



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1546263

Datum voorstel: 4 mei 2021

Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: 18 mei 2021

Gemeenteraad: 19 mei 2021

**Onderwerp:**

Plan van Aanpak uitvoering dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster

**Samenvatting:**

In 2020 is voor Middenbeemster een dorpsontwikkelingsvisie vastgesteld, waar voor uitvoering een vervolgaanpak benodigd is. Volgend op het eerder afgewezen raadsvoorstel van het college voor één ontwikkelstrategie voor uitvoering van de Dorpsontwikkelingsvisies van Middenbeemster en Zuidoostbeemster (raadsvergadering 9 maart jl.) is door alle raadsfracties op 30 maart 2021 een initiatiefvoorstel ingediend om alsnog te komen tot separate voorbereiding en uitvoering van de eerder vastgestelde dorpsontwikkelingsvisies. Het college komt via bijgevoegd concept-raadsvoorstel voor Middenbeemster terug op het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad.

Het college heeft hiertoe desgevraagd een Plan van Aanpak (PvA) voor Middenbeemster opgesteld waarmee nadere stappen ter voorbereiding op uitvoering kunnen worden gezet. Hiermee wordt op integrale wijze nader onderzocht hoe de dorpsontwikkelingsvisie uitgevoerd kan worden en wordt (uiteindelijk) uitsluitend gegeven over de vraag hoe de ruimtelijke, infrastructurele, programmatische en financiële effecten samenvallen. Na uitvoering kunnen met de resultaten van het PvA keuzes en prioriteiten aan de raad worden voorgesteld.

Naast de uitvoering van het PvA is op korte(re) termijn aandacht gevraagd voor de vorming van een gezondheidscluster/gezondheidscentrum en een nadere uitwerking van de (her)ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeentehuislocatie. Gevraagd wordt kennis te nemen van het PvA het beschikbaar stellen van een krediet voor het uitvoeren van het PvA.



Registratienummer: 1546263

Onderwerp: Plan van Aanpak uitvoering dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster

Middenbeemster, 4 mei 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

### **Inleiding en probleemstelling:**

In 2018 heeft de gemeente Beemster een aftrap gedaan met het opstellen van een Dorpsontwikkelingsvisie voor Middenbeemster. De gemeente heeft tot doel om vóór 2022 voor alle dorpskernen een (ontwikkel)visie op te stellen om (nader) richting te geven aan de behoeften op het gebied van wonen, werken, (maatschappelijke) voorzieningen, mobiliteit, toerisme en recreatieve voorzieningen. Hiermee wordt bijgedragen aan verbetering van de leefbaarheid. Inmiddels is de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster vastgesteld, waarmee tot uitvoering kan worden overgegaan. Voor uitvoering is een aantal nadere onderzoeken nodig om aan dorpsontwikkelingsvisie verbonden (noodzakelijke) investeringen inzichtelijk te maken en deze op zorgvuldige wijze te laten 'landen' in een gemeentelijke-/ gezamenlijke grondexploitatie, dan wel deze via kostenverhaal bij initiatieven van derden (wettelijk verplicht) te verdisconteren.

### **Oplossingsrichtingen:**

Het vervolg van de Dorpsontwikkelingsvisies wordt samen met fusiepartner Purmerend opgepakt, vanwege het financiële belang en de continuïteit van uitvoering van projecten na de fusie. De wens van fusiepartners is om de benodigde nadere inzichten te verkrijgen voor uitwerking van de visies. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van een stuurgroep met een (bestuurlijke en ambtelijke) vertegenwoordiging van beide gemeenten, waarin ontwikkelprojecten uit de beide gemeenten worden besproken.

De stuurgroep adviseert om volgend op de vastgestelde Dorpsontwikkelingsvisie met bijgevoegd PvA te werken om de doelstellingen, ambities en randvoorwaarden uit de Dorpsontwikkelingsvisie door nadere uitwerking en onderzoek (integraal) inzichtelijk te krijgen. Hiermee kunnen aan uw raad kosten van benodigde investeringen, kansen en risico's inzichtelijk worden gemaakt, alsook keuzes worden voorgelegd voor een weging ervan. Vanuit dit overzicht kunnen de projecten uit de dorpsontwikkelingsvisie verder ten uitvoer worden gebracht, waarbij de samenhang met de totale ambities van het dorp voorop staan. Deze integrale samenhang tussen de projecten en functies borduurt voort op de meerwaarde van het proces dat bij het opstellen van de visie is doorlopen.

Voor meer informatie wordt naar het PvA verwezen.

### **Tussentijdse kansen/ontwikkelingen**

In het PvA is aangegeven dat de uitwerking ervan naar verwachting tot en met het voorjaar 2022 in beslag neemt. In de tussentijd is ook aandacht nodig voor urgente lopende en/of kansrijke ontwikkelingen en (verkeers-)vraagstukken.



Registratienummer: 1546263

Onderwerp: Plan van Aanpak uitvoering dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster

Voorgesteld wordt om vanuit de ambtelijke werkgroep een projectteam samen te stellen dat zich (naast het IHP en GVVP) bezighoudt met deze twee prioriteiten in Middenbeemster:

- Eerstelijnszorg / gezondheidscentrum
  - + Binnen een jaar komen tot een houdbare (tijdelijke) kortetermijnoplossing (< 5 jaar) voor eerstelijnszorg door inzet van gemeentelijk vastgoed, binnen de kaders van de Wet Markt en Overheid;
  - + Faciliteren van een definitieve zelfstandige vastgoedontwikkeling ten behoeve van (in een ontwikkeling) geclusterde eerstelijnszorg, afgestemd op de dorpsontwikkelingsvisie.
- Gemeentehuislocatie
  - + Voorbereiden van de (her)ontwikkeling van de gemeentehuislocatie vanuit de kaders van de dorpsontwikkelingsvisie;
  - + Verkennen mogelijkheden voor tijdelijke inzet(baarheid).

#### Relatie met andere projecten

Sommige van de te onderzoeken onderdelen zullen ook vanuit de portefeuilles apart voor bespreking met uw raad worden ingebracht. Zo is reeds (de voortgang van de uitvoering van) het GVVP Beemster 2014 - 2024 besproken met uw raad en zijn er ook vragen die samenhangen met realisatie van maatschappelijk vastgoed in De Keyser.

Daarnaast staat een deel van de benodigde ontwikkelinformatie niet onder directe invloed van gemeenten Beemster en Purmerend. Dit geldt voor de N244, het opstellen van een nieuw verkeersmodel Purmerend/Beemster (uitgesteld vanwege Corona) en het Mobiliteitsplan Purmerend/Beemster in samenwerking met de Vervoerregio Amsterdam. Uiteraard wordt getracht benodigde informatie alsnog zo compleet mogelijk te verkrijgen.

Tot slot wordt de Dorpsontwikkelingsvisie van Noordbeemster en Westbeemster momenteel gemaakt. Conform planning worden deze visies in september van dit jaar ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Bij vaststelling van de Dorpsontwikkelingsvisie Noordbeemster en Westbeemster wordt een eigen PvA opgesteld dat de benodigde (nadere) onderzoeken beschrijft met een eigen financiële onderlegger.

#### **Meetbare doelstellingen:**

Na uitvoering kunnen met de resultaten van het PvA keuzes en prioriteiten aan uw raad worden voorgesteld, waarna de (gemeentelijke) uitvoering van ontwikkelingen uit de visie actief wordt opgestart.

De volgende resultaten worden opgeleverd:

- Verkeerskundige onderzoeken om te komen tot een integraal beeld voor het toekomstbestendig functioneren van Middenbeemster;
- Ontwerputgangspunten voor mobiliteitsoplossingen;
- Kostenraming beheer- en civieltechnische mobiliteitsoplossingen;



Registratienummer: 1546263

Onderwerp: Plan van Aanpak uitvoering dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster

- Een aantal programmatische bouwstenen (woningbouw, maatschappelijke voorzieningen) en randvoorwaarden;
- Een berekening van alle investeringen en maatregelen (zowel binnenplans als bovenwijken);
- Een aantal integrale ontwikkelscenario's op basis van de vastgestelde visie en prioriteiten;
- Eventuele fasering van ontwikkelprojecten;
- Een onderzoek naar alternatieve dekkingsmogelijkheden voor de investeringen.

#### **Financiële consequenties/risico's:**

Aan de onder meetbare doelstellingen benoemde onderzoeken en producten zijn kosten verbonden voor ambtelijke inzet, het uitvoeren van de verkeersonderzoeken, de inhuur van een stedenbouwkundig bureau en een bureau voor de strategie ontwikkeling. Op basis van raming zijn deze begroot op € 300.000,- begroot (zie het PvA alsook de bijlage voor een specificatie van dit bedrag).

De genoemde kosten moeten uiteindelijk via de grondexploitatie, samenwerking, subsidies en/of kostenverhaal worden terugverdiend. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan (artikel 60 BBV) onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro, en;
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat, en;
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit. U wordt hiervoor verzocht in te stemmen met beslispunt 2. Voorgesteld wordt de kosten te activeren omdat deze zo inzichtelijk blijven en (hiervoor) geen onttrekking voor het budget aan de algemene reserve nodig is.

De gemeente heeft in Middenbeemster meerdere grond- en vastgoedposities. De grootste eigen grond-/ontwikkelpositie is de gemeentehuislocatie. Het gemeentehuis wordt momenteel via reguliere exploitatie bekostigd, met een boekwaarde van € 1,5 miljoen. Na 1 januari 2022 doet het geen dienst meer als gemeentehuis. U wordt daarom gevraagd de locatie per 31 december 2021 op te nemen onder de *materiele vaste activa, gronden en terreinen, onderdeel gronden bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling*. Omdat de boekwaarde van de gemeentehuislocatie per m<sup>2</sup> hoger is dan de (gehanteerde) referentie (inbreng)waarde van de grond op de ontwikkellocatie 'Zuidoostbeemster II', wordt uw raad voorgesteld (*overeenkomstig de notitie Materieel vaste activa van de commissie BBV uit 2020*) een voorziening te treffen van € 515.396,- ten laste van de algemene reserve. Met het hanteren van een voorziening wordt alvast gereserveerd voor een eventueel tekort op de grondexploitatie en heeft deze locatie een identieke m<sup>2</sup>-waarde als de gehanteerde referentiegronden in Zuidoostbeemster.



Registratienummer: 1546263

Onderwerp: Plan van Aanpak uitvoering dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster

Mocht de grondexploitatie van de gemeentehuislocatie, inclusief deze kosten, uiteindelijk positief zijn, dan valt de voorziening bij besluitvorming weer vrij ten gunste van de algemene reserve.

De jaarlijkse kapitaallasten van het gemeentehuis vallen hierdoor per 2022 vrij in de algemene middelen.

### **Communicatie:**

Over de uitvoering van het PvA is daarin een communicatieparagraaf opgenomen. Zodra resultaten beschikbaar zijn in (afgebakende delen van) genoemde onderzoeken (zie onder het kopje “meetbare doelstellingen”) worden deze op kortst mogelijke termijn beschikbaar gesteld aan uw raad met een memorandum.

Daarnaast biedt het college uw raad per kwartaal een voortgangsrapportage aan van de prioriteiten ‘Eerstelijnszorg / gezondheidscentrum’ en ‘Gemeentehuislocatie’ en de uitgevoerde activiteiten uit het PvA, te beginnen per september 2021.

### Participatie

De Dorpsontwikkelingsvisies zijn in een uitgebreid participatieproces met inwoners en belanghebbenden tot stand gebracht. Aan die betrokkenheid willen we graag een vervolg geven. Inwoners en belanghebbenden worden uitgenodigd om met ons mee te denken en bij te dragen aan de uitwerking van producten uit het PvA. We willen graag samen investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen. Voor de (deel)vragen die zich lenen voor participatie wordt tijdig een uitnodiging gedaan en duidelijk verwachtingsmanagement over de mate van participatie. Belangrijk element in deze fase is dat naast een ruimtelijke beoordeling ook gekeken wordt naar financiële haalbaarheid en technische uitvoerbaarheid. Van participatie wordt verslag gedaan aan uw raad bij voorgelegde besluitvorming. Uw raad stelt - na weging van eventuele participatie - de onderzoeksresultaten en vervolgstappen vast.

Vanwege het actuele coronavirus en de RIVM maatregelen die gelden, zullen zo nodig online alternatieven voor participatie ingezet worden. De vroegtijdige betrokkenheid van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), Vervoerregio, provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is essentieel bij de totstandkoming van de Ontwikkelstrategie. Het bijgevoegde PvA is dan ook ambtelijk met voornoemde stakeholders besproken.

### **Relatie met fusie:**

Aangezien de ontwikkeling en realisatie van de ambities zoals genoemd in de Dorpsontwikkelingsvisie in tijdspanne tot ver na fusiedatum reikt, wordt het vervolg van de visies samen met fusiepartner Purmerend opgepakt.

Essentieel in verband met de afstemming tussen verschillende projecten, het financiële belang, de uitvoerbaarheid van de projecten en het inzichtelijk houden van effecten op de nieuwe gemeente.



Registratienummer: 1546263

Onderwerp: Plan van Aanpak uitvoering dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster

Gemeente Purmerend heeft als fusiepartner een essentiële rol in het verdere proces om te komen tot de uitvoering van de ambities zoals genoemd in de visies. Daarin is de bestuurlijke afstemming ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van de visie onlosmakelijk verbonden aan de nieuwe gemeente per 1 januari 2022.

Gemeente Purmerend kan instemmen met de financiële paragraaf en dit zal aan de provinciaal toezichthouder worden overgebracht.

**Monitoring/evaluatie:**

Van de werkzaamheden uit het PvA alsmede de prioriteit wordt periodiek verslag gedaan.

**Voorstel:**

1. Kennis te nemen van het Plan van Aanpak voor de verdere uitwerking van de Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster.
2. Het college opdracht te geven de activiteiten benoemd onder het kopje 'tussentijdse kansen/ontwikkelingen' ten uitvoer te brengen en daarover - zoals voorgesteld - periodiek te rapporteren.
3. Een stellig voornemen uit te spreken voor het in ontwikkeling brengen voor woningbouw en/of voorzieningen van de gemeentehuislocatie te Middenbeemster en daartoe vanuit exploitatie de boekwaarde van het gemeentehuis per 31 december 2021 over te brengen naar de materiele vaste activa, gronden en terreinen, onderdeel gronden bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling en hierbij een voorziening als correctie op de boekwaarde te treffen van € 515.396,- ten laste van de algemene reserve.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- voor het uitvoeren van onder beslispunt 1. genoemd Plan van Aanpak Middenbeemster en de kosten te activeren als immateriële vaste activa met het oog op toekomstige dekking vanuit gemeentelijke-/ gezamenlijke grondexploitatie of door kostenverhaal.

burgemeester en wethouders van Beemster,

H.C. Heerschop  
burgemeester

H.J.C. Welage  
gemeentesecretaris

**Bijlagen:**

- raadsvoorstel
1. Plan van Aanpak voor de verdere uitwerking van de Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster;
  2. Processchema (bijlage van het PvA)
  3. Specificatie projectkostenbegroting.



Registratienummer: 1546263

Onderwerp: Plan van Aanpak uitvoering dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2021,

#### B E S L U I T :

1. Kennis te nemen van het Plan van Aanpak voor de verdere uitwerking van de Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster.
2. Het college opdracht te geven de activiteiten benoemd onder het kopje 'tussentijdse kansen/ontwikkelingen' ten uitvoer te brengen en daarover - zoals voorgesteld - periodiek te rapporteren.
3. Een stelling voornemen uit te spreken voor het in ontwikkeling brengen voor woningbouw en/of voorzieningen van de gemeentehuislocatie te Middenbeemster en daartoe vanuit exploitatie de boekwaarde van het gemeentehuis per 31 december 2021 over te brengen naar de materiele vaste activa, gronden en terreinen, onderdeel gronden bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling en hierbij een voorziening als correctie op de boekwaarde te treffen van € 515.396,- ten laste van de algemene reserve.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- voor het uitvoeren van onder besispunt 1. genoemd Plan van Aanpak Middenbeemster en de kosten te activeren als immateriële vaste activa met het oog op toekomstige dekking vanuit gemeentelijke-/ gezamenlijke grondexploitatie of door kostenverhaal.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. 25 mei 2021

H.C. Heerschop  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier