



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1540188

Datum voorstel: 28 januari 2021      Portefeuillehouder: A. Zeeman

Commissie: 16 februari 2021      Gemeenteraad: 16 februari 2021

**Onderwerp:**

Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

**Samenvatting:**

In het afgelopen jaar zijn de Dorpsontwikkelingsvisies van Middenbeemster en van Zuidoostbeemster vastgesteld. De vaststelling van deze visies maakt de weg vrij voor een vervolgaanpak. Vanuit de stuurgroep (voor de uitvoering van de dorpsontwikkelingsvisies) is geadviseerd om een Ontwikkelstrategie volgend op de Dorpsontwikkelingsvisies op te stellen. De Ontwikkelstrategie moet antwoord gaan geven op de vraag of de doelstellingen, ambities en randvoorwaarden zoals genoemd in de Dorpsontwikkelingsvisies door nadere uitwerking en onderzoek haalbaar blijken of bijsturing vragen. In de Ontwikkelstrategie worden ruimtelijk, infrastructureel, programmatisch en financieel de ontwikkelmogelijkheden verkend. Er worden studies uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in mogelijke programmeringen en de financiële consequenties daarvan. Het zorgt ervoor dat de projecten meteen in de meest kansrijke richting vertrekken, waardoor de fasen daarna beter, sneller, met meer draagvlak en uiteindelijk met minder kosten en risico's kunnen worden doorlopen. Voor het opstellen van een Ontwikkelstrategie is een Plan van Aanpak opgesteld. Gevraagd wordt kennis te nemen van het Plan van Aanpak en in te stemmen met een krediet voor het opstellen van de Ontwikkelstrategie.



Registratienummer: 1540188

Onderwerp: Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

Middenbeemster, 28 januari 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

### **Inleiding en probleemstelling:**

In 2018 heeft de gemeente Beemster een aftrap gedaan met het opstellen van een aantal Dorpsontwikkelingsvisies. De gemeente Beemster heeft als doel om vóór 2022 voor alle dorpskernen een (ontwikkel)visie op te stellen. Dit gelet op de verbetering van wonen, werken, verkeer, toerisme, recreatieve voorzieningen en de sociale infrastructuur. Hiermee wordt bijgedragen aan het invullen van de woningbehoefte en de verbetering van de leefbaarheid. Inmiddels is de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster en de Dorpsontwikkelingsvisie van Zuidoostbeemster vastgesteld. Het project om tot een Dorpsontwikkelingsvisie voor Noordbeemster en Westbeemster te komen is nog gaande en borgt een goede overdracht naar de nieuwe gemeente. De vaststelling van de visies maakt de weg vrij voor een vervolgaanpak.

### **Oplossingsrichtingen:**

Het vervolg van de Dorpsontwikkelingsvisies wordt samen met fusiepartner Purmerend opgepakt. Dit is essentieel in verband met de afstemming tussen verschillende projecten, het financiële belang, de uitvoerbaarheid van de projecten, de impact op de omgeving en de tijdsperiode die tot na fusiedatum reikt. Hierdoor ontstaan er consequenties voor de nieuwe gemeente. De wens van beide fusiepartners is om richting te geven aan de verdere uitwerking van de visies. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van een stuurgroep waarin een (bestuurlijke en ambtelijke) vertegenwoordiging van beide gemeenten is gezeteld.

De stuurgroep heeft geadviseerd om volgend op de vastgestelde Dorpsontwikkelingsvisies een Ontwikkelstrategie op te stellen. De Ontwikkelstrategie moet antwoord gaan geven op de vraag of de doelstellingen, ambities en randvoorwaarden zoals genoemd in de Dorpsontwikkelingsvisies door nadere uitwerking en onderzoek haalbaar blijken of bijsturing vragen. In de Ontwikkelstrategie worden ruimtelijk, infrastructureel, programmatisch en financieel de ontwikkelmogelijkheden verkend. Er worden studies uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in mogelijke programmeringen en de financiële consequenties daarvan. Het zorgt ervoor dat de projecten meteen in de meest kansrijke richting vertrekken, waardoor de fasen daarna beter, sneller, met meer draagvlak en uiteindelijk met minder kosten en risico's kunnen worden doorlopen.

In de Ontwikkelstrategie wordt nagestreefd om de verdere inrichting van de dorpen vanuit één gebiedsperspectief te blijven benaderen. Zo kan de kwaliteit en de integrale afstemming van de verschillende projecten en functies binnen de dorpen gewaarborgd worden. Deze integrale samenhang tussen de projecten en functies vormt de meerwaarde van het proces dat bij het opstellen van de visies is doorlopen.



Registratienummer: 1540188

Onderwerp: Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

Bijgevoegd Plan van Aanpak behelst de uitwerking van een procesvoorstel om te komen tot een Ontwikkelstrategie. Voor meer informatie wordt naar het Plan van Aanpak verwezen.

#### Tussentijdse kansen/ontwikkelingen

In het Plan van Aanpak is aangegeven dat het opstellen van de Ontwikkelstrategie naar verwachting geheel 2021 in beslag neemt. Dit betekent niet dat in de tussentijd urgente lopende en/of (nog in te dienen) kansrijke ontwikkelingen maar ook verkeersvraagstukken op de uitkomst van de Ontwikkelstrategie moeten wachten. Er blijft ruimte om tussentijds in te spelen op kansrijke (deel)projecten en deze ook ten uitvoer te brengen. Deze worden bij toepassing ter advisering bij de stuurgroep voorgelegd en met de gemeenteraad bespreekbaar gemaakt.

#### Relatie met andere projecten

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

Daarnaast is een deel van de informatie niet uitsluitend onder invloed van gemeenten Beemster en Purmerend stuurbaar. Dit geldt voor de corridor Amsterdam-Hoorn, de N244, het nieuwe verkeersmodel Purmerend/Beemster (vanwege Corona) en het Mobiliteitsplan Purmerend/Beemster met de Vervoersregio. Uiteraard wordt getracht op ambtelijk niveau deze zaken te stroomlijnen achter de schermen.

De Dorpsontwikkelingsvisie van Noordbeemster en Westbeemster is nog in opstelling en volgt een apart traject. Conform de planning wordt deze visie in september van dit jaar ter vaststelling aan de raad aangeboden. De verwachting is dat de ambities zoals deze t.z.t. in de Dorpsontwikkelingsvisie van Noordbeemster en Westbeemster worden geformuleerd, gelijktijdig in het proces van de Ontwikkelstrategie kunnen worden geïmplementeerd. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan zal hierover een apart voorstel worden opgesteld.

#### **Meetbare doelstellingen:**

Het uitwerken van het Plan van Aanpak leidt uiteindelijk tot een Ontwikkelstrategie met 2 componenten:

- De ontwikkelstrategie Middenbeemster;
- De ontwikkelstrategie Zuidoostbeemster.

Een Ontwikkelstrategie bestaande uit:

- Verkeerskundige onderzoeken om te komen tot een beeld voor de Ontwikkelstrategie en het functioneren van de dorpen;
- Ontwerpuitgangspunten voor mobiliteitsoplossingen;
- Kostenraming beheer- en civieltechnische mobiliteitsoplossingen;



Registratienummer: 1540188

Onderwerp: Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

- Een aantal programmatische bouwstenen en randvoorwaarden;
- Een berekening van investeringen en maatregelen (zowel binnenplans als bovenwijks)
- Een aantal ontwikkelscenario's op basis van de vastgestelde visies;
- Een fasering van de ontwikkelprojecten;
- Een onderzoek naar alternatieve dekkingsmogelijkheden voor de investeringen.

Het resultaat van de uitvoering van het Plan van Aanpak is een Ontwikkelstrategie die de basis vormt voor het bepalen van de keuze voor een samenwerkingsstrategie. De positie van de Ontwikkelstrategie ten opzichte van de visie en de uiteindelijke realisatie is als processchema in bijlage 1 van het Plan van Aanpak toegevoegd.

De verwachting is dat het opstellen van de Ontwikkelstrategie geheel 2021 in beslag neemt.

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

De Ontwikkelstrategie bestaat uit de in het vorige kopje benoemde onderzoeken en producten. Voor de ambtelijke inzet, het uitvoeren van de verkeersonderzoeken, de inhuur van een stedenbouwkundig bureau en een bureau voor de strategie ontwikkeling zijn de kosten op € 1.000.000,- begroot (zie het Plan van Aanpak als ook de bijlage voor een specificatie van dit bedrag). Voor dit bedrag wordt voor het vervolg op de Dorpsontwikkelingsvisies van Beemster een Ontwikkelstrategie opgesteld.

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 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. Dat raadsbesluit ligt thans aan u voor. Het college stelt voor de kosten te activeren omdat deze zo inzichtelijk blijven en er geen onttrekking voor het budget aan de algemene reserve nodig is.

De gemeente heeft in beide dorpen een grondpositie. In Middenbeemster betreft dit in ieder geval de locatie van het gemeentehuis, de locatie achter het gemeentehuis en de school. Dit betreft circa 3 hectare. In Zuidoostbeemster is dit een grondpositie van ca 4 hectare (achter Oostdijk 30), verworven in 2006. Onder laatstgenoemde locatie ligt een taxatie ten grondslag. Voor Middenbeemster geldt dat de grootste grondpositie de locatie van het gemeentehuis is. Het gemeentehuis staat onder de gebouwen en heeft nog een boekwaarde van € 1,5 miljoen.



Registratienummer: 1540188

Onderwerp: Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

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. De boekwaarde van de gemeentehuislocatie is per m<sup>2</sup> hoger dan de waarde van de ontwikkellocatie in Zuidoostbeemster. Om die reden wordt u gevraagd om een voorziening te treffen van € 515.396 ten laste van de algemene reserve. Dan heeft deze locatie een identieke m<sup>2</sup> boekwaarde. Mocht de grondexploitatie Middenbeemster inclusief deze kosten uiteindelijk positief zijn, dan valt de voorziening bij besluitvorming weer vrij ten gunste van de algemene reserve.

De kapitaallasten van het gemeentehuis vallen per 2022 vrij in de algemene middelen en kunnen worden gebruikt voor de dekking van het nadeel op de algemene uitkering vanwege de fusie.

#### **Communicatie:**

In bijgevoegd Plan van Aanpak zijn de stappen in het communicatieproces opgenomen. In het kader van de totstandkoming van de Ontwikkelstrategie wordt op uiteenlopende wijze gecommuniceerd. Zie hiervoor het Plan van Aanpak.

Zodra er resultaten beschikbaar zijn in (afgebakende delen van) genoemde onderzoeken (zie onder het kopje “meetbare doelstellingen”) worden deze bespreekbaar met de raad gemaakt.

#### 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 de Ontwikkelstrategie. We willen graag samen investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van de dorpen.

Vooraf wordt duidelijk het verwachtingsmanagement van de participatie bekend gemaakt, zodat een belanghebbende weet waarop hij of zij inbreng levert en wat er wel of niet mee gedaan wordt. Daarbij wordt ook benoemd dat er behalve een ruimtelijke beoordeling ook beoordeeld wordt op financiële haalbaarheid en technische uitvoerbaarheid. De raad blijft de uiteindelijke besluitvormingsbevoegdheid behouden en stelt de Ontwikkelstrategie vast.

Het is echter op dit moment nog niet te bepalen hoe deze betrokkenheid en participatie eruit ziet. Per onderzoek en per fase van een onderzoek zal worden bepaald met wie en in welke volgorde het participatieproces wordt ingegaan. Er zal een wisseling tussen belanghebbenden en belangstellenden (te verwachten) zijn. Gedurende het proces, wanneer hier meer duidelijkheid over is, zal hierover nader gecommuniceerd worden. Vanwege het actuele coronavirus en de RIVM maatregelen die daardoor gelden, zullen online alternatieven voor participatie onderzocht worden.



Registratienummer: 1540188

Onderwerp: Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

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 Plan van Aanpak is dan ook ambtelijk met voornoemde stakeholders besproken.

#### **Relatie met fusie:**

Aangezien de ontwikkeling en realisatie van de ambities zoals genoemd in de Dorpsontwikkelingsvisies in tijdspanne tot ver na fusiedatum reikt, wordt het vervolg van de visies samen met fusiepartner Purmerend opgepakt. Dit is essentieel in verband met de afstemming tussen verschillende projecten, het financiële belang, de uitvoerbaarheid van de projecten en de impact op de omgeving. Hierdoor ontstaan er consequenties voor de nieuwe gemeente. De wens van beide fusiepartners is om gevoel te ontwikkelen en richting te geven aan de verdere uitwerking van de visies. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van een stuurgroep waarin een (bestuurlijke en ambtelijke) vertegenwoordiging van beide gemeenten is gezeteld. Op deze wijze wordt getracht de toekomstbestendigheid van de visie te waarborgen.

De stuurgroep heeft geadviseerd om volgend op de vastgestelde Dorpsontwikkelingsvisies een Ontwikkelstrategie op te stellen. Gedurende het proces wordt de stuurgroep regelmatig geïnformeerd over de voortgang. Ook zullen de vorderingen gedurende het komende jaar onderwerp van gesprek zijn in de gezamenlijke commissievergaderingen tussen beide gemeenten.

De 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 het zijn van een (toekomstig) fusiegemeente.

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

#### **Monitoring/evaluatie:**

Van dit project wordt, conform de projectstructuur aan ambtelijk opdrachtgever, bestuur en aan de stuurgroep periodiek verslag gedaan.

#### **Voorstel:**

1. Kennis te nemen van het Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies;
2. Een stellig voornemen uit te spreken voor het in ontwikkeling brengen voor woningbouw en voorzieningen van de locaties gemeentehuis te Middenbeemster en Oostdijk 30 te Zuidoostbeemster (gemeentelijk eigendom);



Registratienummer: 1540188

Onderwerp: Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

3. 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 € 1.000.000 voor het opstellen van de Ontwikkelstrategie Middenbeemster en Zuidoostbeemster en de kosten te activeren onder de immateriële vaste activa.

burgemeester en wethouders van Beemster,

H.C. Heerschop  
burgemeester

H.J.C. Welage  
gemeentesecretaris

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies
- Processchema (bijlage van het PvA)



Registratienummer: 1540187

Onderwerp: Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2021,

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

1. Kennis te nemen van het Plan van Aanpak Ontwikkelstrategie Beemstervisies.
2. Een stellig voornemen uit te spreken voor het in ontwikkeling brengen voor woningbouw en voorzieningen van de locaties gemeentehuis te Middenbeemster en Oostdijk 30 te Zuidoostbeemster (gemeentelijk eigendom).
3. 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 € 1.000.000 voor het opstellen van de Ontwikkelstrategie Middenbeemster en Zuidoostbeemster en de kosten te activeren onder de immateriële vaste activa.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. 16 februari 2021

H.C. Heerschop  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier