



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1613493

Datum:  
20 mei 2025

Portefeuillehouder:  
P. Verkroost

Domein / Team:  
RUID / REAL

Onderwerp:  
Grondexploitatie Tobias de Coeneplein te Middenbeemster

Samenvatting:

Met de vaststelling van de dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster in 2020 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Beemster besloten om de ontwikkeling Tobias de Coeneplein in Middenbeemster te onderzoeken. Woningcorporatie Wooncompagnie en de gemeente Purmerend hebben het voornemen om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van de herontwikkeling van circa 70 starters- en seniorenwoningen, inclusief 750 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen op/rondom het gebied aan de Tobias de Coeneplein in Middenbeemster. De ontwikkeling is financieel vertaald in een grondexploitatiebegroting per 1-1-2025. De grondexploitatie is sluitend. U wordt gevraagd het financieel kader voor deze ontwikkeling vast te stellen. Het ontwerp van het plan zal als BOPA met bindend adviesrecht op een later tijdstip aan de raad worden voorgelegd



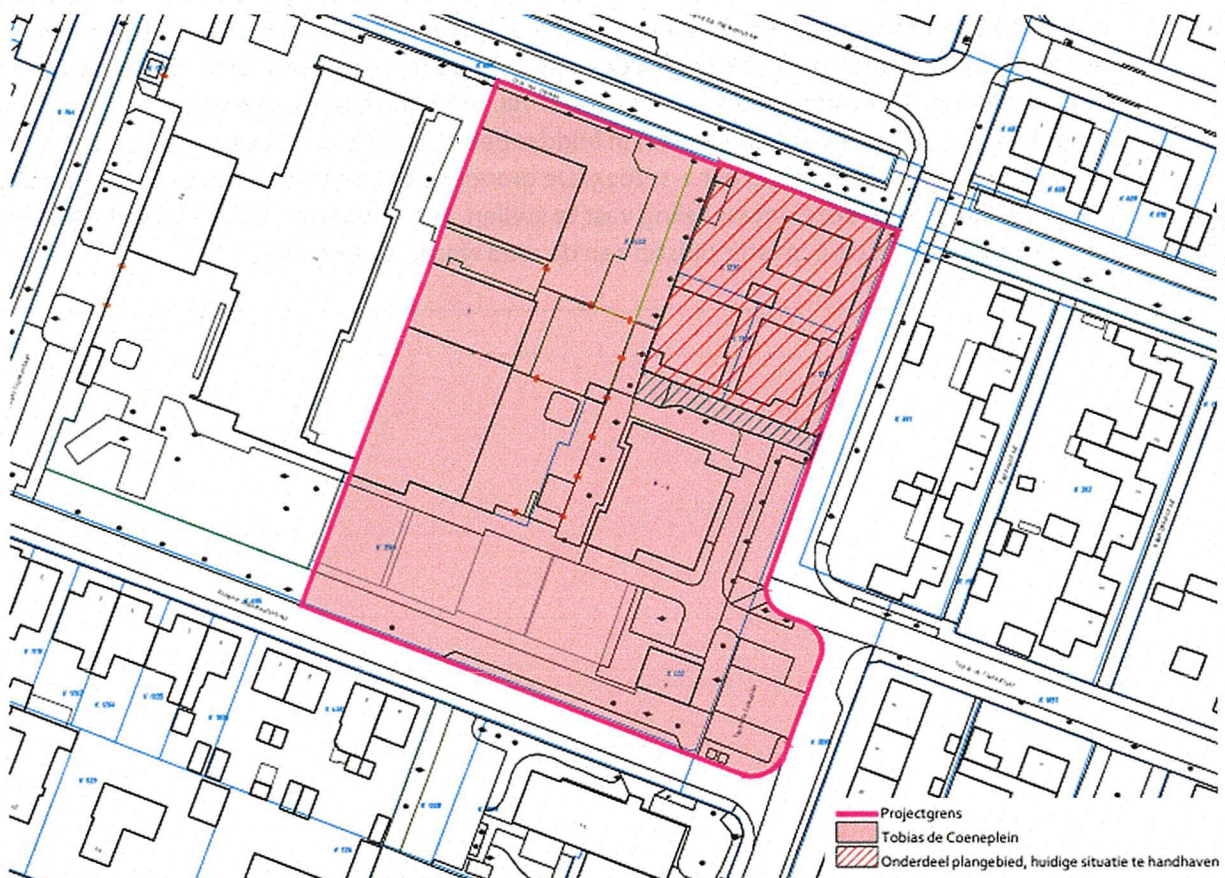
Purmerend, 20 mei 2025

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

### Inleiding en probleemstelling:

Met de vaststelling van de dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster op 9 september 2020 (reg.nr 1504005 en 1529377) heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Beemster besloten om de ontwikkeling Tobias de Coeneplein in Middenbeemster te onderzoeken. Woningcorporatie Wooncompagnie en de gemeente Purmerend hebben het voornemen om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van de herontwikkeling van circa 70 starters- en seniorenwoningen op/ rondom het gebied aan de Tobias de Coeneplein.

Om de herontwikkeling van Tobias de Coeneplein mogelijk te maken moet een grondexploitatiebegroting vastgesteld worden. Dit is nodig omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het aanpassen van de openbare ruimte en de uitgifte van de grond. Conform het kader van de dorpsontwikkelingsvisie heeft de gemeente Wooncompagnie gevraagd een stedenbouwkundig plan en ontwerp te ontwikkelen bestaande uit circa 60 tot 75 levensloopbestendige (starters- en seniorenwoningen aan en rondom Tobias de Coeneplein in Middenbeemster. Tevens wordt onderzocht welke behoefte er is voor de huisvesting van maatschappelijk voorzieningen van circa 750m<sup>2</sup>. Onderstaand is het betreffende plangebied weergegeven:



### Oplossingsrichtingen:

Gelet op de ruimte gaan we vooralsnog uit van een plan van 70 woningen. De gemeente en Wooncompagnie werken gezamenlijk aan het stedenbouwkundig plan. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een koop-realisatieovereenkomst. Ten opzichte van de gemeentelijke normstelling

van 30-40-30, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord 2022-2026, is het voorstel om het project volledig in het sociale segment uit te voeren. De ingerekende grondprijzen zijn gebaseerd op de jaarlijkse grondprijzenbrief. Met het vaststellen van de grondexploitatie stemt u in met het programma (volledig sociaal), de omvang (circa 70 woningen) en het financieel kader: een sluitend grondexploitatie.

In het kader van het Didam arrest is een publicatie over de voorgenomen samenwerking noodzakelijk alvorens een koop- realisatieovereenkomst wordt ondertekend. Wooncompagnie is op de hoogte dat de gemeente nog een Didam-arrest publicatie zal uitvoeren.

De gemeente zal in overleg met de Wooncompagnie een keuze maken voor de planologische maatregel om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken. Uitgegaan wordt van een procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) met bindend adviesrecht van de Raad. Hiermee wordt het stedenbouwkundig plan op een later moment aan u voorgelegd.

### **Meer sociaal dan de norm**

De Beemster heeft relatief weinig sociale huur, daarom wordt ook voorgesteld in dit plan af te wijken van de 30-40-30 norm en te focussen op volledige sociale huur. Deze ontwikkeling is inmiddels het derde plan waar door de gemeente in de afgelopen collegeperiode -naast de BOL locaties- meer sociaal programma wordt uitgevoerd dan de gemeentelijke norm. In raadsbrief 1605755 van september 2024 over de stand van zaken sociale woningbouwopgave bent u geïnformeerd over de Steltloper 8/Jacana (7,3 sociale huurwoningen meer dan de norm) en Seniorenhof Rijpzicht (16,4 sociale huurwoningen meer dan de norm). Dit voorstel heeft 49 sociale woningen meer dan de norm. De komende periode zal worden bezien of de gemeente deze ruimte (deels) kan gebruiken voor grondexploitaties die fors in de min staan (Waterlandkwartier en Wheermolen Oost).

### **Meetbare doelstellingen:**

Op dit moment is de volgende indicatieve planning aan de orde:

- Tekenententieve overeenkomst;
- Afronden stedenbouwkundig plan;
- Het definitief tot stand komen van een koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente en Wooncompagnie over de ontwikkeling van het Tobias de Coeneplein op basis van het sociale programma;
- Het doorlopen van een ruimtelijke procedure om de ontwikkeling van het Tobias de Coeneplein juridisch-planologisch mogelijk te maken.

### **Duurzaamheid**

Door starters- en seniorenwoningen in het sociale segment toe te voegen aan de woningvoorraad van Middenbeemster wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt gestimuleerd. Door het toevoegen van een maatschappelijke ruimte wordt verwacht dat sociale cohesie in dit deel van Middenbeemster wordt versterkt. In overleg met Wooncompagnie wordt onderzocht welke klimaat adaptieve en natuur inclusieve maatregelen tot de mogelijkheden behoren. Verder wordt onderzocht of er gewerkt kan worden met een slim industrieel bouwsysteem.

### **Financiële consequenties:**

Om de ontwikkeling van het Tobias de Coeneplein mogelijk te maken, is het nodig dat de gemeenteraad een grondexploitatie vaststelt. Dit is nodig omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het slopen van de panden van de gemeente (o.a. bibliotheek) en het bouwrijp maken van de grond, de gronduitgifte en het aanpassen van de openbare ruimte. De grondexploitatiebegroting is bij het realiseren van 70 woningen neutraal (Netto Contante Waarde per 1-1-2025 is € 168,-). De

raad wordt verzocht een voorbereidingskrediet voor 2025 en 2026 vast te stellen. De jaarschijf 2026 wordt ook meegenomen omdat de programmabegroting 2026 wordt opgesteld vanuit het MPG2025 waar deze grondexploitatie geen deel van uitmaakt. In de geheime bijlage 1 is uiteengezet hoe de kosten en opbrengsten zijn opgebouwd.

Ten aanzien van de uitvoering van de dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster is er tot 31 december 2024 € 585.000,- aan voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten staan geactiveerd op de gemeentelijke balans onder de immateriële vaste activa. Het is de bedoeling deze gelden nog terug te verdienen met gebiedsontwikkeling. Omdat dit plan, net als de Seniorenhof Rijpzicht, een volledig sociaal programma heeft, zijn de voorbereidingskosten niet ingebracht in de grondexploitatie. De kosten van de dorpsontwikkelingsvisie Middenbeemster zullen dus met name worden meegenomen in de toekomstige ontwikkeling van de locatie gemeentehuis.

**Communicatie/ geheimhouding:**

Op grond van het belang zoals genoemd in artikel 5.1 lid 2 onderdeel b van de Wet open overheid (Woo) stelt het college voor geen actieve externe communicatie te voeren over- en geheimhouding op te leggen op de grondexploitatiebegroting en de financiële gegevens in de bij dit voorstel gevoegde geheime bijlage 1. Doel van het opleggen van geheimhouding is dat de gemaakte inschattingen niet openbaar inzichtelijk worden voor bijvoorbeeld aannemers die de bouw- en woonrijpe werkzaamheden moeten uitvoeren. Dit omdat het de (economische- en financiële) belangen van de gemeente kan schaden bij openbaarmaking van het stuk. De samenvatting van de geactualiseerde grondexploitatie zijn geheim tot uw raad deze op grond van artikel 89, vierde lid Gemeentewet opheft. Het college stelt u voor hiertoe pas over te gaan na afronding van de grondexploitatie. Over de voortgang van de ontwikkeling zelf wordt door Wooncompagnie actief periodiek informatie verstrekt aan omwonenden, geïnteresseerden en overige stakeholders.

**Monitoring/evaluatie:**

De grondexploitatiebegroting wordt zolang deze loopt jaarlijks geactualiseerd waarover wordt gerapporteerd in het MPG. Ook over het afsluiten van grondexploitaties en winstneming wordt gerapporteerd in het MPG.

**Voorstel:**

1. De grondexploitatie Tobias de Coeneplein te Middenbeemster vast te stellen;
2. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 248.059 in 2025 en € 705.213 in 2026 conform bijgevoegde 13e wijziging van de Programmabegroting 2025;

Burgemeester en wethouders van Purmerend,  
de gemeente secretaris

de burgemeester,

**Bijlage(n):**

1. Grondexploitatie Tobias de Coeneplein Middenbeemster inclusief toelichting (GEHEIM)
2. 13<sup>e</sup> begrotingswijziging 2025

Registratienummer: 1613493

Onderwerp: Grondexploitatie Tobias de Coeneplein te Middenbeemster

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025,

B E S L U I T:

1. de grondexploitatie Tobias de Coeneplein te Middenbeemster vast te stellen;
2. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 248.059 in 2025 en € 705.213 in 2026 conform bijgevoegde 13e wijziging van de Programmabegroting 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 26 juni 2025  
de griffier, de voorzitter,