

## Memo

**Aan** Leden van College van B&W en Gemeenteraad van de gemeente  
Beemster  
**Van** Thierry van der Weide  
**Betreft** Plannen voor de Bonte Klaver  
**Datum** 19 februari 2014

### **Introductie**

Tijdens het vaststellen van de gemeentelijke begroting voor het jaar 2014 heeft de gemeenteraad het college van B&W opgedragen te komen met een plan voor de voormalige basisschool de Bonte Klaver in Noordbeemster. Hiermee doelde de raad op de plannen die bij een aantal personen in de Beemster leven om iets met de locatie of het gebouw te doen.

Namens B&W heb ik de afgelopen maanden met de houders van drie initiatieven gesproken. Met alle drie heb ik het proces van planvorming besproken, uitgaande van bespreking in de gemeenteraad rond 1 maart 2014.

Inmiddels hebben alle drie hun plan toegestuurd die als bijlage bij dit document gevoegd zijn. In willekeurige volgorde gaat het om:

- Henny Lakeman
- Stichting Cultureel Centrum De Bonte Klaver i.o. (Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen)
- Bamestra Projecten (Piet van Tooreenburg)

De drie initiatiefnemers hebben aangegeven zelf met de dorpsraad contact te hebben gehad; dit heb ik namens de gemeente niet gedaan. Bewust niet: ik achtte het tot nu toe van belang de dorpsraad niet te beïnvloeden (vanuit of namens B&W).

In deze memo geef ik vanuit het project Vastgoed- en Accommodatiebeleid (VAB), graag een toelichting op de drie plannen afzonderlijk en op de drie plannen samen. Doel hierbij is op de juiste manier de relatie met het VAB te leggen. De gepresenteerde analyse is vrij van waarden en oordeel: het is aan de gemeenteraad om haar beraadslagingen te voeren.

### **Henny Lakeman**

Het plan van Henny Lakeman gaat uit van handhaving van het huidige gebouw op de huidige locatie. De heer Lakeman beoogt het verenigingsleven in Beemster maximaal de ruimte te geven en wil hierbij de verbinding leggen met ondernemers en andere aanbieders van diensten of producten uit de Beemster.

Om dit rendabel te kunnen doen, stelt de heer Lakeman voor een aantal voorwaarden met de gemeente overeen te komen. Hiermee creëert hij de voor hem nodige zekerheid om de onderneming tot een succes te kunnen maken.

Financieel gezien heeft de heer Lakeman een residuele berekening gemaakt. Uitgaande van een rendementseis op in te leggen vermogen en de kosten van benodigde investeringen, heeft hij bepaald welke investering resteert voor grond en opstal. Daarbij geeft hij aan bereid te zijn om de gemeente, bij wijziging van bestemming, gedeeltelijk mee te laten delen in eventuele winsten (gedurende een bepaalde periode).

Voor de gemeente kleeft aan het plan van de heer Lakeman ook een aantal andere consequenties. Deze zijn met name gelegen in de activiteiten die van de gemeente gevraagd worden teneinde de locatie geschikt(er) te maken voor gebruik. Gegeven de hierbij horende financiën is de kans niet groot dat de gemeente geld ontvangt voor de locatie.

Ook vraagt de heer Lakeman de gemeente om een aanmoedigende rol te spelen richting mogelijke huurders.

In het plan van de heer Lakeman is veel aandacht voor de positie van de inwoners en de verenigingen van de Beemster.

#### ***Stichting Cultureel Centrum De Bonte Klaver i.o. (Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen)***

Maud de Leeuw en Rogier Oversteegen zijn inwoners van Middenbeemster. Zij ontplooiën kunst- en culturele activiteiten in de Beemster en daarbuiten. Zij willen van De Bonte Klaver graag een cultureel centrum maken en zijn voornemens hiervoor een stichting op de richten. Soortgelijke initiatieven hebben zij in Middenbeemster ook met succes ontwikkeld.

Deze Stichting is de partij die het gebouw in exploitatie neemt. Dit kan via meerdere opties, waar overname tegen een symbolisch bedrag er één van is. Via deze Stichting willen Maud en Rogier die het cultureel centrum in een aantal jaren steeds meer vorm en inhoud geven. Hiervoor hebben zij beschreven welke weg bewandeld kan worden.

De activiteiten die de stichting wil aanbieden in de Bonte Klaver variëren van aanbod aan de inwoners van Noordbeemster en tot aan de inwoners van Beemster en groepen van buiten. De Stichting stelt dat de exploitatie kan slagen als er betrokkenheid en financiën van buiten Noordbeemster en Beemster aangetrokken wordt.

Voor het aanbieden van activiteiten heeft de Stichting een aantal concrete toezeggingen verzameld, waarmee een basis voor exploitatie gelegd is. Andere inkomstenbronnen zijn bijdragen van fondsen en mogelijk het genereren van inkomsten door crowdfunding: Beemsterlingen die dit willen, kunnen zich financieel verbinden aan de Bonte Klaver en de activiteiten.

De consequenties van dit plan voor de gemeente hangen af van de vorm die gekozen wordt. Indien de gemeente eigenaar van de opstal blijft, is het beeld anders dan wanneer sprake is van overdracht. De Stichting is bereid tot het betalen van een huurniveau dat in de markt zeer acceptabel is, mits haar eigen verhuringen succesvol zijn. Met een exploitatieberekening maakt de Stichting duidelijk dat zij bereid is huur te betalen zodra de financiële positie dit toelaat.

#### ***Bamestra Projecten (Piet van Tooreenburg)***

In het plan van Bamestra Projecten wordt de locatie van De Bonte Klaver herontwikkeld tot een locatie waar elf betaalbare grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Hierbij heeft Bamestra aangegeven ook de aanpalende locatie (voormalige woning van Klaas Edam) te willen betrekken bij de locatie. Een verkavelingsvoorstel is bijgevoegd.

Met dit aanbod beoogt Bamestra woningbouw aan te bieden voor starters/gezinnen en senioren. Hieraan is in de markt behoefte omdat de vraagprijs van woningen in Noordbeemster buiten het bereik van deze groepen ligt.

Als referentie denkt Bamestra aan het woningbouwproject dat onlangs in Westbeemster gerealiseerd is. De woningen kunnen als consumentgericht bouwproject worden ontwikkeld. Tevens ziet Bamestra mogelijkheden voor een speelvoorziening, doordat rondom het benzinestation ruimte in acht moet worden genomen. Idealiter krijgt de locatie een andere ontsluiting op de openbare weg, ter hoogte van de pomp. Hiervoor zijn meerdere opties denkbaar, naar gelang de medewerking van de pompeigenaar.

In financieel opzicht stelt Bamestra voor met de gemeente in gesprek te gaan. Voor de wijze waarop een prijs bepaald wordt, doet Bamestra het voorstel dit residueel te bepalen. Hierbij is de grondquote gekoppeld aan de vraagprijs voor de woningen: een hoge grondprijs leidt tot een hogere

vraagprijs en vice versa. Bamestra geeft aan een geïnteresseerde financier voor aanschaf van de locatie te hebben.

Tenslotte benoemt Bamestra de mogelijkheid om naast de woningbouw een cultureel centrum te bouwen. Onlangs is duidelijk geworden dat de gemeente dit stukje grond verkoopt aan de bewoner van het naastgelegen perceel (zie de tekening aan het einde van deze memo). Realisatie van een cultureel centrum op de locatie zou dus uitsluitend op een andere manier kunnen.

### ***Een blik op de plannen gezamenlijk***

De plannen lopen sterk uiteen en zijn lastig met elkaar te vergelijken. Alle drie plannen hebben voor- en nadelen, naar gelang de wensen die leven voor de locatie. Wie graag iets nieuws ziet, zou voorkeur voor woningbouw kunnen hebben; wie het gebouw in zijn huidige vorm wil behouden kan de voorkeur uitspreken voor Lakeman of de Stichting Cultureel Centrum.

De initiatiefnemers hebben ook met elkaar gesproken. In sommige gevallen heeft dit geleid tot verkenningen van samenwerking, in andere gevallen is duidelijk dat het ene plan het andere uitsluit. Vooralsnog adviseer ik de raad om een voorkeur voor één van de drie plannen uit te spreken omdat niet zeker is dat de plannen te integreren zijn.

### ***Voorkeur van het College van B&W***

Teneinde deze drie plannen tegen elkaar af te wegen, maakt het College van B&W de volgende keuzes:

1. De gemeente Beemster blijft geen eigenaar van de locatie. Dit betekent dat alle drie de plannen uitsluitend voortgang kunnen vinden indien sprake is van overname van het vastgoed;
2. De gemeente Beemster ontvangt bij vervreemding minimaal de boekwaarde die op grond en opstal rust plus de bijkomende kosten. Dit is nodig om aan de algemene financiële eisen van de raad tegemoet te komen.
3. Indien er sprake is van asbest, is de gemeente bereid tot sanering over te gaan, met inachtneming van het gestelde onder 2.

Op basis van deze drie afwegingspunten spreekt het College van B&W de voorkeur uit om in gesprek te gaan met Bamestra Projecten. Daarbij zal met Bamestra besproken worden hoe het ingediende plan in bijgestelde vorm gerealiseerd kan worden. De bijstelling betreft het deel van de kavel waar een cultureel centrum geprojecteerd is (deze grond wordt verkocht aan de eigenaar van het belendende perceel) en de hoeveelheid woningen. Indien het realiseren van een cultureel centrum op andere wijze mogelijk is, staat het College van B&W hier positief tegenover maar neemt zij geen actieve rol aan.

Tenslotte is onzeker in hoeverre het te realiseren is om een uitrit op de provinciale weg aan te leggen. Het is aan de ontwikkelaar zich hierop te oriënteren.

### Kadastrale tekening ter toelichting

Onderstaand de kadastrale tekening van de Bonte Klaver en omgeving.

Op het stuk grond met nummer 1075 erin is door de bewoner van nummer 49 een beding van toepassing: bij einde gebruik van het schoolgebouw heeft de bewoner recht van eerste koop. Dit recht zal hij effectueren, in combinatie met het andere stuk grond ter grootte van 50m<sup>2</sup>. De verkoop van deze twee percelen is gekoppeld en is geen onderdeel van de politieke besluitvorming. Gekoppeld aan de verkoop is op het perceel met nummer 1075 o.a. recht van overpad van toepassing, zodat de locatie altijd toegankelijk blijft en de grond te gebruiken is voor verschillende (publieke) doeleinden.

