

Procesvoorstel (concept) : Ontwikkelingsplan Middenbeemster

1. Aanleiding

Het gemeentebestuur heeft besloten om tot een ontwikkelingskader te komen voor de locatie van het gemeentehuis van Beemster. Verkoop van het gemeentehuis bleek zonder ontwikkelingskader niet mogelijk, los van de wenselijkheid hiervan. Tegelijkertijd zijn in de kern van het dorp Middenbeemster een aantal andere ontwikkelingen, waaronder ook m.b.t. andere locaties, actueel.

De ontwikkelingen staan niet op zichzelf, allen hebben onderlinge samenhang en functioneren in de integrale dynamiek van het dorp. Elke ontwikkelkeuze heeft een effect op overige ontwikkellocaties en op (het functioneren van) het dorp als geheel. Om tot een passende, wenselijke en complementaire invulling van de ontwikkelingen in het dorp te kunnen komen, is het van belang om eerst op strategisch niveau trends, tendensen en lokale behoeften helder te krijgen om op basis hiervan de ruimtelijke en maatschappelijke weerslag van ontwikkelkeuzes inzichtelijk te maken en om tenslotte kansen en ambities te bepalen. Dit geeft vervolgens hét kader om een juiste, weloverwogen invulling van de ontwikkelingen en ontwikkellocaties en het daarvoor benodigd planologisch kader vorm te geven. Bij de vaststelling van de Structuurvisie Beemstermaat in 2012 werd de noodzaak voor integrale samenhang en dorpsontwikkeling reeds onderkend, getuige de concreet geformuleerde uitvoeringsstrategie en –agenda om voor elk dorp tot een integraal dorpsontwikkelingsplan te komen.

In de kern van het dorp Middenbeemster spelen momenteel de volgende ontwikkelingen:

1. Gemeentehuislocatie;
2. De Keyser, tweede fase;
3. Ontwikkeling 'scholencampus' (Gebiedsontwikkeling Middenbeemster genoemd)
4. Herontwikkeling cultureel centrum Onder de Linden;
5. Mogelijkheden museum Westerhem voor ontwikkeling bezoekerscentrum Werelderfgoed droogmakerij De Beemster;
6. Ontwikkeling marktplein;
7. Ontwikkeling H.M. van Randwijklaan ten noorden van nr. 1;
8. Diverse overige (particuliere) locaties (met strategische ligging), zoals oude postkantoorlocatie, het voormalige gebouw van de TDBZ.



1. Kaart: de ontwikkellocaties in het dorp zijn in oranje en geel aangeduid.

Afgelopen 20 maart heeft het Ruimtelijk Domein een eerste memo aan het college voorgelegd om tot een integraal dorpsontwikkelingsplan te komen. Dit procesvoorstel geeft daaraan gevolg.

2. Uitgangspunten

Uitgangspunten voor dit procesvoorstel zijn de volgende afspraken:

- Interactieve avond met de Raad voor 10 juli om de Raad te informeren.
- De bestemmingsplanprocedure voor De Keyser 2^e fase is in voorbereiding. Deze bestemmingsplanprocedure loopt parallel aan het proces integraal ontwikkelingsplan. In bijlage 1 is de planning van de bestemmingsplanprocedure weergegeven, met daarin de kruismomenten (gelegenheid tot inhoudelijke afstemming).
- Het bestuur heeft aan de Raad toegezegd voor eind 2018 met het procesvoorstel te komen voor ontwikkeling van de gemeentehuislocatie inclusief het marktplein. In november dient deze aan het bestuur te worden voorgelegd.
- Voor de ontwikkeling 'scholencampus', nu genoemd Gebiedsontwikkeling Middenbeemster wordt voor het zomerreces een keuzerichting aangeboden aan de Raad. Afhankelijk van het besluit zal het resultaat als input moeten worden meegenomen.

Daarnaast zullen de volgende beleidsuitgangspunten worden meegenomen:

- Woonvisie 'Vitaal en Energiek Beemster' 2018-2025
- Prestatieafspraken Beemster 2018-2021
- Structuurvisie Beemstermaat van 10 juli 2012
- Visie Marktplein van 7 mei 2013

3. Kansen

- Voor Middenbeemster is een flinke toename van woningen beoogd vooral in De Keyser, om daarmee in de lokale en regionale woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Het inwonertal van het dorp zal daarmee significant toenemen. Deze bevolkingstoename leidt tot opgaven met betrekking tot:
 - o onderwijsaanbod en -huisvesting;
 - o zorg-, welzijns- en cultureel aanbod;
 - o visie over (versterking van) winkel- en horeca-aanbod;
 - o verkeer, parkeren en (openbaar) vervoer.
- De eind 2017 vastgestelde Woonvisie vraagt aandacht voor:
 - o bijzondere woonvormen;
 - o huisvesting voor specifieke doelgroepen;
 - o sociale woningvoorraad (gemeentebreed norm minimaal 20%, specifiek voor De Keyser minimaal 25% sociale huur en 10% goedkope koop);
 - o vernieuwen bestaande sociale woningvoorraad in samenhang met andere (gebieds)ontwikkelingen;
 - o verduurzaming van de woningvoorraad.
- Toerisme en recreatie: Droogmakerij de Beemster is werelderfgoed. Bestuurlijk bestaat de ambitie om meer in te zetten op de beleving van het werelderfgoed. Denk daarbij aan het (verder) ontwikkelen van een bezoekerscentrum met een significante verkeersaantrekkende en parkeeropgave, maar ook aan het uitbreiden van recreatieve verblijf- en overnachtingsplekken. Ook hebben keuzes op dit punt verdere ruimtelijke en maatschappelijk implicaties.
- Het proces biedt tevens de gelegenheid om door middel van participatie op een interactieve manier de lokale behoeften in beeld te krijgen en om het te hebben over

de identiteit van het dorp. Een niet onbelangrijk aspect om mee te geven in de voorgenomen fusie. Een dorpsontwikkelingsplan biedt als zodanig niet alleen een basis voor ruimtelijke, maar ook maatschappelijke afwegingen en het creëren van maatschappelijk draagvlak.

4. Doelstelling

4.1 Doel

Doel is te komen tot een *gedragen* ontwikkelingsplan voor het dorp Middenbeemster dat als basis dient voor de volgende afwegingen:

- In hoeverre zich aandienende (gebieds)ontwikkelingen in de ruimtelijke en maatschappelijke opgave voor het dorp voorzien
- Die passen bij de identiteit van het dorp
- Die gericht zijn op toekomstige ontwikkelingen en wensen van het dorp
- Die passend zijn binnen de lokale behoefte.

4.2 Resultaat

- '0'-meting van Middenbeemster, het stedenbouwkundig bureau zal eerst een analyse uitvoeren (4^e kwartaal 2018)
- Ontwikkelingskaders voor gemeentehuislocatie inclusief marktplein (afgerond in 4^e kwartaal 2018)
- Een dorpsontwikkelingsplan en daaraan gekoppeld een zgn. kansenkaart voor het dorp Middenbeemster (1^e kwartaal 2019)
- Een interactief proces doorlopen met belanghebbenden wat zorgt voor een gedragen ontwikkelingsplan (2^e kwartaal 2019)
- Helderheid over rol van de gemeente inclusief kostenverhaal (2^e kwartaal 2019)

4.3 Afbakening

Het betreft een integraal dorpsontwikkelingsplan voor het dorp Middenbeemster. Waar er een relatie is met de andere dorpen van Beemster zal dit worden aangegeven. Echter over deze dorpen worden geen uitspraken gedaan in dit ontwikkelingsplan.

5. Aanpak

Het integraal dorpsontwikkelingsplan zal projectmatig worden opgepakt, gelijk aan het project schoolcampus.

5.1 Projectstructuur:

Bestuurlijk opdrachtgever: portefeuillehouder RO

Ambtelijk opdrachtgever: L. van Duivenvoorde

Ambtelijk projectleider: P. Hania

Projectteam: in te vullen naar behoefte voor integrale afweging

5.2 Externe adviseur:

Voor begeleiding van het participatieproces en het opstellen van het dorpsontwikkelingsplan met kansenkaart wordt een extern stedenbouwkundig bureau ingezet. Hiervoor zal een selectie plaatsvinden.

Gedacht wordt om bureaus te selecteren die passen bij de eigenschappen van Beemster:

- Dorpse opzet
- Affiniteit met de Unesco status
- Kennis en kunde in participatie, politieke affiniteit
- Planning
- Redelijke offerte

De volgende partijen zijn mogelijk suggesties:

- SVP
- Redscape
- Stipo
- Bureau 2040
- HZA

Het projectteam zal de selectie-uitvraag voorbereiden, waarna de definitief geselecteerde bureau's een pitch mogen houden voor de bestuurlijk opdrachtgever, de ambtelijk opdrachtgever, projectleider, adviseur RO, stedenbouwkundige en eventueel een afvaardiging van de Raad.

Op basis hiervan zal een keuze worden gemaakt voor een bureau. Hiervoor zal een scoringsformulier worden opgesteld door projectleider, stedenbouwkundige en adviseur RO.

5.3 Organisatiestructuur

Maandelijks afstemming tussen projectleider en opdrachtgever

Maandelijks projectteam en afstemming met een klankbordgroep van de Raad

6 Participatie

Er wordt van een gedragen integraal ontwikkelingsplan uitgegaan, wat betekent dat doormiddel van een interactieve wijze belanghebbenden worden betrokken en gehoord voor de inhoud van het ontwikkelingsplan.

De belanghebbenden bij het ontwikkelingsplan zijn een brede groep, hieronder zijn deze gegroepeerd.

Directe partners:

- Beemstercompagnie
- Woningbouwcorporatie Wooncompagnie
- (zorg of educatieve partijen, afhankelijke keuze project schoolcampus)

Belanghebbenden:

- Bewoners Middenbeemster
- Ondernemers Middenbeemster
- Raad
- Eigenaren ontwikkelingslocaties particuliere Initiatieven
- Verenigingen

Aan de externe adviseur wordt gevraagd om te komen met een voorstel voor het participatieproces. Hierbij zal gevraagd worden om op verschillende manieren de participatie in te steken, zoals een bewonersavond, een online-enquête, eventuele interviews bij de lokale supermarkt, 1 op 1-gesprekken met direct belanghebbenden, enzovoort.

7 Financiën

Het integrale ontwikkelingsplan wordt projectmatig opgepakt. Hierna is het gevraagde budget voor het opstellen van dit plan weergegeven:

Kostenraming inzet vanuit de gemeente opstellen integraal ontwikkelingsplan:

	Aantal wkn	Uren per wk	Uren Juni 2018 t/m Jan 2019	Bedrag
Ambtelijke uren/kosten				
Projectmanager	28	4	112	€ 17.920
Ondersteuner	28	2	56	€ 4.760
Wonen	28	2	28	DVO
Stedenbouw en landschap	28	2	56	€ 6.720
Verkeer	14	3	42	€ 5.040
Maatsch. beleid	28	2	56	DVO
EZ	14	1	28	DVO
Wijkmanager	28	2	28	DVO
RO beleidsmedewerker	28	2	56	€ 6.720
Planeconoom	21	2	42	€ 6.720
Communicatie	14	1	14	DVO
Totaal			490	€ 47.880
Bedrag				
Externe inhuur*				
Stedenbouwkundig bureau			€ 20.000	€ 20.000
Participatie			€ 5.000	€ 5.000
Totaal			€ 25.000	€ 25.000
Diversen				€ 7.500
Totaal voorbereidingskrediet				€ 80.000

Voor het opstellen van de integraal ontwikkelingsplan vindt op dit moment overleg plaats met de provincie over een eventuele bijdrage/ subsidie. Waar zij normaal gesproken plannen achteraf toetsen op o.a. de Unescostatus, willen we ze graag actiever van tevoren betrekken.

8. Planning

Tijd	Actie	Actoren
Juni (19)	Collegevoorstel	College
Juli (3)	Raad informeren	Ph's en raad
Juli (10)	Behandelen voorstel in de raad	Ph's en raad
Augustus	Selectie externe adviseur	Projectstructuur
September	Pitches en selectie externe adviseur	Projectstructuur
September	Analysefase afgerond iom externe adviseur	Projectstructuur
Oktober	1 ^e participatieronde	Projectstructuur
November	Tussenrapportage aan college, raad informeren	College
November	Collegevoorstel Ontwikkelingskader Gemeentehuis	College
December	Raadsvoorstel Ontwikkelingskader Gemeentehuis; inclusief een onderbouwing vanuit het concept ontwikkelingplan	Ph's en raad

Tijd	Actie	Actoren
Febr - Maart	Afronden Integraal ontwikkelplan	Projectstructuur College Ph's en raad

Het ontwikkelingskader van het gemeentehuis wordt parallel opgesteld aan de integraal ontwikkelingsplan omdat het bestuur heeft aangegeven dat deze gegevens eind 2018 gereed dienen te zijn. De consequentie hiervan is dat keuzes in dit ontwikkelingskader van het gemeentehuis zijn vastgesteld vooruitlopend op afwegingen van het integrale ontwikkelingsplan. In het ontwikkelingskader kunnen nog wel de keuzerichting van het project schoolcampus worden meegenomen. In de tussenrapportage, na de analyse en participatieronde, zal hierover een afwegingkader moeten worden meegenomen.

Bijlage 1: planning bestemmingsplanprocedure De Keyser 2^e fase

Planningsvoorstel incl. wijzigingen omdat 23 mei niet gehaald is

De kruismomenten (gelegenheid tot inhoudelijke afstemming van dorpsontwikkelingsplan en bestemmingsplan) zijn de inspraakperiode (gelegenheid tot en beantwoording inspraak; 1,5 à 2 maand) en ontwerpperiode (ter inzage en beantwoording zienswijzen; 1,5 à 2 maanden).



Planning bestemmingsplan “ Fase 2 De Keyser”

	Aangepaste planning	
30 april 2018 Vooroverleg CB – RD - NH		DNS levert het voorontwerp bestemmingsplan aan april 2018
1 mei t/m 11 mei 2018		DBC / gemeente opmerkingen op het voorontwerp BP
14 mei t/m 17 mei 2018		DNS verwerkt de opmerkingen in het voorontwerp BP
23 mei 2018	juni	Behandeling in staf (<i>portefeuillehouder overleg</i>)
29 mei 2018	juni	Collegebesluit dat wordt ingestemd met het voorontwerp en dat het voorontwerp bestemmingsplan de inspraak in gaat
29 mei 2018	juni	De Raad informeren door middel van een brief dat het college akkoord gaat met inspraak + de raad informeren, planning procedure bestemmingsplan DK fase 2
2/ 3 juni <i>(aanleveren 23 mei 2018)</i>	juli	Publicatie Binnendijks <i>Inspraak omwonenden</i>
7 juni 2018 <i>(twee weken om schriftelijk in te dienen t/m 21-6-2018)</i>	augustus/september	Inspraak omwonenden plangebied De Keyser
22 juni t/m 5 juli 2018	augustus/september	Beantwoording inspraak en eventuele aanpassingen ontwerp

	Aangepaste planning	
		bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraak + vooroverleg <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ronald Dekker + reactie van DBC / gemeente</i>
23 mei t/m 4 juli 2018		Vooroverleg provincie, HHNK en veiligheidsregio en andere partijen?
11 juli 2018	september	Behandeling ontwerp bestemmingsplan in staf
17 juli 2018	september	Behandeling ontwerp bestemmingsplan in college
19 juli 2018	september	De raad door middel van een brief informeren ontwerp bestemmingsplan en ter inzage legging
11/12 augustus 2018 (aanleveren 3 augustus 2018)	oktober	Publicatie Binnendijs ontwerp bestemmingsplan
13 augustus t/m 24 september 2018	oktober/ november	Ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage
25 september t/m 5 oktober 2018	november/ december	Beantwoording zienswijzen
10 oktober 2018	december	Staf voorafgaand aan de behandeling in het college
16 oktober 2018	december	Behandeling in het college
6 november 2018	januari	Behandeling raad, definitief vaststellen bestemmingsplan
17 / 18 november 2018 (aanleveren 9 november 2018)	januari	Publicatie Binnendijs vastgestelde bestemmingsplan
19 november t/m 31 december 2018	januari - maart	6 weken beroepstermijn
2 januari 2019	maart	Bestemmingsplan onherroepelijk

NH 28042018