellen. Van 16 december 2019 tot en met 27 januari 2020 was het mogelijk als inwoner en/of belanghebbende in te spreken op de concept Dorpsontwikkelingsvisie. Ook de volgende organisaties zijn uitgenodigd om in deze periode een inspraakreactie te geven:

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier
- Gasunie
- Gemeente Edam-Volendam
- Gemeente Waterland
- Gemeenten Oostzaan en Wormerland (OVER-gemeenten)
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Koggenland
- Gemeente Purmerend

In totaal hebben we 26 schriftelijke overleg- en inspraakreacties ontvangen die we integraal hebben afgewogen. Daar waar nodig is de visie aangescherpt. De reacties zijn opgenomen in de Nota van Inspraak dat is meegenomen in de belangenafweging bij het besluit om de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster vast te stellen.

ONDERSTEUNENDE COMMUNICATIE

Wekelijkse inloopochtend

Vanaf mei 2019 was de projectleider elke dinsdagochtend aanwezig op het gemeentehuis in Middenbeemster. Zonder afspraak waren inwoners en belanghebbenden welkom voor informatie of overleg. Van deze mogelijkheid is veel gebruik gemaakt.

Gemeentelijke publicaties in media

Gedurende de ontwikkeling van de Dorpsontwikkelingsvisie is over de voortgang regelmatig gepubliceerd op de gemeentepagina in de Binnendijks en op social media.

Website en nieuwsbrief

De Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster heeft een eigen projectwebsite, www.visievanbeemster.nl en een nieuwsbrief die met regelmaat is toegestuurd aan abonnees.

