

**Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Beleid**

Bureau Buitenweg
De heer H.J. Buitenweg
Zesstedenweg 3
1473 BD WARDER

uw brief van

3 juli en
26 november 2014

uw kenmerk

1473-077-15

ons kenmerk

1174420

datum

10 februari 2015

onderwerp

principe-uitspraak woningbouwplan Jisperweg 68, uw cliënt de familie Oudshoorn

Geachte heer Buitenweg,

In uw brief van 3 juli 2014 heeft u namens de familie Oudshoorn, Jisperweg 68 te Westbeemster, een principeverzoek gedaan voor een woningbouwplan op het perceel Jisperweg 68 ter compensatie van een bedrijfsverplaatsing naar een locatie aan de Hobrederweg. Onderdeel van dit verzoek is een modellenstudie van RROG van 18 maart 2014.

Ter voorbereiding op de besluitvorming hebben wij het verzoek op 18 september 2014 voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Beemster waarbij de heer Colombijn van RROG de modellenstudie mondeling heeft toegelicht. Het kwaliteitsteam heeft daarbij zijn advies van 4 maart 2013 als uitgangspunt genomen en in beginsel wederom zijn voorkeur uitgesproken voor model A (kavelmaat 90x90 meter). Daarbij neemt het kwaliteitsteam impliciet aan dat model A op zichzelf voldoende compensatie zou moeten bieden om een bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. De heer Colombijn is toen door het kwaliteitsteam voorgesteld in overleg met uw cliënt tot nadere uitwerking van model A te komen.

In afwachting van een reactie ontvingen wij uw brief van 26 november 2014 vergezeld van een beeldkwaliteitsplan van Rho van 24 november 2014. Hierin wordt expliciet gesteld dat model A financieel onvoldoende soelaas biedt en dat alleen het uitwerken van model E reëel is. Dit model wordt verder uitgewerkt in het bijgeleverde beeldkwaliteitsplan.

Wij hebben besloten om geen planologische medewerking toe te zeggen aan het principeverzoek, waarin wordt geopteerd voor model E. Uitwerking van dit model, dat uitgaat van een kavelmaat van 90x130 meter, is ter plaatse te ingrijpend en aldus ruimtelijk niet inpasbaar. Hierna gaan wij in op wat wij wel ruimtelijk inpasbaar achten.

Advies Kwaliteitsteam Beemster

Wij staan nog steeds achter het advies van het kwaliteitsteam (bijlage) op basis waarvan ook het eerdere principeverzoek uit 2012 is afgewezen bij schrijven van 2 mei 2013. Daarbij stellen wij voorop dat het woningbouwplan ten opzichte van de thans bestaande situatie ruimtelijk een kwalitatieve verbetering moet opleveren, te meer daar de beoogde locatie bijlage(n): 1

behandeld door:
T.J.W. Bult

telefoonnummer
(0299) 452927

ruimtelijk een kwalitatieve verbetering moet opleveren, te meer daar de beoogde locatie voor bedrijfsverplaatsing aan de Hobrederweg een inbreuk zal zijn op de landschappelijke openheid. Desalniettemin zijn wij bereid het advies van het kwaliteitsteam op een drietal punten minder strikt te hanteren teneinde enige ruimte voor een aangepast plan te bieden.

Het gaat om het volgende.

1. Tenzij de bestaande woning nr. 68 met de daarachter gelegen stomp behouden blijft, zal niet de eis worden gesteld dat een rooilijn verder naar achteren op minimaal 18 meter vanaf de erfgrans (rand van de sloot) moet worden aangehouden. Bij sloop dient er met het oog op de ruimtelijke kwaliteit wel bebouwing voor terug te komen die in de rooilijn ligt van en in een ruimtelijke relatie moet staan ten opzichte van de woning op nr. 70.
2. Bij sloop van de bebouwing tussen de nrs. 68 en 70 (incl. de kaakberg) wordt de rooilijn van de thans bestaande bebouwing aangehouden.
3. Als achterrooilijn wordt in plaats van een diepte van 90 m het pad achter de bestaande bebouwing aangehouden. Deze ligt op een diepte van ongeveer 115 m.

Voor het overige zal zoveel mogelijk moeten worden voldaan aan het advies van het kwaliteitsteam. Nadrukkelijk stellen wij de eis dat het moet gaan om een compleet uitgewerkt woningbouwplan zodat er zekerheid is over de ruimtelijke uitwerking. Bovendien is uitgangspunt het voeren van één planologische procedure voor zowel het woningbouwplan als de nieuwe bedrijfslocatie. Er wordt geen medewerking verleend aan het apart per kavel voeren van een planologische procedure. Het te ontwikkelen woningbouwplan op grond van het advies van het kwaliteitsteam met de hiervoor beschreven verruiming noemen wij verder model A+.

Exploitatie

Daarnaast gaan wij er van uit dat model A (en dus ook A+) voldoende opbrengsten zou moeten genereren om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. In het principeverzoek wordt slechts gesteld dat model A onvoldoende opbrengsten zal genereren. Dit is niet objectief aangetoond. De beoordeling van het Expertteam Ruimte-voor-Ruimte van de provincie van december 2012 over de exploitatieopzet trekt daarover geen conclusie. Het expertteam heeft het eerdere plan uit 2012 getoetst aan het van toepassing zijn van de Ruimte-voor-Ruimteregeling en is globaal van aard, waarbij wordt uitgegaan van een aantal belangrijke variabelen.

Als u wilt aantonen dat model A+ financieel niet haalbaar is, dan adviseren wij u de berekening voor model A+ zoveel mogelijk te concretiseren zodat deze door het expertteam kan worden doorgerekend in relatie tot het beoogde woningbouwprogramma. Hierbij zal tevens een relatie moeten worden gelegd met de actuele marktbehoefte. Pas als er overeenstemming bestaat over het financiële kader kan met dezelfde uitgangspunten verder met elkaar worden gesproken.

In dit kader wijzen wij u erop, dat gedeputeerde staten begin 2014, naar aanleiding van een evaluatie van de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, hebben besloten de regeling aan te passen. Als gevolg hiervan is het onder andere niet meer mogelijk verplaatsingskosten ter compensatie op te voeren. Wij verwijzen u naar <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Ruimtelijke-ordening/Ruimte-voor-ruimte.htm>.

Prelabelle vraag

Wij houden er rekening mee dat u een aangepast plan gaat indienen. Indien wij daarbij samen met u overeenstemming hebben over de uitgangspunten, zullen wij aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een prelabelle vraag stellen over het integrale Ruimte-voor-Ruimteproject.

Hoewel de raad zich op 24 maart 2011 in beginsel heeft uitgesproken over een nieuwe locatie aan de Hobrederweg, is vooral ook het bestuurlijk standpunt van gedeputeerde staten van doorslaggevend belang alvorens het project verder in detail wordt uitgewerkt. De eerder genoemde beoordeling van het expertteam behelst geen bestuurlijke standpunt. De beoordeling van het expertteam is een ambtelijke en bovendien een globale over het eerdere plan uit 2012. Dat de provincie recent heeft ingestemd met een Natuurbeschermingswetvergunning zegt eveneens niets over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project.

Uitspraak op principeverzoek

Wij hebben hiervoor een uitspraak gedaan op het door u ingediende principeverzoek. Tegen deze uitspraak kunt u geen bezwaar aantekenen.

Leges

Voor het behandelen van het principeverzoek is € 58,05 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor een nota.

Tegen de vaststelling van de leges kunt u een bezwaarschrift indienen bij de Teammanager Belastingen van de gemeente Purmerend, postbus 15, 1440 AA Purmerend. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

De termijn voor het indienen van het bezwaarschrift bedraagt 6 weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop deze brief u is toegezonden.


Indien u te zijner tijd een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, die voldoet aan het plan waarover overeenstemming bestaat, zullen de leges voor het principeverzoek worden verrekend met die verschuldigd voor de behandeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer T. Bult via telefoonnummer (0299) 45 29 27 (aanwezig dinsdag tot en met vrijdag).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.


H.N.G. Brinkman
burgemeester


E. Kroese-Vrolijk
secretaris