

Gemeentehuis Beemster
Rijn Middelburgstraat 1, 1462NV Middenbeemster
Postbus 7, 1462ZG Middenbeemster

Betreft; indringende oproep aan Beemster Bestuur

Middenbeemster, 4-10-2021

Geachte College van B&W en raad,

Wij vinden het onaanvaardbaar dat de raad in beslotenheid is geïnformeerd over de realisatie IKC De Keyser en uitwerking Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster zonder dat Beemster Gezond hierin gekend wordt en zonder een concrete oplossing voor het gezondheidscentrum.

25 mei j.l. gaf de raad het college opdracht om met de direct belanghebbenden van het gebied van het gezondheidscentrum in overleg te treden om uiterlijk in september te kunnen rapporteren over concrete oplossingen. Op 26 mei ontving het college van Fysiotherapeut Dogterom een concreet bod op het bibliotheekgebouw. Bod is gebaseerd op de oorspronkelijke planvorming tussen Gemeente en Beemster Gezond (Memo Bureau Stimulans is u bekend). Behoudens de bevestiging van ontvangst heeft het college hierop niet gereageerd.

Inmiddels ontving u op 18 augustus voortgangsrapportage 1 van het college met daarbij het voorstel om de mogelijkheden op 27 september in een besloten themabijeenkomst met u te bespreken; 'mee te draaien aan ruimtelijke, programmatische en financiële knoppen'.

Uit de rapportage kunt u tevens opmaken dat het college uw opdracht t.a.v. de realisatie van het gezondheidscentrum heeft verbreed (4 modellen voor een gezondheidscentrum, waaronder volledige nieuwbouw). Voorts blijft de realisatie van alle bouwmogelijkheden (de modellen) gekoppeld aan alle overige ontwikkelingen in Middenbeemster, onder andere de ontwikkeling huisvesting IKC en toekomstige invulling gebied Gemeentehuis. Wij begrijpen de opvatting van het college, maar voorzien, ondanks de toezegging dat er een gezondheidscentrum gaat komen, juist door de koppeling van alle plannen opnieuw een lang ontwikkelingstraject.

Het proces:

Op uitnodiging van de gemeente Beemster ontwikkelde Beemster Gezond in de periode 2015-2016 een gezondheidscentrum. Uitgangspunt daarbij was het ter beschikking komen van het bibliotheekgebouw, met een overname tegen WOZ-waarde (advies Bureau Stimulans). In de periode 2017-2018 schakelde de gemeente Bureau IT-maatwerk in, deze ging met alle stakeholders uit het gebied in gesprek, inclusief omwonenden. De plannen van de zorg en het onderwijs werden parallel aan elkaar doorontwikkeld. Zorg betrof de partners van Beemster Gezond, bij de school sloot het IKC en CJG zich aan. Er werden geen knopen doorgehakt. In 2019-2020 kwam de Visie van Beemster. Dit resulteerde opnieuw in een duidelijke voorkeur, zowel vanuit de zorg als vanuit de bevolking, voor een gezondheidscentrum met een aangewezen locatie voor het zorgcluster aan de Tobias de Coenestraat. De ontwikkeling van de nieuwe school werd bij voorrang opgepakt en tijdens de inspraakronde in juni 2020 gaf de wethouder aan het belang en de urgentie van het gezondheidscentrum voor de bevolking en zorgsector te zien. Actie vanuit het college bleef uit, mede daarom het verzoek van de raad in mei 2021 om in september met concrete oplossingen te komen. Recent hebben verschillende overleggen tussen het projectteam van Gemeente en Beemster gezond plaatsgevonden. Deze kenmerken zich door een matig vertrouwen aan beide kanten. Feitelijk blijkt er geen enkel obstakel te zijn om de ontwikkeling van het gezondheidscentrum nog langer op te houden. Er worden nieuwe voorwaarden ingebracht, d.w.z. het gesprek kan slechts plaatsvinden onder voorwaarden dat er naast het plan van Beemster Gezond ook andere opties besproken gaan

worden. Het plan van Beemster Gezond heeft niet de voorkeur van het college. Het college gaat niet in op het bod van Dogterom, in plaats hiervan komt er per model vanuit de gemeente een financiële onderbouwing van kosten en baten, welke ook bepalend zal zijn voor de te maken overnamekosten van Beemster Gezond (denk hierbij aan aankoop grond, vastgoed, parkeervoorzieningen e.d.). De financiële onderbouwing komt ondanks toezegging vanuit het projectteam niet direct voor ons ter inzage. De modellen en onderbouwing ademt sterk het idee uit dat het ter beschikking komen van grond en/of gemeentelijk vastgoed voor Beemster Gezond in hoge mate afhangt van stedenbouwkundige afwegingen en de invloed van het college op de uiteindelijke keuze, bij voorkeur niet het plan van Beemster Gezond.

Samengevat biedt de voortgangsrapportage van het college geen concreet zicht op de realisatie van een gezondheidscentrum in welke vorm dan ook. Het College heeft sterk de focus op volledige nieuwbouw.

De 4 stedenbouwkundige modelschetsen zijn allen gesitueerd rondom het Tobias de Coeneplein. Er is een variatie van volledige nieuwbouw op het jeu de boules veldje (model 1), het plan van Beemster Gezond (model 2), een variant waarbij er in zijwaartse richting wordt aangebouwd (model 3) en een vierde variant. Omwille van de inzichtelijkheid zijn de modellen bijgevoegd. Projectteam heeft ons laten weten dat nieuwbouw (model 1) vooralsnog de voorkeur van het college heeft. Het idee bij het college rust vooral op stedenbouwkundige aspecten (stratenplan e.d.).

Juist omdat alle 4 modellen rondom het Tobias de Coeneplein gesitueerd zijn is Beemster Gezond van mening dat een beslissing over het gezondheidscentrum niet afhankelijk moet blijven van de overige ontwikkelingen (de ontwikkeling huisvesting IKC en toekomstige invulling gebied Gemeentehuis), immers alle 4 de modellen kennen een gezondheidscentrum in combinatie met woning-, appartementenbouw. Geen van de modellen is daarmee rechtstreeks gekoppeld aan de andere vraagstukken. Het IKC is gepland in combinatie met de nieuwe school en voor de invulling van de gemeentehuislocatie kan de ontwikkelaar nog alle kanten op. Recent kregen de aanpalende woningen van de wooncompagnie een verbeterd energielabel en er zijn de komende 15 jaar geen nieuwbouwplannen. De bestaande school gaat niet meer uitbreiden.

Voorkeur Beemster Gezond:

Model 2 heeft de voorkeur van Beemster Gezond. Naast het feit dat bij dit plan gebruik wordt gemaakt van bestaand vastgoed, is het destijds door het architectenbureau ook goed in ontwikkeling gebracht. Opdracht toen was; er zijn een aantal gebouwen en de partners van Beemster Gezond hebben samenwerkingswensen en ieder een eigen programma van eisen. De huisartsen wilde graag naast elkaar gesitueerd komen, mede om een gedeelte van de spreekkamers gezamenlijk te kunnen gebruiken. Om die reden verhuist de fysiotherapie naar het bibliotheekgebouw met als bijkomend voordeel dat dit gebouw veel hoge ruimte kent wat bij uitstek geschikt voor het realiseren van oefenruimte. De apotheker wilde dicht bij de huisartsen gehuisvest raken. Door de apotheek onder te brengen in de grote centrale entree, die er nieuw tussen gebouwd wordt, zijn alle disciplines goed bereikbaar met duidelijke looplijnen (zie grijze gedeelte in de bijgevoegde schets). Door de centrale entree ontstaat er openheid in het gebouw. De openheid zorgt ervoor dat de professionals elkaar gemakkelijk ontmoeten, dit komt de samenwerking ten goede. Het gebouw kent ruim 900M² oppervlak op de begane grond, hierdoor kunnen alle patiënt gerelateerde contacten gelijkvloers plaatsvinden. Op de eerste verdieping van beide huisartsen blijft voldoende ruimte voor secundaire functies (300M²). Doordat het gebouw een L-vorm kent ontstaat er voor het entree ruimte, een pleintje waardoor het te voet en voor fietsers goed toegankelijk is. De bestaande parkeerplekken voor het bibliotheekgebouw maken het centrum ook voor slechter ter been zijnde patiënten goed toegankelijk.

Model 1 (nieuwbouw Jeu de Boules veldje) kent een oppervlak van ruim 700 M². Dit betekent dat een deel van de patiënt contacten op de eerste verdieping moeten plaatsvinden of volledige

disciplines op de eerste verdieping gehuisvest moeten gaan worden. Het bouwwerk wordt dan massiever. Omdat het gebouw erg langgerekt is kent het meerdere entrees, een centrale entree is lastig te realiseren (winkelstraat van voorzieningen).

Model 3 (uitbouw naar opzij) is ook lastig in te vullen. De bestaande praktijkpanden (ha en fysio) kunnen zonder ingrijpende bouwkundige ingrepen gebruikt worden om beide huisartsen te vestigen, maar dan ontbreekt ook in dit model de centrale entree. In het geval beide huisartsen in het nieuwe deel gehuisvest worden en de fysio in het bestaande pand blijft is er voor hen het nadeel van oefenruimte op de eerste verdieping. Het praktijkpand van de huisarts kent dan geen bestemming meer. De huidige weg langs de gebouwen kent nu geen doorgang van verkeer waardoor voetgangers en fietsers veilig het entree kunnen bereiken. In de nieuwe opzet ontstaat er kruisend verkeer van en naar de achterliggende parkeerplekken. Dit vergroot de onveiligheid voor de bestaande gebouwen.

Model 4 (nieuwbouw op de huidige locatie met erboven 2 lagen appartementen) kent een gelijk oppervlak als model 1 (700M2). Door de hoogbouw direct aan de weg ontstaat er een massief gebouw wat feitelijk te klein is om het gezondheidscentrum te huisvesten, zeker als in die ruimte ook nog de secundaire functies moeten worden gehuisvest.

Samengevat biedt model 2 (plan van Beemster Gezond) de ruimte die nodig is en het is ontwikkeld vanuit de functies die erin gehuisvest raken. Er is geen verlies van kapitaal doordat er gebruikt wordt gemaakt van bestaande bouwwerken, die weliswaar 25 jaar oud zijn, maar nog goed zijn aan te passen aan de nieuwe eisen. Aanpassing van de andere modellen tot een gelijkwaardig voeroppervlak op de b.g.g. of 1^{ste} verdieping zal deze gebouwen behoorlijk massiever maken en de mogelijke winst vanuit stedenbouwkundig oogpunt teniet doen. Het dorps karakter van de bestaande gebouwen kent ook zijn aardigheid. Voor welk model er ook gekozen wordt, de omgeving is ingevuld met een gelijk aantal huizen/ appartementen waardoor de gemeentelijke grondopbrengst elkaar niet erg zal ontlopen; doorrekening van de verschillende modellen hebben wij niet mogen ontvangen.

Hoe nu verder:

Wij verzoeken de raad nauwkeurig kennis te nemen van de modellen. Onze voorkeur voor model 2 is weloverwogen. Wij zijn van mening dat om zorginhoudelijke redenen, de verschillende ondernemersposities van de partners van Beemster Gezond en het belang van de gemeenschap er ook niet langer gewacht kan worden. Wij zijn voorts van mening dat de oorspronkelijke uitgangspunten betreffende overname pand en grond door het college gerespecteerd dient te worden. Het gezondheidscentrum moet nu met voorrang door Beemster Gezond tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. De beslissing over het gezondheidscentrum mag niet doorgeschoven worden naar de nieuwe gemeente. Het college en de raad moet nu zijn verantwoordelijkheid nemen. Gebeurd dit niet dan voorzien wij een verdere verbrokkeling van de eerste lijn als één van de erfstukken van het Beemster Bestuur.

Hoogachtend, Beemster Gezond.

Aanmelding voor spreekrecht burgers van de commissievergadering van 12 oktober 2021

Ingekomen: 7 oktober 2021 Registratienummer: 1556821

Mail 7 oktober 2021

(behoort bij mail/brief van 4 oktober 2021 reg.nr. 1556747 van Beemster Gezond mbt het gezondheidscentrum Middenbeemster)

Geacht College en raad,

De heer [*geanonimiseerd*] (vastgoedadviseur gemeente) wijst ons erop dat de modelstudie schetsen betreft die in vertrouwen met Beemster Gezond zijn gedeeld. Hij benadrukt hierbij dat het voorlopige schetsen zijn die een stedenbouwkundige gedachtegang uitbeelden zonder enige status, aldus de heer [*geanonimiseerd*]; "praatmodellen die we afgelopen zomer met elkaar hebben doorgenomen. Modellen opgezet om de gedachten te prikkelen en wat standpunten uit te wisselen. Niets meer en niets minder".

Hij laat weten dat de verspreiding van de modelstudie het risico met zich meebrengt dat de schetsen voor de verkeerde doeleinden worden gebruikt. Dit is uiteraard niet onze bedoeling.

Wij vertrouwen erop dat de raadsleden de schetsen slechts zullen gebruiken in de context van onze berichtgeving, d.w.z. wij willen het college en de raad alleen inzicht geven in de de afwegingen van Beemster Gezond bij de voorgelegde keuzemogelijkheden.

Graag benadrukken wij dat de raad, in het verlengde van de voortgangsrapportage van het college, op 27 september in beslotenheid is geïnformeerd door het projectteam. Wij weten nu niet in hoeverre de modelstudie en de voortgang van het proces rondom het gezondheidscentrum besproken is met de raad. Zelf ervaren wij een vertraging van het proces vanuit het projectteam en zien op korte termijn nog geen concrete oplossingen ontstaan.

Het uitblijven van concrete oplossingen is nu juist de essentie van ons probleem.

Vriendelijke groet,

Bart Dogterom

Middenbeemster | T. de Coeneplein e.o. Schetsontwerp model 1



Middenbeemster | T. de Coeneplein e.o. Schetsontwerp model 2



0 5 10m
P02493 - 23 juli 2021 - A2 - schaal 1:500

Middenbeemster | T. de Coeneplein e.o. Schetsontwerp model 3



Middenbeemster | T. de Coeneplein e.o. Schetsontwerp model 4



HUISARTS

HUISARTS



BEGANE GROND nieuw
tobias de coenestraat 2, 3, 3^a en 4