

Aan : De gemeenteraad van Beemster  
Van : College van B&W  
I.a.a. : College van B&W en de gemeenteraad van Purmerend  
Datum : 17-08-2021  
Onderwerp : Voortgangsrapportage nr. 1: realisatie IKC De Keyser en uitwerking  
Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster  
Registratienr. : 1553674

---

**Doel:**

Op 22 december 2020 besloot de raad in te stemmen met een Plan van Aanpak voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum in plan De Keyser. Tevens besloot op 25 mei 2021 de gemeenteraad in te stemmen met een Plan van Aanpak om verdere stappen te nemen ter voorbereiding op de uitvoering van de Dorpsontwikkelingsvisie van Middenbeemster. Bij dit besluit is expliciet besproken de raad periodiek te informeren over de voortgang via een voortgangsrapportage.

Deze rapportage geeft primair inzage in de stand van zaken van het onderzoek naar de inpassing van het maatschappelijk complex (incl. Integraal Kind Centrum (IKC)) in plan De Keyser. Gezien de onlosmakelijke samenhang met andere ontwikkellocaties in Middenbeemster wordt tevens de stand van zaken van het onderzoek naar de ontwikkeling van een gezondheidscentrum en de (her)ontwikkeling van de gemeentehuislocatie in Middenbeemster beschreven.

Een afschrift van deze rapportage wordt ter informatie naar het college en de gemeenteraad van Purmerend verzonden.

### 1. *Inpassing maatschappelijk complex in De Keyser*

**Inleiding:**

De gemeenteraad heeft op 22 december 2020 het Plan van Aanpak Realisatie Integraal Kind Centrum plan De Keyser vastgesteld met de volgende doelstelling:

Een maatschappelijk complex in plan De Keyser te realiseren waarbij ruimte wordt gecreëerd voor:

- een Integraal Kind Centrum (IKC) (Basisschool 'de Blauwe Morgenster' incl. benodigde gymza(a)l(en), peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang);
- het Centrum Jeugd en Gezin (CJG); en
- een bibliotheek.

In het Plan van Aanpak uitwerking Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster is bepaald dat het op een later moment vast te stellen Integraal Huisvesting Plan Onderwijs (IHP) uiteindelijk maatgevend zal zijn voor de te realiseren voorziening. Op 16 februari 2021 is het IHP door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is niet langer sprake van één grote voorziening, maar van spreiding over twee locaties, te weten de locatie van de huidige school De Blauwe Morgenster en een nieuwe locatie in nieuwbouwwijk De Keyser.

**Uitgangspunt:**

In het vigerende bestemmingsplan 'De Keyser fase 2' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van een maatschappelijke voorziening mogelijk kan worden gemaakt tot een grondoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> waarvan max. 80% bebouwd mag worden.

De gronden in plan De Keyser vallen onder de samenwerking tussen de gemeente Beemster en BPD, geformaliseerd in De Beemster Compagnie. De Beemster Compagnie heeft voor de realisatie van plan De Keyser een grondexploitatie opgesteld, waarbij, naar haar huidig standpunt, geen rekening is gehouden met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit 2019. Van BPD is begrepen dat bij de visieontwikkeling wel is gesproken over dergelijke voorzieningen, maar dit in recentere uitwerking niet is terug gekomen.

**Stand van zaken:**

Sinds 2 september 2020 is de gemeente in gesprek met De Beemster Compagnie om te komen tot een mogelijke locatiekeuze en ruimtelijke inpassing voor de nieuwbouw van een Integraal Kind Centrum in deelplan De Keyser.

Tevens is, mede vanuit hun specifieke kennis met betrekking tot het gewenste gebruik van de voorziening, met betrokken belanghebbenden gesproken over het ruimtelijk Programma van Eisen waaraan, het Integraal Kind Centrum zou moeten voldoen. De betrokken partijen (tot nu toe) zijn:

- Het bestuur van de stichting Opspoor, van De Blauwe Morgenster;
- Openbare Bibliotheek Middenbeemster;
- CJG Beemster;
- Forte Kinderopvang, de exploitant van Buitenschoolse opvang De Speelhut en Ootje Tontel.

Door invloed van het IHP zijn de uitgangspunten voor de gesprekken met bovengenoemde en overige betrokken partijen gewijzigd. Er wordt een school met kinderopvang op de bestaande locatie van de Blauwe Morgenster gehandhaafd, waardoor er een beperkter programma in plan De Keyser nodig is.

Programma van Eisen (oorspronkelijk):

Onderwijs:	2.407 m2 NVO
Kinderopvang:	536 m2 NVO
Bibliotheek:	406 m2 NVO
CJG / GGD:	134 m2 NVO
TOTAAL:	3.483 m2 NVO

Programma van Eisen cf IHP:

Onderwijs:	1.811 m2 NVO
Kinderopvang:	481 m2 NVO
Bibliotheek:	336 m2 NVO
CJG / GGD:	134 m2 NVO
TOTAAL:	2.762 m2 NVO

Van het programma cf. het IHP zal ca. 1.698 m2 NVO (netto vloer oppervlak) op begane grond niveau moeten worden ondergebracht wat resulteert in een bruto bebouwd oppervlak van ca. 2.207 m<sup>2</sup> BVO. Inclusief een gymzaal van ca. 500 m<sup>2</sup> BVO bedraagt de totale bebouwde oppervlakte ca. 2.707 m<sup>2</sup>, hetgeen past binnen de wijzigingsbevoegdheid, nl.: bebouwing max. 80% van 5.000 m<sup>2</sup>.

In het ruimtelijk programma is - rekening houdend met de daarvoor van toepassing zijnde normen en gebaseerd op het uitgangspunt dat er zoveel mogelijk buitenruimte gewenst is -

aangegeven dat er ca. 1.511 m<sup>2</sup> aan buitenruimte dient te worden voorzien, waardoor het ruimtegebruik excl. parkeren ca. 4.218 m<sup>2</sup> bedraagt.

Op basis van de CROW normering is vastgesteld dat er bij een dergelijk programma 47 parkeerplaatsen nodig zijn exclusief voorzieningen voor halen en brengen en de zogenoemde zoen & zoef plaatsen. Bij een gemiddelde oppervlakte per parkeerplaats van 25 m<sup>2</sup> is dit voor 47 plaatsen ca. 1.175 m<sup>2</sup>. Hiermee is het totale ruimtebeslag van ca. 5.393 m<sup>2</sup> groter dan de 5.000 m<sup>2</sup> van de wijzigingsbevoegdheid.

De in het verleden voor halen en brengen geldende CROW-normering is niet meer van toepassing. De parkeerplaatsen voor halen en brengen incl. zoen & zoef zijn door Team Verkeer ingeschat op 35 stuks. Deze dienen in dit geval door middel van dubbelgebruik onderdeel uit te maken van het woongebied binnen het bestemmingsplan.

Vanuit Team Verkeer is hierover aanvullend aangegeven:

- dat parkeren in de wijk niet wenselijk is in verband met zoekverkeer door de wijk;
- het parkeren van medewerkers (meestal wel) voor een deel in de wijk kan worden opgelost: door middel van dubbelgebruik;
- berekening van haal- en brengverkeer is vooraf aan de ontwikkeling moeilijk uit te voeren omdat dit van veel verschillende componenten<sup>1</sup> afhankelijk is.

#### Stedenbouwkundige verkenning:

De stedenbouwkundige van De Beemster Compagnie, SVP, heeft op basis van de bovengenoemde programmatische uitgangspunten een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd om te onderzoeken of en zo ja hoe het maatschappelijk complex in overeenstemming met de stedenbouwkundige visie in plan De Keyser kan worden ingepast.

Het hiermee gepaard gaande en door SVP geschetste ruimtegebruik inclusief de programmatisch bepaalde behoefte aan parkeren bedraagt aanzienlijk meer dan vanuit de beschikbare ruimte gefaciliteerd kan worden, totaal ca. 6.600 à 8.500 m<sup>2</sup> (er zijn 4 varianten in massa verkend, met ieder zijn eigen invulling binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke kenmerken van het gebied). Ten aanzien van het ruimtebeslag voor parkeren, dat uitkomt op een oppervlakte van ca. 35 à 39 m<sup>2</sup> per parkeerplaats, wijkt de visie van SVP af van het door de gemeente gehanteerde (reële) uitgangspunt van 25 m<sup>2</sup> per parkeerplaats. Dat heeft er deels mee te maken dat men een en ander met veel meer groen wil afschermen van de omgeving.

#### **Voorlopige conclusie:**

De totaal voor het maatschappelijk complex benodigde kavel past niet binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

#### **De consequenties hiervan zijn:**

- Door de extra ruimtebehoefte vervallen er meer geplande woningen;
- De doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure is langer dan wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid;
- Het risico dat eventuele bezwaren gegrond worden verklaard is bij een nieuwe bestemmingsplanprocedure groter dan wanneer gebruik wordt gemaakt van de juridisch verkregen mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid;

---

<sup>1</sup> Hierbij te denken aan afstand tussen wonen en school, mate van ontmoediging van autogebruik, aanbod van alternatieve veilige routes om per fiets of te voet naar school te gaan.

- Een eventuele heroverweging op de combinatie van functies in het maatschappelijk complex om het programma af te stemmen op de beschikbare ruimte (5.000 m<sup>2</sup>) in het plan.

#### **Hoe nu verder:**

Gelet op de effecten van deze voorlopige conclusie worden nu de onderstaande zaken nader onderzocht met als doel hiermee voldoende ruimtewinst te realiseren om het maatschappelijk complex alsnog binnen de wijzigingsbevoegdheid te kunnen realiseren:

1. Met de betrokken Partijen (gebruikers) moet worden onderzocht of het Integraal Kind Centrum zo kan worden gemodelleerd dat bijvoorbeeld een groter deel van het programma op de verdieping gerealiseerd kan worden, speelruimte gecombineerd kan worden met wijkgroen e.d.
2. Er is nader onderzoek naar de feitelijke parkeerbehoefte in relatie tot eventueel ontmoedigingsbeleid voor autogebruik bij halen en brengen en het stimuleren van alternatieve haal-/brenghmogelijkheden nodig, met als doel het verkleinen van het ruimtegebruik voor parkeren (zie ook de noot onder aan de pagina van deze memo).

#### **Aandachtspunten:**

Voor de verdere uitwerking dient onder anderen rekening gehouden te worden met onderstaande aandachtspunten:

- Uitgangspunt is de ontwikkeling van een maatschappelijk complex met de functies zoals genoemd in de inleiding binnen de nieuwbouw in De Keyser, maar de realisatie hiervan genereert een extra verkeer aantrekkende werking die consequenties heeft voor het concept Duurzaam Veilig van deze wijk;
- Er zijn in de huidige planopzet van plan De Keyser voor de zoeklocatie van de school ca. 33 woningen ingetekend. Afhankelijk van de gekozen variant zijn na de inpassing van de school minder woningen mogelijk, ca. 5 tot ca. 14 woningen. Deze vermindering heeft effect op de grondexploitatie van De Beemster Compagnie.

#### **Alternatieve mogelijkheden: Variantenstudie**

Met inachtneming van voorgaande wordt door het projectteam gekeken naar eventuele alternatieve mogelijkheden voor de realisatie van een IKC conform het IHP. Er wordt daarbij ook gekeken naar buiten de Dorpsontwikkelingsvisie genoemde mogelijkheden, om alle wensen uit de visie te kunnen inpassen in Middenbeemster. Gezien de onlosmakelijke verbinding tussen de verschillende ontwikkellocaties in Middenbeemster is in opdracht van het college het projectteam met externe ondersteuning een variantenstudie aan het uitvoeren voor de invulling van de locaties Tobias de Coeneplein, gemeentehuislocatie en een afgebakend deel van De Keyser. In deze studie worden vanuit meerdere belangen / invalshoeken (o.a. stedenbouwkundig, financieel, verkeerstechnisch en sociaal/maatschappelijk) enkele concrete invullingen van de genoemde locaties voorgesteld.

## **2. *Ontwikkeling Gezondheidscentrum Tobias de Coeneplein***

#### **Inleiding:**

Bij besluit van 25 mei 2021 heeft de raad het college opdracht gegeven met de direct belanghebbenden van het gebied van gezondheidscentrum zoals genoemd in de dorpsvisie (lees Tobias de Coeneplein) in overleg te treden en hiervoor bij de eerst voorgestelde voortgangsrapportage aan de raad in september 2021 met concrete oplossingen te komen.

**Stand van zaken:**

In de afgelopen periode hebben er gesprekken plaatsgevonden met de volgende belanghebbenden:

- Initiatiefnemers plan Beemster Gezond;
- Acdapha apotheek;
- Openbare Bibliotheek Middenbeemster;
- CJG Beemster;
- Wooncompagnie;
- Trekkersgroep Knarrenhof Beemster

Initiatiefnemers plan Beemster Gezond

In meerdere gesprekken met de partners van Beemster Gezond zijn verwachtingen naar elkaar uitgesproken, urgentie benadrukt, belangen beschreven, uitgangspunten geschetst en uiteindelijk een aantal (on)mogelijkheden met elkaar doorgenomen. Het gebied kan namelijk slechts één keer worden (her)ontwikkeld. De gemeente heeft, mede op basis van de input van de gesprekken met belanghebbenden en op basis van haar eigen belang/visie, een paar (stedenbouwkundige) modellen voor een gezondheidscentrum bij het Tobias de Coeneplein geschetst. Dit zijn modellen waarbij voor verschillende invullingen van een gezondheidscentrum is gekozen: een invulling voor het plan van Beemster gezond, maar ook een mogelijkheid voor een nieuwbouw van een gezondheidscentrum en een aan-/uitbouw van bestaande bebouwing. Deze modellen zijn gezamenlijk met de partners van Beemster Gezond doorgenomen. De modellen worden op dit moment verder op de financiële haalbaarheid onderzocht. Ook zoekt Beemster Gezond nog uit wat exact haar programmatische behoefte is voor het gezondheidscentrum.

Acdapha apotheek, openbare bibliotheek Middenbeemster en CJG Beemster

De gesprekken met deze partijen hebben zich voornamelijk gefocust op een houdbare korte termijnoplossing voor het creëren van een tijdelijke voorziening/uitgiftepunt voor de apotheek. Omdat het bestaande uitgiftepunt van de apotheek in Deen zeer spoedig wordt opgeheven is hier een dringende noodzaak toe. Met genoemde partijen worden 2 concrete opties onderzocht waarbij de gemeente bereid is eigen vastgoed in te zetten:

- Optie 1: een ruimte voor de apotheek creëren in bestaand bibliotheekgebouw in plaats van de huidige CJG-ruimte, waarbij vervolgens samen met het CJG naar tijdelijke ruimte elders voor hen wordt gezocht;
- Optie 2: een gedeelte van het gemeentehuis tijdelijk inrichten voor de apotheek

De verschillende opties worden in overleg met de partijen op dit moment verder op haalbaarheid onderzocht.

Wooncompagnie

Met de Wooncompagnie is georiënteerd wat de (on)mogelijkheden zijn voor herontwikkeling van het gebied rondom het Tobias de Coeneplein, waarbij ook hun bezit wordt betrokken. De gemeente ziet graag, een en ander conform de Dorpsontwikkelingsvisie, mogelijkheden om ter plaatse een kwaliteitsslag door te voeren. De (on)mogelijkheden worden nog nader door beide partijen besproken en verkend.

Trekkersgroep Knarrenhof

Met de trekkersgroep Knarrenhof is gesproken over het faciliteren van een gezamenlijk senioreninitiatief (mogelijk in combinatie met andere doelgroepen) voor een kleinschalig woningbouwproject. Op dit moment is de landelijke stichting Knarrenhof aangehaakt bij het seniorenplatform van Middenbeemster. Met elkaar zijn ook de mogelijkheden voor een

organisatievorm van een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) doorgenomen. Daar gaat de trekkersgroep zich nader over buigen.

Er zijn ook gewenste volumes (aantal woningen en oppervlakten) van het plan met elkaar gedeeld, zonder hier conclusies aan te verbinden. Het projectteam neemt het een en ander verder in overweging in de variantenstudie die zij aan het uitvoeren is (zie kopje “variantenstudie”).

Het projectteam is en blijft op een constructieve manier met de verschillende belanghebbenden in gesprek. Hiertoe zijn reeds een aantal vervolgspraken ingepland. De invulling van het Tobias de Coeneplein en het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het gezondheidscentrum maken onderdeel uit van de variantenstudie.

### 3. *(Her)ontwikkeling gemeentehuislocatie*

#### **Inleiding:**

Bij besluit van 25 mei 2021 heeft de raad het college opdracht gegeven met de direct belanghebbenden van het gebied gemeentehuislocatie in overleg te treden en hiervoor zo snel mogelijk of uiterlijk bij de tweede voorgestelde voortgangsrapportage aan de raad in het vierde kwartaal 2021 met concrete oplossingen te komen.

#### **Stand van zaken:**

Zoals aangegeven vormt het bestaande gemeentehuis een onderwerp in het onderzoek naar tijdelijke huisvesting van de CJG dan wel een tijdelijke voorziening / afgiftepunt voor de apotheek. Met meerdere (interne) stakeholders wordt momenteel onderzocht wat het bestaande gebouw in tijdelijkheid mogelijk nog meer kan bijdragen aan diverse doeleinden en ambities. Daarbij kan ook worden gedacht aan een functie die een maatschappelijke meerwaarde vervult. De tijdelijke invulling van het gebouw mag niet een belemmering gaan vormen voor de definitieve invulling van het gebied.

Echter, de uitkomst van het onderzoek kan onlosmakelijk verbonden zijn met de (definitieve) invulling van de andere prominente ontwikkellocaties in Middenbeemster. Daarom maakt de invulling van de gemeentehuislocatie voor de langere termijn onderdeel uit van de genoemde variantenstudie die het projectteam aan het uitvoeren is.

### 4. *Themabijeenkomst d.d. 27 september 2021*

Op 27 september 2021 wordt een besloten themabijeenkomst met de gemeenteraad van Beemster georganiseerd om kennis te nemen van de variantenstudie en in een werksessie ‘mee te draaien aan ruimtelijke, programmatische en financiële knoppen’. Op een integrale manier (rekenen en tekenen) worden kansen in beeld gebracht en consequenties benoemd van de verschillende (on)mogelijkheden in de invulling van ontwikkellocaties in Middenbeemster. Hiermee wordt het inzicht in te maken keuzes vergroot en in deze input vanuit de gemeenteraad opgehaald.