



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2017

### VOORSTEL

**Registratienummer:** 1348772  
**Bijlage(n)** 1  
**Onderwerp** Herontwikkeling De Bonte Klaver

Middenbeemster, 24 januari 2017

Aan de raad

#### **Inleiding en probleemstelling**

Medio 2014 heeft de gemeenteraad van de Beemster definitief besloten tot de aanleg van woningen op de plaats van de gesloten basisschool De Bonte Klaver in de Noordbeemster. De gemeenteraad heeft aangegeven dat de projectontwikkelaar in dit te ontwikkelen plan tevens (culturele/maatschappelijke) voorzieningen moet treffen waar de dorpsgemeenschap Noordbeemster gebruik van kan maken. Ook is gevraagd de kromme boom op de huidige speelplaats van de school te behouden en er ruimte moet blijven voor kinderen om te spelen. Een behoorlijk pakket van eisen op een kleine kavel grond, waarbij via gehouden presentaties aan de gemeenteraad het projectontwikkelingsbedrijf Bamestra Projecten, het meest aansloot bij de wens van de gemeenteraad om daar woningen voor jonge startende woningzoekenden in Noordbeemster en een maatschappelijk/culturele voorziening te realiseren.

De realisatie van het door de gemeenteraad gewenste “dorps- c.q. cultuurhuis” als Multi Functionele Accommodatie (MFA) als een ontmoetingsplek voor dorpsraad en verenigingsleven diende tussen de initiatiefnemers van de MFA, Bamestra Projecten en gemeente Beemster verder vormgegeven te worden, waarbij Bamestra Projecten door aankoop en sloop van de voormalige basisschool De Bonte Klaver de herontwikkeling met woningbouw en een MFA op deze locatie konden vormgeven.

Daarnaast diende bij deze planontwikkeling tevens gekeken te worden of de naastgelegen kavel grond, die voorheen bewoond werd door de pompbeheerder van het tankstation en in eigendom is van GULF (Tinq), wel of niet bij de planontwikkeling betrokken kon worden.

#### **Uitwerken scenario's**

In de afgelopen periode heeft intensief bestuurlijk- en ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Beemster, Bamestra Projecten en de initiatiefnemers voor de MFA. De oorspronkelijke wens om 11 betaalbare woningen te realiseren op de locatie De Bonte Klaver, aangevuld door de gemeenteraad met de wens tot het realiseren van een Dorpshuis of MFA is hierbij uitvoerig bediscussieerd en berekend.

Een aantal belangrijke ontwikkelingen speelden hierbij een rol:

- Het al dan niet verplaatsen van het Tinq benzinestation naar een locatie buiten Beemster. Gesprekken met Tinq/Gulf hebben niet geleid tot een reëel zicht op een (op de korte termijn) verplaatsing/sluiting van het benzinestation.
- Het al dan niet mee (kunnen) nemen van de (bouwvallige) woning met bijbehorende grond van de voormalige pompbeheerder aan de Oosthuizerweg 35 in de

herontwikkeling van de totale locatie De Bonte Klaver, die volgens opgave van de zaakwaarnemer van Tinq (Gulf) nog een boekwaarde van ca. € 150.000,- heeft.

- Uitwerking in diverse varianten met verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Een nader ambtelijk advies van de milieudienst IJmond betreffende de milieu/hinder/stankcirkel van het benzinestation. Hoewel de ambtelijke inschatting aanvankelijk hoopvol was met betrekking tot een redelijk dichte ontwikkelingsmogelijkheid voor de woningen, bleek een later uitgebracht rapport van de Milieudienst IJmond forse beperkingen aan te geven betreffende de herontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie, waardoor er minder woningen konden worden gerealiseerd dan aanvankelijk werd aangenomen.
- Intensieve gesprekken met de initiatiefnemers voor de MFA over de door hen ingediende bedrijfsplannen en exploitatieoverzichten en daarmee samenhangende (financiële) haalbaarheid van deze MFA.

Bamestra Projecten heeft vervolgens op basis van deze uitgangspunten verschillende varianten uitgewerkt. Deze varianten zijn nader uitgewerkt in scenario's met en zonder het betrekken van de grond van de naastgelegen (onbewoonbare) woning aan de Oosthuizerweg 35, waarbij een financiële uitwerking gemaakt is met 6 varianten en in totaal 12 uitwerkingsresultaten.

Op basis van de financiële gegevens die Bamestra Projecten heeft verstrekt zijn de eenheidsprijzen en opslagpercentages in een plankosten scan getoetst met als conclusie dat de gegevens en uitgangspunten van Bamestra Projecten reëel te noemen zijn.

De conclusie is dat bovengenoemde varianten in de uitwerkingen allemaal een negatief resultaat hadden.

Daarnaast is ook de mogelijkheid onderzocht om de boekwaarde van het schoolgebouw van € 57.000,- te compenseren waarbij, gezien het negatieve resultaat van de berekeningen, uitgegaan is van géén opbrengsten voor de ondergrond om te bezien of het project in de een of andere vorm toch haalbaar gemaakt kon worden. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheid om de V.O.N. prijs van de woningen naar boven bij te stellen waarbij het overigens de vraag is of deze V.O.N. prijzen voor deze categorie woningen in de Noordbeemster haalbaar is omdat deze V.O.N. prijzen significant (17%) afwijken van de eerder ook door de gemeenteraad genoemde V.O.N. prijzen. (maximaal € 180.000,- energiezuinig en levensloopbestendig).

Conclusie is dat met aankoop van De Bonte Klaver en met het toerekenen van grondopbrengst zelfs met het verhogen van de V.O.N. prijzen van de woningen er geen positief exploitatieresultaat te behalen valt.

Ter informatie is ook nog gesproken met de naastgelegen bewoners van het perceel Oosthuizerweg 38 om te bezien of deze eventueel medewerking zouden kunnen verlenen bij een bredere aanpak van de herontwikkeling van dit stuk gebied. Deze hebben in een constructief gesprek aangegeven hieraan geen medewerking te willen verlenen.

### **Ontwikkeling Dorps- c.q. Cultuurhuis (MFA)**

Voor de ontwikkeling van het MFA is Bamestra Projecten in de berekeningen uitgegaan van de door de initiatiefnemers opgegeven aantal m2 BVO. Omgerekend leidt dit tot stichtingskosten met een daarbij behorende (kostprijs dekkende) huurwaarde, waardoor de stichtingskosten van de MFA in de berekeningen niet extra op de stichtingskosten van de woningen kwam te drukken.

In de afgelopen periode heeft intensief bestuurlijk- en ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Beemster en de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van de MFA als

onderdeel naast de geplande woningbouw. Verschillende malen is er gesproken over de ingediende bedrijfsplannen met de door hen geleverde financiële onderbouwing.

Respect is getoond voor de hoeveelheid werk die de initiatiefnemers hebben gestoken in de onderbouwing van hun voorstel om te komen tot een centrum waar cursussen gegeven worden, kunstenaars werken, verenigingen onderdak krijgen en de buurtgemeenschap betrokken zou zijn. Helaas heeft de daarvoor noodzakelijk te bouwen ruimte met de daarbij behorende huurprijs voor dit gebouw niet geleid tot een sluitende begroting voor de initiatiefnemers.

Hierbij dient te worden vastgesteld dat om al de gewenste activiteiten te kunnen huisvesten een gebouw van een bepaalde omvang nodig is die via de stichtingskosten correspondeert met een bepaalde huurwaarde. Zelfs het exploiteren van een kleiner te bouwen centrum, waar een deel van de voorgenomen activiteiten ontplooid zouden kunnen worden bleek bij verdere doorrekening niet mogelijk. Het resultaat van deze gesprekken heeft vervolgens bij de initiatiefnemers geleid tot het afzien van nieuwbouw bij het opzetten van een cultuurcentrum in de Noordbeemster.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn op verschillende momenten met de dorpsraad van de Noordbeemster besproken die daarbij de wens heeft uitgesproken tot behoud van een MFA in de Noordbeemster vanwege het duidelijke maatschappelijk belang van een dergelijke accommodatie voor het verenigingsleven c.a. voor de dorpsbewoners van de Noordbeemster.

Op basis van dit uitgangspunt is de dorpsraad de mogelijkheid voorgelegd of deze als dorpsraad eventueel het gebouw de Bonte Klaver zouden willen/kunnen kopen waarbij de ondergrond van het gebouw en het omliggende (speel)terrein in erfpacht wordt uitgegeven. Hierbij is ook de mogelijkheid besproken om een contract met een dagelijkse exploitant af te sluiten om daarmee het maatschappelijk belang en exploitatie van een MFA te waarborgen.

De dorpsraad Noordbeemster heeft over dit voorstel intern overleg gevoerd en heeft als volgt gereageerd:

*“De DR Noordbeemster laat u weten enthousiast te zijn over dit aanbod, de intentie te hebben en alle mogelijkheden te willen onderzoeken om samen met de gemeenschap het in eigendom nemen van de Bonte Klaver te verwezenlijken. Wij begrijpen goed dat we met de bevolking van Noordbeemster op een belangrijk punt zijn aangeland en nu de kans hebben om de gemeenschapsruimte in onze kern in eigen hand kunnen krijgen en daarmee de continuïteit voor de toekomst zo goed mogelijk te borgen. We hebben het initiatief genomen een kleine groep van enthousiaste bewoners samen te stellen om een bestuur te vormen om dit uit te werken tot een realistisch en levensvatbaar plan. Er zal na het samenstellen van de groep tijd nodig zijn voor de uitwerking van organisatievorm, financiering, exploitatie etc. Hiervoor zal een planning gemaakt worden. Ook zijn wij in gesprek geweest met Maud en Rogier en samen tot de conclusie gekomen dat er een prima basis is voor, en vertrouwen in een goede samenwerking, waarbij een belangrijke rol voor hen weggelegd zou kunnen zijn in de exploitatie en het beheer.*

*We hopen dat we bij de uitwerking ook mogen rekenen op de steun en assistentie van de Gemeente om de voorwaarden te scheppen dit tot een succes te maken en alle kansen voor een goede start te kunnen geven. De DR gaat ervan uit dat ons standpunt ten aanzien van aankoop voor dit moment voldoende is”.*

## **Conclusie**

Onderzocht is in hoeverre het aanvankelijke plan van de gemeenteraad om zowel betaalbare woningen, de bouw van een Multi Functionele Accommodatie en behoud van de speelgelegenheid uitvoerbaar is.

Geconcludeerd moet worden dat een woningbouwprogramma realiseren op basis van sloop van de voormalige basisschool en het toerekenen van een grondwaarde voor dit perceel financieel niet haalbaar is.

Daarnaast is ook een nieuwbouw MFA financieel niet haalbaar gebleken voor de initiatiefnemers, maar zijn zij wel betrokken bij de plannen van de dorpsraad Noordbeemster om De Bonte Klaver in een toekomstige vorm als huurders te exploiteren.

De speelgelegenheid kan in deze vorm gehandhaafd blijven en zal voorzien worden door een nieuw speeltoestel, waarbij na onderzoek moest worden vastgesteld dat de “kromme boom” niet behouden kan blijven i.v.m. gevaar voor gebruikers en omgeving. Toegezegd is dat daar t.z.t. een nieuwe boom voor teruggeplaatst gaat worden. Dit is in goed overleg met onder andere de dorpsraad besloten.

Om het maatschappelijk belang van een gezond verenigingsleven en gemeenschapsruimte te kunnen borgen voor Noordbeemster is het gezien de uitgesproken intentie van de dorpsraad wordt voorgesteld het bestaande pand De Bonte Klaver tegen boekwaarde te verkopen aan de dorpsraad Noordbeemster onder nog vast te stellen nadere voorwaarden. Door overdracht aan de dorpsraad Noordbeemster (met ideëel kenmerk ) kan tevens worden voorkomen dat er mogelijk op termijn commerciële motieven een grote rol gaan spelen bij de exploitatie van De Bonte Klaver waardoor het maatschappelijk belang van deze accommodatie voor de inwoners van de Noordbeemster in het gedrang zou kunnen komen.

## **Meetbare doelstelling**

Medio 2017 kan een uitwerkingsbesluit aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

## **Financiële consequenties**

Nog nader te bepalen.

## **Overige consequenties**

Na de uitvoering van het plan voor De Bonte Klaver blijft de gemeente via een erfpachtconstructie eigenaar van ca. 2858 m<sup>2</sup> ondergrond behorende bij het perceel De Bonte Klaver. De gemeente heeft toegezegd ondersteuning aan de dorpsraad Noordbeemster te leveren bij de verdere uitwerking van de plannen.

## **Monitoring evaluatie**

n.v.t.

## **Voorgesteld besluit**

Het college stelt voor om af te zien van de door de gemeenteraad in 2014 vastgestelde herontwikkeling van het terrein De Bonte Klaver en stelt voor het gebouw De Bonte Klaver tegen boekwaarde van ca. € 57.000,- te verkopen aan de dorpsraad Noordbeemster om het maatschappelijk belang van een gemeenschapsruimte te kunnen borgen voor Noordbeemster. Tevens zal de grond waar het gebouw gesitueerd is door erfpacht in eigendom van de gemeente gehouden worden en bij de overdracht zal opgenomen worden dat de gemeente, indien dit zich voordoet, recht van eerste koop heeft.

### **Communicatie/Participatie**

De dorpsraad Noordbeemster is betrokken over de te nemen stappen. Nader onderzocht zal worden of er een wijziging van het bestemmingsplan zal moeten plaatsvinden. In het geval van een bestemmingplanprocedure is ruimte voor inspraak en het indienen van zienswijzen.