

Expertteam Ruimte voor Ruimte provincie Noord-Holland

Bedrijfsverplaatsing Jisperweg 68, Westbeemster

Reactie op de gepresenteerde documenten:

Vooraf:

Wat is beoordeeld: De onderbouwing en bijlagen van Bureau Buitenweg zijn beoordeeld op de wijze van toepassing van de provinciale verordening en uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte voor deze locatie, het taxatierapport en het exploitatieblad.

Ook hebben wij in aanvulling hierop ook gekeken naar het stedenbouwkundig ontwerp

Reacties/opmerkingen ten aanzien van de toepassing van Ruimte voor Ruimte en het exploitatieblad:

Komt de casus in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte?

- ja, de casus voldoet aan de voorwaarden van de uitvoeringsregeling ten aanzien van bedrijfsverplaatsing.

Is het juist dat de compensatiewoningen worden gebouwd op de bestaande locatie?

- Ja, het bedrijf ligt binnen het Nationaal Landschap. Herbouw op de bestaande locatie is daarbij de enige optie.

Opmerkingen op het rekenblad:

Kosten:

- Waarde gebouwen en grond: er ligt een taxatierapport. De genoemde bedragen lijken ons in orde.
- Sloopkosten, kosten bodemonderzoek en advies – en andere kosten: de genoemde bedragen lijken redelijk. Advies is om deze bedragen later nog wel te verfijnen op basis van offertes. Ruimte voor Ruimte kent meestal twee reken- en tekencycli. De eerste – en de meest grove – is meestal gebaseerd op kengetallen, aannamen en ervaringscijfers. In de vervolg rekensessie vindt verfijning plaats op basis van offertes, e.d..
- Kosten bouwrijp maken: gehanteerd is € 30 m2. Dat kan omdat het klei betreft, maar wij gaan er dan wel van uit dat alle “toeters en bellen” er dan inzitten. Ook hier straks verfijnen op basis van offertes.
- Verplaatsingsvergoeding: gekozen is voor productievergroting en hier is vervolgens € 500.000 aan verplaatsingsvergoeding aan gekoppeld. Dat kan, maar er is wel een motivatie van de omvang nodig. Dit moet dan op basis van de te plegen investeringen op de nieuwe locatie.

Wij rekenen dan de kosten zonder de grond en de bedrijfswoning en tuin daarvan x 40 % met een maximum van € 500.000.

Opbrengsten:

- Waarde vermeerdering van de bestaande woningen na omzetting in burgerwoningen: o.i. in orde

Programma:

Wij gaan nu vooralsnog uit van een juiste keuze wat betreft het bouwprogramma en dus zes woningen in de genoemde verdeling duur en midden:

- VON prijzen: de prijzen variëren van € 406.00 tot € 530.000. De opbrengsten lijken ons aan de lage kant ingeschat. O.i. zouden er op grond van op Funda.nl googlen met woningen met vrij uitzicht en van dezelfde grootte – bezien voor de bouwjaren 2000 tot nu - hogere prijzen kunnen gelden. Een voorbeeld is een woning aan de Jisperweg 108: een notariswoning van 200 m2 BVO voor 8 ton. Wel is de kavel groot (6.000 m2), maar de kavelgrootte doet er op enig moment niet of nauwelijks meer toe wat betreft opbrengsten. Een second opinion wat betreft de te verwachten VON prijzen zou dus aan te raden zijn.
- Kosten m2 BVO: deze variëren van € 920 – 950 m2 BVO. Deze bedragen zijn wellicht iets aan de forse kant. De motivering kan zitten in de keuze van de te gebruiken materialen. Gebleken is dat het bouwen van bijvoorbeeld een nieuwe stolp met veel aandacht voor details € 1.000 per m2 BVO kost. Ons advies is Bureau Buitenweg op dit punt om nadere motivatie te vragen.

Voldoet de uitwerking aan de eis dat de opbrengsten in verhouding moeten staan met de maken kosten?

Op zich is onze rekenmethodiek goed gevolgd. Of de uitkomsten voldoen aan de eis van de regeling kan nog niet worden aangegeven:

- Twee belangrijke variabelen in het gepresenteerde rekenblad betreffen de op te voeren verplaatsingsvergoeding en de te verwachten VON prijzen. Als het inderdaad zo is dat er minder verplaatsingskosten en/of meer VON opbrengsten zijn toe te rekenen zijn dan heeft dit direct effect op het bouwprogramma. Dit zal dan neerwaarts moeten worden bijgesteld.
- Stel dat de bedragen voor de verplaatsingskosten en de verkoopprijzen kloppen dan adviseren wij om toch nog eens te bezien of er door aanpassing van de aard, omvang en verschijningsvorm een bouwprogramma kan worden ontwikkeld dat ruimtelijke kwaliteit laat zien, maar ook een optimalisatie van de opbrengsten.

Is er sprake van een duidelijke vermindering van het bebouwd oppervlak?

- Ja, er wordt 2.260 m2 gebouwen gesloopt. Hiervoor wordt 1.400 m2 terug gebouwd. Dit is echter Bruto Vloeroppervlak. Ruimte voor Ruimte drukt de verhouding sloop-herbouw uit in footprint. De 1.400 m2 BVO zouden dan circa 620 m2 footprint zijn. Dat betekent een ontstening van 72,5%. Hiermee komt de casus tegemoet aan het uitgangspunt van een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak.

Dragen het ontwerp en de woningen bij tot ruimtelijke kwaliteit?

Vanuit het provinciaal beleid moet er gekeken worden naar de context van de locatie. In dit geval is dat Westbeemster. Hoe zit de structuur van het dorp en het landschap in elkaar? Het dorps-DNA? Hoe is het gegroeid? Van daaruit moet een analyse komen en moet het ontwerp zich op richten. Zie onder andere de leidraad landschap en cultuurhistorie van de provincie. Dat is met dit ontwerp niet gedaan.

Naast het bovenstaande nog een aantal punten:

- Het is goed dat ingezet wordt op behoud van de woning met stolp en de kaakberg met nieuwe bebouwing, maar de 6 nieuwe woningen geven wel een te grote stedelijke impact.
- Als er naar de huidige situatie gekeken wordt, staat er een compact erf met hoofdgebouw en schuren. De nieuwe woningen waaiëren verder uit dan de bebouwing nu en de gekozen typologie gaat met elkaar concurreren.
- 2 nieuwe stolpen achterin moet de gemeente nooit willen in deze setting. De bestaande stolp is het hoofdgebouw, nieuwe bebouwing moet een andere referentie krijgen (in dit geval in een schuurreferentie). Er moet meer geschakeld of optisch geschakeld worden, zodat de losse eenheden als een eenheid gaan werken: hoofdgebouw, kaakberg en een schurencomplex.
- Deze losse woningen zijn net een nieuw wijkje, dwars op het lint.