

Aan : Gemeenteraad Beemster
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 09-11-2021
Bijlage : -
Onderwerp : Bespreeknotitie (her)ontwikkeling Tobias de Coeneplein
(gezondheidscentrum)
Registratienr. : 1558341

Inleiding

Op 25 mei 2021 besloot 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. Tevens besloot de raad het college opdracht te geven met de direct belanghebbenden in het gebied in overleg te treden en bij de eerste voortgangsrapportage aan de raad van Beemster in september 2021 met concrete oplossingen te komen.

In de voortgangsrapportage d.d. 17 augustus 2021 hebben wij u geïnformeerd over o.a. de stand van zaken in het onderzoek naar de ontwikkeling van een gezondheidscentrum. Tevens heeft de portefeuillehouder u op 30 september 2021 middels een memo geïnformeerd over dit onderwerp en de gesprekken met Beemster Gezond hierin. Voor een historische context van deze ontwikkeling verwijzen wij u dan ook naar de voortgangsrapportage en de memo.

De thans voorliggende bespreeknotitie geeft inzage in de laatste stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van het gezondheidscentrum.

Gezondheidscentrum

Zoals bij u bekend zijn afgelopen zomer diverse 'praatmodellen' geschetst van verschillende manieren waarop het gebied rondom de Tobias de Coeneplein ingericht zou kunnen worden. Eén van de modellen betrof de variant die de partners van Beemster Gezond (fysiotherapeut, huisartsen en apotheek) hebben voorgelegd.

De modellen geven verschillende denkrichtingen en varianten weer voor de wijze waarop het gebied in lijn met de dorpsontwikkelingsvisie stedenbouwkundig en verkeerskundig verantwoord ingericht zou kunnen worden, met een gezondheidscentrum, met woningbouw en met aandacht voor verkeer en parkeren. Dit is zeer belangrijk omdat wij als college alle belangen in de volle breedte dienen af te wegen, met als doel om vanuit al die verschillende belangen tot één (concrete) oplossing te komen. Er wordt momenteel in de omgeving immers veel overlast ervaren door het haal- en breng verkeer rond de school. Bovendien kan de gemeente haar vastgoed maar één keer verkopen / het gebied maar één keer herontwikkelen.

Stand van zaken

Medio oktober zijn, zoals in de memo van 30 september aangegeven, de panden van de huisarts, de fysiotherapeut en het bibliotheek gebouw getaxeerd door een erkende taxateur.

Het onderzoek naar de stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige uitgangspunten van het gebied is in afrondende fase. In het laatste gesprek met Beemster Gezond d.d. 1 november 2021, zijn deze uitgangspunten met elkaar gedeeld.

Er is gesproken over het plan van Beemster Gezond, alsmede over nieuwbouw van een gezondheidscentrum en zelfs een tussenvorm.

Het plan van Beemster Gezond, waarbij de bestaande gebouwen van huisarts en fysiotherapeut fysiek worden verbonden met het bestaande bibliotheekgebouw, leidt vanuit stedenbouwkundig oogpunt tot een ongewenste afscherming van het achterliggend gebied, dat t.z.t. ook onderdeel zal zijn van de herontwikkeling. Dit betreft de te verwijderen tijdelijke lokalen van de Blauwe Morgenster. Er wordt een anonieme achterkantsituatie gecreëerd waarbij risico bestaat op verslechtering van de omgevingskwaliteit en sociale cohesie.

Daarnaast is het vanuit het perspectief van het gehele dorp voorstelbaar een goede verbinding met het toekomstige fietscarré tot stand te brengen om de bereikbaarheid van het gebied te vergroten, de relevantie van het fietscarré te vergroten en tevens het gebied "open te breken" richting de directe omgeving. Er dient een optimale balans gecreëerd te worden tussen bebouwing, ruimtelijke kwaliteit en openheid zonder dat het draagvermogen van de infrastructuur in de buurt aangetast wordt. Wat betreft dat laatste onderwerp is het essentieel dat voor basisschool de Blauwe Morgenster in zijn nieuwe vorm op deze locatie een goede en veilige bereikbaarheid geborgd wordt en voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

De huisartsen binnen Beemster Gezond hebben zich laten voorlichten door de landelijke Huisartsenvereniging LHV. In de afgelopen jaren zijn de eisen behoorlijk veranderd. Dit heeft ertoe geleid dat aanzienlijk meer oppervlakte nodig is dan waar men eerder vanuit was gegaan. Gezamenlijk is geconcludeerd dat de bestaande panden welke de basis vormen voor het plan van Beemster Gezond, onvoldoende ruimte kunnen bieden om deze toegenomen eisen te kunnen huisvesten. Er is tevens een bepaalde mate van flexibiliteit in gebruiksruimte voor de toekomst nodig, hetgeen in de invulling van de bestaande panden beperkingen oplevert. Bij nieuwbouw liggen alle mogelijkheden open om in de benodigde ruimtebehoefte te voorzien.

Gecombineerd met eerdergenoemde stedenbouwkundige bezwaren, lijkt nieuwbouw de voorkeur te hebben boven het oorspronkelijke plan van Beemster Gezond. Partijen hebben dan ook met elkaar afgesproken dat de initiatiefnemers van Beemster Gezond onderling de gewijzigde uitgangspunten zullen bespreken (de laatste LHV richtlijnen had men onderling ook nog niet kunnen bespreken). Binnen twee weken na 1 november 2021 laten zij weten hoe men aankijkt tegen een sloop-nieuwbouw variant en hoe de exacte ruimtebehoefte eruit ziet. In de tussentijd krijgen de partijen van de taxateur een toelichting op de uitgevoerde taxaties.

De gemeente heeft de initiatiefnemers een vertrouwelijke afwegingen notitie aangeboden waarin enkele relevante grondprijzen en andere informatie is opgenomen. Zodoende kan men zich een goed eerste beeld vormen van de kansen, kosten en baten van een nieuw te bouwen gezondheidscentrum.

Het uitgangspunt is nog steeds een gezondheidscentrum waarin alle functies onder één dak worden gehuisvest en waar in pandig alle functies bereikbaar zijn. Ook zal worden gekeken naar flexibel inzetbare ruimte om extra (para)medische dienstverlening of activiteiten te kunnen aanbieden, hetgeen recht doet aan de functie van een (integraal) gezondheidscentrum.

Vervolg

Zoals genoemd laat Beemster Gezond binnen twee weken na 1 november 2021 weten hoe zij aankijken tegen een sloop-nieuwbouw variant en hoe de exacte ruimtebehoefte eruit ziet. Wij zullen uw raadscommissie in deze tijdig eventuele aanvullende informatie aanleveren.

Nieuwe gemeente

Met inachtneming van voorliggende bespreeknotitie en het onderzoek naar de stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige uitgangspunten willen wij de nieuwe gemeente de volgende perspectieven meegeven met betrekking tot het ontwikkelen van een gezondheidscentrum op het Tobias de Coeneplein te Middenbeemster:

- Als uitgangspunt voor de inrichting van het gebied is het bepaalde in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en de Dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster leidend;
- Uitgangspunt is het creëren van een optimale balans tussen bebouwing, ruimtelijke kwaliteit en openheid zonder dat het draagvermogen van de infrastructuur in de buurt aangetast wordt;
- Voor de Blauwe Morgenster dient in zijn nieuwe vorm een goede- en veilige bereikbaarheid tot stand te worden gebracht met voldoende parkeergelegenheid in het gebied;
- Voorgesteld wordt in samenwerking met Beemster Gezond tot verdere uitwerking van een plan voor het gezondheidscentrum te komen en hiervoor een intentie overeenkomst aan te gaan waarin, planning, invulling participatie, programma, verantwoordelijkheden, onderzoeksopdrachten, kosten, (grond)prijzen, fasering, etc. worden opgenomen;
- Onderdeel van de verdere planvorming vormt de wens om flexibele ruimte te creëren voor extra (para)medische dienstverlening om de integrale functie van het gezondheidscentrum te versterken.