

Aan: gemeenteraad Beemster
Van: wethouders Zeeman en Butter
Datum: 05-02-2021

Onderwerp: oplegnotitie Ontwikkelstrategie Beemstervisies

Geachte raad,

Afgelopen dinsdag is kort toelichting gegeven op het voorstel om een Ontwikkelstrategie volgend op de vastgestelde Dorpsontwikkelingsvisies te maken. Een aantal vragen over de positie van deze Ontwikkelstrategie in relatie tot (de totstandkoming van) de visies zelf en het middel van een bestemmingsplan als nadere uitwerking van visies maakt dat we u graag nader informeren over het 'waarom' van de voorgestelde Ontwikkelstrategie.

Allereerst functioneren de (structuur)visies als ambitie/kader voor de voorgenomen ontwikkeling van de dorpen. U heeft daarbij aan de hand van ontwikkelvarianten op hoofdlijnen keuzes gemaakt en daarbij is op hoofdlijnen afgewogen hoe die varianten verwezenlijkt kunnen worden. In die visies (Hoofdstuk 3) is ook aangegeven dat de uiteindelijke keuzes nader (integraal) onderzocht en geconcretiseerd moeten worden op ruimtelijk/maatschappelijk programma, financiën, proces en ontwerp en realisatie.

Omdat gemeente Beemster in verschillende kernen met verschillende programma's en grondeigenaren te maken heeft - waarbij het tempo van (gebieds)ontwikkelingen kan verschillen - is het van belang om op voorhand scherper inzicht te hebben in de effecten en publiekrechtelijke kosten van de beoogde (stedenbouwkundige) programma's. Met andere woorden: verschillende programma's/grondeigenaren kunnen vragen om een andere benadering van de ontwikkeling. Omdat mobiliteit voor alle beoogde ontwikkelingen binnen de kernen randvoorwaardelijk is, is uitgebreid verkeersonderzoek nodig zodat de juiste afhankelijkheden in beeld komen en keuzes vanuit het geheel kunnen worden gemaakt.

In feite volgen we met deze Ontwikkelstrategie dezelfde systematiek zoals bij individuele locatieontwikkelingen als de Keyser: de ambities worden vastgesteld en vertaald naar een stedenbouwkundige uitwerking, waarbij beleidskaders voor wonen, verkeer, maatschappelijke voorzieningen en financiën gewogen worden om tenslotte als programma in een bestemmingsplan te worden verankerd. In de Keyser is de gemeente samen met BPD (privaatrechtelijk) vanuit de grondexploitatie sturend op het programma, en toetst de gemeente (publiekrechtelijk) op basis van haar beleid.

Vanuit de Dorpsontwikkelingsvisies hebben meerdere losstaande locatieontwikkelingen met verschillende grondeigenaren effect op elkaar en op de dorpen als geheel. De gemeente heeft hierbij niet altijd een privaatrechtelijke grondpositie om de samenhang naar de dorpen vanuit de grondexploitatie bij te sturen. Met alle onderzoeksresultaten uit de Ontwikkelstrategie kan uiteindelijk gestuurd worden op een evenwichtig programma, waarbij de lasten en lusten op evenwichtige wijze gewogen en verdeeld worden, om tot kwalitatief ruimtelijke ontwikkeling te komen.

Met de uitkomsten van die onderzoeken zijn meteen ook de bouwstenen inzichtelijk die gebruikt worden voor het Gebiedsoverstijgend Kostenverhaal. Zo proberen we met deze Ontwikkelstrategie in korte tijd de (financieel planologische) basis voor alle voorgestane ontwikkelingen te leggen.