

# MEMO

Van: HjanBuitenweg Bureau Buitenweg  
d.d.: 15 april 2016  
Ondw.: Definitief stedenbouwkundig beeld Jisperweg 68 te Westbeemster  
Voor: Besluitvorming college van burgemeester en wethouders  
Nr. 1473-077-25

Geacht college,

In vervolg op gemaakte afspraak, d.d. 5 april 2016, tijdens het gesprek tussen wethouder mevr. A. Zeeman met ambtelijke ondersteuning van dhr. T. Bult en dhr. J. Boot van uw gemeente enerzijds en de initiatiefnemers inzake het RvR project (mevr. en de heer Oudshoorn) en de adviseurs de heren Hoedjes en Buitenweg, anderzijds.

Zend ik u hierbij de afgesproken stukken voor de besluitvorming in uw college. De stukken zijn per mail d.d. heden verzonden naar het bestuurssecretariaat en de heer T. Bult.

Deze stukken omvatten de stedenbouwkundige eindsituatie van de locatie Jisperweg waarover de initiatiefnemers uw eindoordeel vragen en de bijbehorende memo met aanvullende informatie.

Deze stukken complementeren de reeds in 2009, 2014 en 2015 toegezonden stukken omvattende principeverzoeken en beoordeling Beeldkwaliteitsplannen.

Gelet de zeer lange voorgeschiedenis zijn de bijbehorende verzoeken (als bijlage bij de memo vanaf pag. 6), ter informatie en oriëntatie nog eens toegevoegd.

In de stukken van 2014 en 2015 verzoeken wij u om een oordeel inzake beide Beeldkwaliteitsplannen (eerder toegezonden) van zowel de Hobrederweg (nieuw agrarisch bedrijf) als de Jisperweg (woningbouwplan).

In uw schrijven d.d. 10 februari 2015 gaat u in op het woningbouwplan van de Jisperweg.

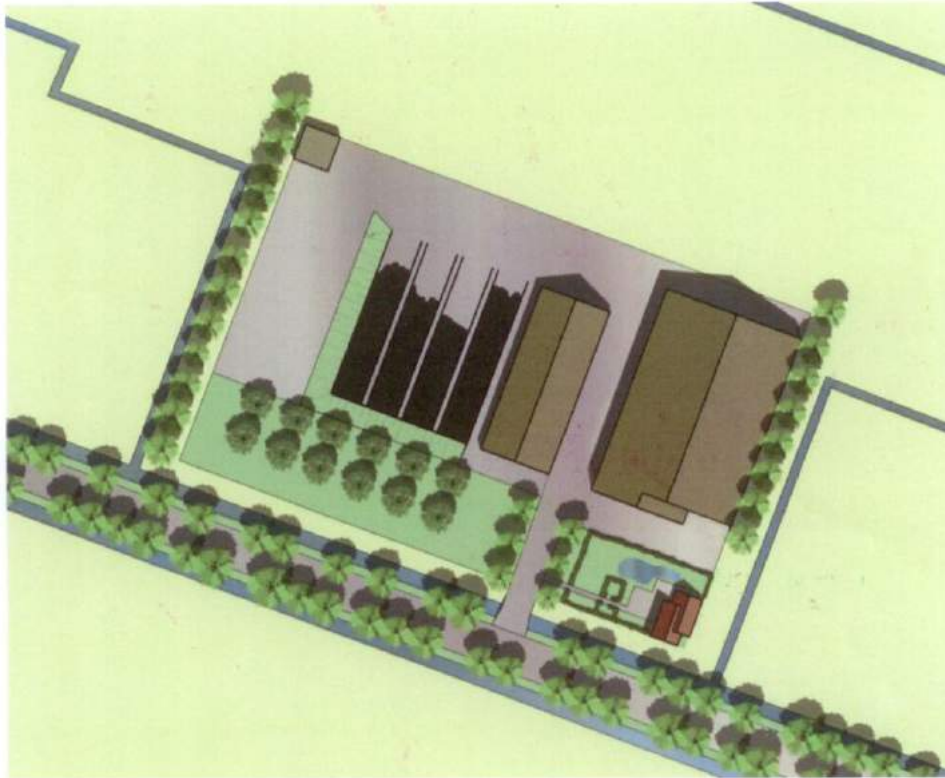
Gelet op de uitspraak van mevr. Zeeman dat het vijf voor twaalf is (zie hierna) verzoek ik u, om tijd te besparen, ook de Hobrederweg in uw besluitvorming te betrekken.

Tijdens het gesprek d.d. 5 april 2016 is door u al aangegeven dat dit product (woningbouwplan Jisperweg) mogelijk niet de instemming kan krijgen van het gemeentebestuur en dat u het collegeoordeel wilt voorleggen aan de gemeenteraad.

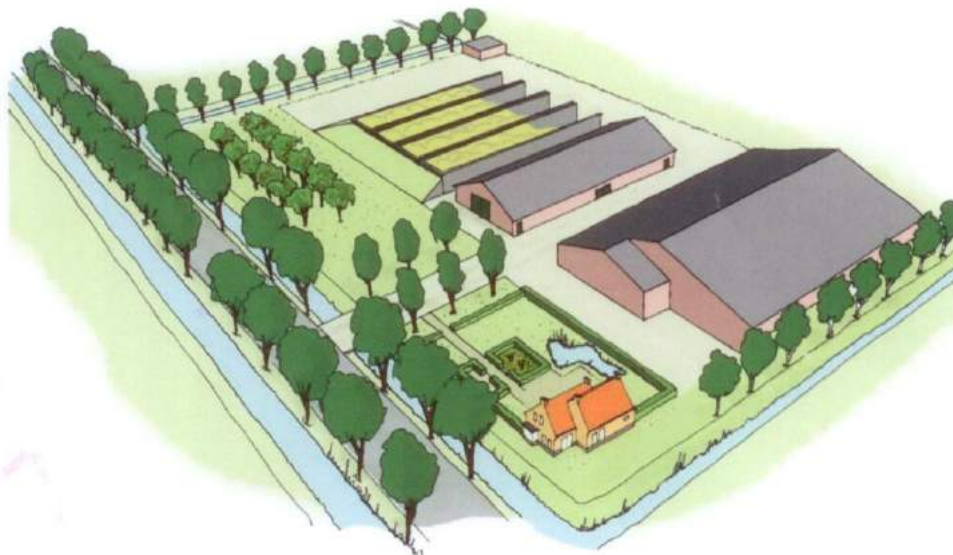
Door u is ook aangegeven dat de tijdsdruk op dit ruimte voor ruimteproces hoog is omdat de provincie heeft aangegeven dat de z.g. overgangsregeling, waarbinnen ons project nog valt, per januari 2017 eindig is.

Voor de goede orde geven wij nu nog even kort in herinnering dat ten aanzien van de stukken van de Hobrederweg, reeds in 2010/2011 besluitvorming heeft plaatsgevonden in de gemeenteraad.

Ter informatie voegen wij hier de uitgewerkte beelden vanuit het Beeldkwaliteitsplan toe, behorende bij de bedrijfsvestiging aan de Hobrederweg, waarover ook via de welstand contact is geweest met het Kwaliteitsteam Des Beemsters.



*Figuur 8. Inrichting van de planlocatie*



*Figuur 9. Vogelvluchtimpresie nieuwe inrichting*

## **Bureau Buitenweg**

Wij hebben met dit woningbouwvoorstel aan de Jisperweg een o.i. zeer redelijk verhaal neergelegd dat, gelet op de marktomstandigheden, maximaal voldoet aan de kwaliteitseisen zoals neergelegd in de regels inzake het Beemstererf en de wens van de provincie om bij dit type projecten in te spelen op het z.g. "boerenerfprincipe".

Inzet van het project is de door de provincie bevestigde (noodzakelijke) bedrijfsverplaatsing waarbij het agrarische melkveehouderij bedrijf wordt verplaatst naar de Hobrederweg. Op basis van de provinciale RvR regeling kan daarbij compenserende woningbouw een deel van die verplaatsingskosten genereren. Gelet op de Provinciale ruimtelijke structuurvisie/verordening komt daarvoor het bestaande agrarische bouwvlak in aanmerking. De achterste bebouwingsgrens van het bouwvlak van het recente "Bestemmingplan Middenbeemster / Westbeemster 2013" is echter niet gelijk aan het eerder vigerende bouwvlak. In onze planvorming is altijd uitgegaan van het bouwvlak dat loopt tot en met het agrarische pad.

Uw college heeft bij schrijven d.d. 10 februari 2015 bevestigd dat het agrarische pad de uiterste grens is.

De invulling van de locatie met een reëel woningbouwprogramma op basis van de wensen (eisen) inzake de inrichting van het erf op de locatie Jisperweg 68 in de Westbeemster is wat marktomstandigheden betreft een niet eenvoudige opgave.

Zoals eerder is aangegeven kunnen wij met een zeer compact woningbouwprogramma van 8 woningen volstaan als wij deze in de z.g. vrije sectorsfeer kunnen ontwikkelen.

U heeft aangegeven daar niet mee in te stemmen en ons een Beemsterboerenerfprincipe opgelegd.

Gelet op het eerder genoemde gesprek d.d. 5 april jl. hebben wij aangegeven uw oordeel af te wachten over een model wat nog niet definitief is uitgetekend. Wij hebben afgesproken dat wij een definitief model uittekenen en aan uw college voorleggen waarbij wij de positieve elementen uit het ambtelijke overleg in de periode oktober 2014 – maart 2015 mee willen nemen in het definitieve model.

Dit nu voorliggende model omvat daardoor niet langer een verwijzing naar een woningtype met een hooi-of kaakbergvorm omdat dit niet is toegestaan in uw gemeente.

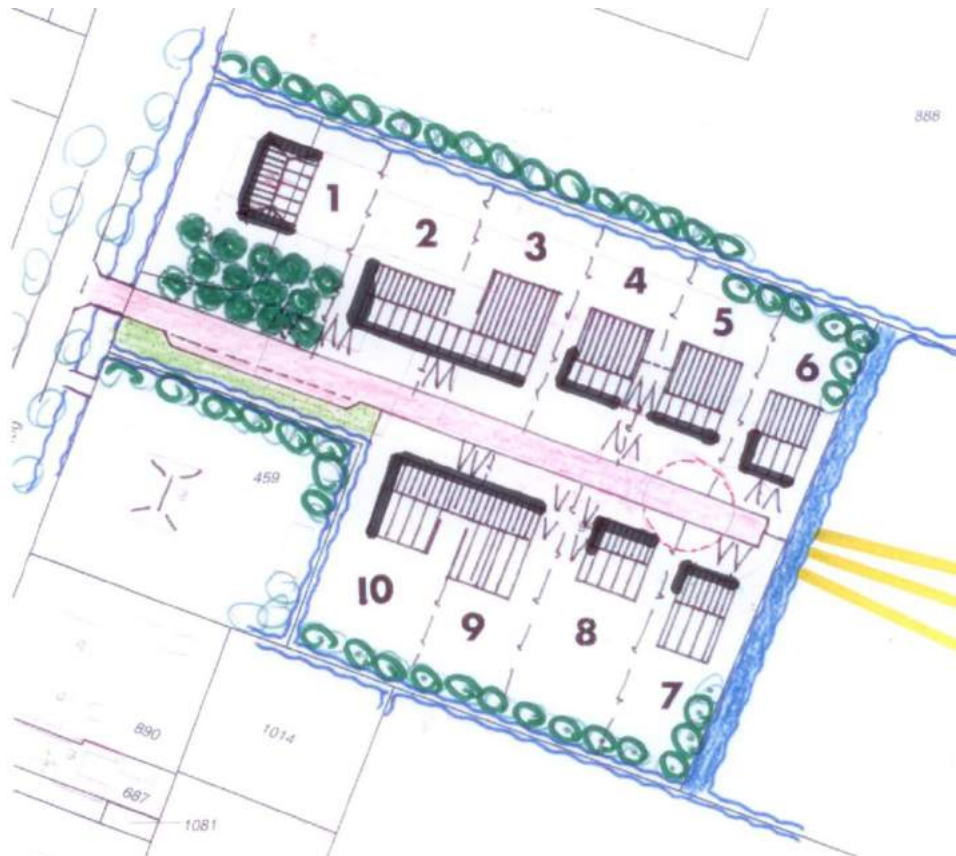
Dit definitieve model omvat de hoofdprincipes (kernkwaliteiten) van het Beemstererf met een erfpad (oprit) midden op het perceel met een vrij doorzicht naar het achterland, een suggestie van bedrijfsgebouwen achter het hoofdgebouw voor het gebruik voor woondoeleinden, een boomgaard aan de voorzijde naast het hoofdgebouw en de afbakening van het erf met sloot en/of beplanting.

De oorsprong van dit principe van het Beemstererf is opgezet voor het echte "boeren" Beemstererf, dat ook feitelijk gebruikt wordt voor agrarische doeleinden en bebouwd wordt met grote agrarische schuren. Het gebruik van onderhavig erf is voor woondoeleinden, daarin voorzien de uitgangspunten van het Beemstererf niet in. In deze situatie kunnen we dan ook spreken over een experiment.

Met onderhavige planopzet is zoveel als redelijkerwijs verwacht mag worden, ingespeeld op die principes van het boerenerf door in het bijzonder langs het hoofdpad (het doorzicht) de suggestie van boerschuren in te brengen. Het hoofdpad omvat ook het zichtbare deel van het z.g. boerenerf, het niet zichtbare deel omvat voornamelijk de achter(verborgen)zijde.

Het gaat bij die suggestie hierbij dan ook om, naast het z.g. hoofdgebouw voornamelijk de eerste elementen op de kavel met kavelnummer 2/3 en 9/10, door hier met een groter (agrarisch gerelateerd) bouwvolume te werken (zie hierna).

## Bureau Buitenweg



### Woningtype en kaveloppervlakte

Om de relatie met het voormalige boerengebruik te accentueren zijn de kavels op basis van onderdelen van de oer-Noord-Hollandse stolp aangeduid.

Kavelnr.	kaveltype	oppervlakte	Kavelnr.	kaveltype	oppervlakte
1	Stijl	circa 1400m <sup>2</sup>	6	Dekbalk	circa 680m <sup>2</sup>
2	Gebint	circa 800m <sup>2</sup>	7	Dars	circa 760m <sup>2</sup>
3	Spoor	circa 840m <sup>2</sup>	8	Vierkant	circa 900m <sup>2</sup>
4	Schoor	circa 720m <sup>2</sup>	9	Zwing	circa 760m <sup>2</sup>
5	Staander	circa 720m <sup>2</sup>	10	Gording	circa 1040m <sup>2</sup>

Kavel 1 is hier het hoofdgebouw wat een vervanging van het bestaande hoofdgebouw omvat. Kavel 4, 5, 6, 7 en 8 omvatten kleinere bouwvolumes die ook op een boerenerf voorkomen in de vorm van hooibergingen (mogen we niet gebruiken), garage, machinebergingen, jongveeruimten e.d. Deze ruimten hebben allemaal een verschillende hoogte en veelal verschillend materiaalgebruik.

Het effect van een eenduidig erf wordt bereikt door achter het hoofdgebouw, met een bijzondere bouwstijl, de kaprichtingen evenwijdig langs de hoofdontsluiting te situeren. Parkeren wordt hoofdzakelijk op eigen erf opgelost op voor, opzij of in het hoofdgebouw van de individuele kavel.



## Bureau Buitenweg

Door uw college is advies gevraagd aan het Kwaliteitsteam Des Beemster. Het advies van dat team ging niet verder dan dat er op een 90x 90m module uitgewerkt moest worden.

Ondanks onze inzet met een gerenommeerde landschapsarchitect was het team niet bereid daar van af te wijken en wilde alleen meer onderzoek naar de invulling van de 90x90 stramien 8100m<sup>2</sup>, terwijl daar van slechts 6100m<sup>2</sup> in eigendom is van de betrokkenen. Rekenkundig is dat een onmogelijke opgave.

Een verdere invulling met schuurwoningen, zoals bij 2/3 en 9/10 is markttechnisch onhaalbaar. Gesprekken met drietal marktpartijen, aangedragen door de gemeente zelf, heeft onomwonden aangetoond dat dit in Westbeemster niet haalbaar is. Deze marktpartijen achten alleen een inzet met vrije sector kavels een optie. Toch willen deze initiatiefnemers, waar het hoofdberoep "boeren" is, hun nek uitsteken en deze twee schuur gerelateerde bouwvormen (kavels 2/3 en 9/10) inzetten in dit experiment van woningen op het Beemstererf.

Gaarne uw besluit en een behandeling in de gemeenteraad.



Definitief model

11 april 2016

\*\*\*\*\*

College van Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Beemster  
Postbus 7  
1462 ZG MIDDENBEEEMSTER

Datum: 29 december 2009

Referentie 1473-077-03

:

Betreft: principeverzoek woningbouwplan locatie fa. Oudshoorn Westbeemster

Geacht college.

Reeds vanaf begin 2008 zijn wij met u (wethouder dhr. H. Hefting en de ambtelijke organisatie) onderweg met onderzoek naar een mogelijke bedrijfsverplaatsing van het “binnenstedelijke” melkveehouderijbedrijf van de fam. Oudshoorn, Jisperweg 68, 1464 NH te Westbeemster naar een duurzame locatie buiten het dorp.

Vanaf het begin is uw insteek positief. De verdere uitwerking is door u mede gekoppeld aan de “Dorppontwikkelingsvisie Westbeemster”, welke inmiddels door de gemeenteraad is aanvaard.

Uw gemeenteraad heeft in het verlengde daarvan inmiddels besloten opdracht tot een beeldkwaliteitsplan te verstrekken waarin ook de “agrarische bedrijfsverplaatsingen” een rol spelen.

In het laatste gesprek is afgesproken dat wij onze planvorming door middel van een tweetal principeverzoeken bij uw college zullen neerleggen zodat u intern de besluitvorming op gang kunt brengen en de opstellers van het beeldkwaliteitsplan kan informeren.

Naast een functiewijziging van de te verlaten bedrijfslocatie gaat het ook om de beoogde (nieuw)vestiging aan de Hobrederweg in het buitengebied. Het bedrijf is op de huidige locatie “uitgewerkt”. Ten aanzien van de bedrijfsverplaatsing is reeds een apart principeverzoek ingediend.



## **Bureau Buitenweg**

### **Verplaatsing**

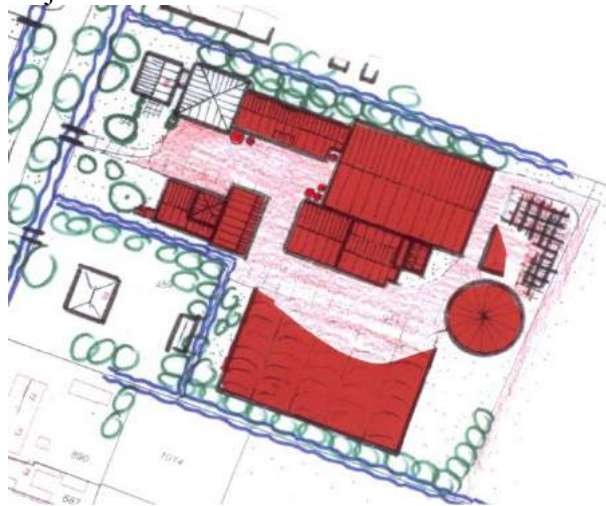
De verplaatsing kan uitsluitend plaatsvinden als de gemeente Beemster mee wil werken aan een compensatieplan dat een substantieel deel van de benodigde financiën op moet brengen om de agrarische verplaatsing te kunnen financieren.

Dit type van verplaatsingen kan niet onder de Ruimte voor Ruimtesystematiek vallen omdat dat een specifiek beëindiging methodiek is.

Een compensatieplan omvat in dit soort situaties voornamelijk een woningbouwplan waarbij door de ondernemer, naast de verkoop van de bedrijfswoning, uitsluitend grond ter beschikking wordt gesteld.

De grondwaarde is dan ook naast de waarde van de bedrijfswoning, de enige opbrengst. Alle overige bouwwerken alsmede de verharding wordt geamoveerd.

Op navolgend beeld staat in grote lijnen (roodbruin) aangegeven welke bouwwerken en verharding er wordt verwijderd.



***Te amoveren verharding***

De redenen om een bedrijf te verplaatsen wordt voornamelijk bepaald door de ligging van het bedrijf t.o.v. naburige milieugevoelige functies zoals wonen en in het gevolg daarop, het niet verder kunnen groeien in dierplaatsen. Daarnaast zijn er aanvullende redenen zoals overlast van geluid, stank, vliegen en verkeer.

Om het bedrijf te kunnen verplaatsten dient er voldoende financiële middelen verworven te worden.

Waarbij verkoop van de huidige locatie uitgangspunt is. Het huidige bedrijf wordt ontmanteld, wat een fors kapitaalsverlies met zich meebrengt.

De verplaatsing wordt gerealiseerd op basis van een schadeloosstellingberekening waarbij de onteigeningsjurisprudentie leidend is. Dat betekent in grote lijnen dat de huidige waarde van het bedrijf vermeerderd met kosten van verplaatsing en financiering, vervolgens vermindert met een zogenaamde “oud voor nieuw” aftrek, uitgangspunt is van de rekenmethode.

De opgestelde schadeloosstellingrapportage is inmiddels in concept aan het gemeentebestuur overhandigd voor een eerste beoordeling.

De noodzakelijk te realiseren opbrengst is bepalend voor de verdere invulling van de locatie met woningtypen. Ook fiscale aspecten worden meegewogen. Er zal geen individuele vrijkijking van de initiatiefnemer plaats vinden.



## **Bureau Buitenweg**

### ***Relatie dorpskarakteristiek en de te wijzigen functie naar wonen***

Westbeemster kent van oorsprong een lintbebouwingstructuur welke ondanks de "verdikking" aan de westzijde, in de loop van de tijd herkenbaar is gebleven. Die herkenbaarheid uit zich door een variatie in woningtypen in hoogte, breedte, oriëntatie op de weg, kwaliteit en vorm. Daarnaast afstand onderling, grote en kleine erven en de afstand tot de weg. Het van oorsprong agrarische bedrijfsgebouw de "boeren" stolp is goed vertegenwoordigd in dit gebied.

Indien een agrarisch bedrijfsperceel met meerdere bedrijfsgebouwen wordt getransformeerd tot een woonperceel met meerder woongebouwen is het van belang de van oorsprong karakteristieke en waardevolle elementen, zoals de woning met stolpschuur alsmede de kapbergvorm in de naastgelegen bedrijfsgebouwencomplex, zo mogelijk in te passen in de nieuwe functie van het erf.

Daarnaast zijn uitgangspunten van ontwikkeling het handhaven van de bestaande wegsloot en handhaven alsmede zo mogelijk verbreden van de overige bestaande waterlopen en een enkele inrit in een brugvorm als verbinding met de Jisperweg.



### ***Te respecteren karakteristieke elementen van de bestaande bedrijfslocatie***

Door met respect om te gaan met de bestaande karakteristieke waardevolle elementen zal het bestaande beeld vanaf de Jisperweg niet substantieel wijzigen.

Als begrenzing van het transformatiegebied wordt ingezet op een grens overeenkomstig de huidige (achterste) agrarische bebouwingslijn.



## Bureau Buitenweg

### Dorpontwikkelingsvisie / woonvisie

In het dorpontwikkelingsplan is onder meer een aanzet gegeven aangaande de problematiek van agrarische bedrijven in en aansluitend aan de kern van Westbeemster. Daarbij wordt ook ingezoomd op een mogelijke relatie van woningbouw(type)behoefte en agrarische bedrijfspercelen. De beoordeling is met name richtinggevend, nader onderzoek is noodzakelijk.

In een nader op te stellen beeldkwaliteitsplan wordt verder ingezoomd op deze problematiek.

De door de initiatiefnemer aan te leveren schadeloosstellingrapportage is na beoordeling en instemming door de gemeente, bepalend voor de noodzakelijke opbrengst van de te verkopen locatie(s).

De initiatiefnemer is geen planontwikkelaar maar beperkt zich tot het uitwerken van de maximale mogelijkheden waarna de locatie in de verkoop komt.

Een woningbouwproject kan op verschillende wijze uitgewerkt worden.

De gemeentelijke woonvisie kan of moet leidend zijn. Dat is een keuze die vooraf gemaakt moet worden.

Volgen van de woonvisie betekent dat er een programma wordt opgesteld met een verschillend woningtype, variërend van sociale huurwoningen tot vrije sector kavels in de duurdere sector.

Het niet volgen van de woonvisie betekent een woningbouwplan in de vrije sectorsfeer (model A).

Het ruimtelijk verschil zit met name in de omvang van het project en het grondbeslag. Kan er bij een vrije sectorplan binnen de huidige bebouwingscontour gebleven worden. Bij een woonvisieplan (model B) is dat uitgesloten. De achterste lijn wordt dan in ieder geval met 30m overschreden.



Model A

- Handhaven bestaande bedrijfswoning met werkplek in stolpschuur;
- Terugbrengen hooiklamp met aan voorzijde smalle karakteristieke woning;
- Twee (senioren)woningen op kleine kavels;
- Vier vrije sector kavels waarvan 1 stolp;

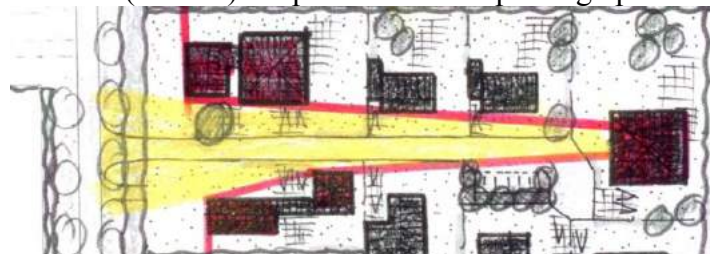
## Bureau Buitenweg



Model B

- Handhaven bestaande bedrijfswoning met werkplek in stolpschuur;
- Terugbrengen hooiklamp met aan voorzijde kleine karakteristieke woning;
- Vijf senioren huurwoningen ( via woningbouwvereniging)
- Twee (senioren)woningen op kleine kavels;
- Zes vrije sector kavels waarvan 1 stolp;

Om de karakteristiek van de te handhaven bouwvormen te versterken is het gewenst om tussen de twee Jisperwegwoningen, over de toegangsbrug heen zicht te hebben op eveneens volwaardige karakteristieke (nieuwe) stolp. Dit is van toepassing op beide modellen.



Aan de woonkavels die er werkelijk toe doen dienen nadere eisen gesteld te worden aangaande de wijze van bouwen (streekeigen). De overige woonkavels liggen enigszins verscholen achter de karakteristieke Jisperwegwoningen, de daaraan te stellen voorwaarden kunnen minder strikt zijn.

Het is gewenst dat een mogelijke invulling zoals voornoemd niet wordt geblokkeerd door het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Elke mogelijk wijziging heeft financiële gevolgen voor de verplaatsing, waardoor een verplaatsing onder druk komt te staan.

Zoals eerder aangegeven is de uiteindelijke grondwaarde onder de woning bepalend voor de opbrengst. Het agrarische bedrijf is geen ontwikkelaar of bouwbedrijf. De keuze van woningtype is dus bepalend voor het aantal te realiseren woningen en het grondbeslag daarvan.

## **Bureau Buitenweg**

De “opbrengst” (het resultaat) van beide planvormen is voor de initiatiefnemers gelijkwaardig, ondanks het verschil in woningaantal.

Dat wordt veroorzaakt door het nagenoeg ontbreken van “grondwaarde” onder de huurwoningen, een omvangrijker infrastructuur alsmede het verlies van agrarische productiegronden.

Ten aanzien van de huurwoningen kan nog worden aangegeven dat vooroverleg is gevoerd met (Bouw) Compagnie (dhr. Raymund Limburg). Wij hebben vernomen dat er in principe bereidheid is om de huurwoningen verder te ontwikkelen.

Wij stellen daarbij wel de aanvullende voorwaarde dat er specifiek gebouwd wordt voor de categorie senioren omdat bij elk ander sociaal component, er een directe waardevermindering ontstaat voor de overige vrije sector kavels.

### **Afstand tot derden**

Bij de ontwikkeling is geconstateerd dat het nabij gelegen agrarische bedrijf (overzijde Jisperweg) met een bedrijfsgebouw op een zodanige afstand ligt dat de uitvoering van ons plan en dan met name de realisatie van de z.g. hooiklampwoning aan de voorzijde onder druk komt te staan.

In het belang van het zo optimaal mogelijk kunnen inspelen op de gewenste karakteristiek is het van belang dat daar duidelijkheid over ontstaat.

### **Verzoek**

Het principeverzoek richt zich op een aantal onderdelen:

1. Een keuze in het wel of niet moeten volgen van de woonvisie;  
Indien voor de woonvisievorm (model B of vergelijkbaar) wordt gekozen dan omvat dat tevens een oprekking van het woonproject in woningaantal en terreinomvang.
2. De opstellers van het beeldkwaliteitsplan middels dit schrijven te informeren omtrent de inzet van de initiatiefnemer.
3. Onderzoek te doen naar afstandscriterium van/tot nabijgelegen bedrijvigheid.

Hierbij verzoeken wij het college in te stemmen met de beoogde beeldvorming op de bedrijfslocatie en dit tevens met uw Raad te bespreken.

Ook verzoeken wij u ons aan te geven welk planologisch traject gevolgd kan worden voor de realisatie.

De verdere uitwerking van de verplaatsing is mede afhankelijk van de vorderingen die gemaakt kunnen worden bij de verplaatsing van het bedrijf naar de Hobrederweg. De beoogde verplaatsing is met name financieel onlosmakelijk verbonden met de uiteindelijke mogelijkheden op de bestaande locatie.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Uiteraard zijn de betrokkenen beschikbaar voor nader overleg, uitleg en informatie.

Met vriendelijke groet,

HJan Buitenweg

**Bureau Buitenweg**

Zesstedenweg 3

1473 BD Warder

## **Bureau Buitenweg**

Dit principeverzoek is in het kader van de informatieverstrekking almede gedachtevorming tevens toegezonden aan de raadsleden:

### **Beemster Polder Partij**

dhr. de Lange [woud51@kpnplanet.nl](mailto:woud51@kpnplanet.nl)  
dhr. Schagen [leoschagen@cs.com](mailto:leoschagen@cs.com)  
dhr. Droog [joopdroog@zonnet.nl](mailto:joopdroog@zonnet.nl)  
dhr. Bakker [martbakker@planet.nl](mailto:martbakker@planet.nl)  
dhr. Visser [visserschoen@hotmail.com](mailto:visserschoen@hotmail.com)

### **CDA**

dhr. Commandeur [arie.commandeur@12move.nl](mailto:arie.commandeur@12move.nl)  
dhr. Buis [koosbuis@planet.nl](mailto:koosbuis@planet.nl)

### **PvdA**

dhr. Dings [josdings@pvdabeemster.nl](mailto:josdings@pvdabeemster.nl)  
dhr. Heikens [marjoengeert@quicknet.nl](mailto:marjoengeert@quicknet.nl)  
mevr. vd Berg [carolien@bonteklaver.nl](mailto:carolien@bonteklaver.nl)

### **VVD**

dhr. Zeekant [wzeekant@xs4all.nl](mailto:wzeekant@xs4all.nl)  
mevr. Helder-Pauw [p.helder@planet.nl](mailto:p.helder@planet.nl)  
dhr. Kohne [khne@xs4all.nl](mailto:khne@xs4all.nl)



College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Beemster  
Postbus 7  
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

Tevens per mail naar gemeente@beemster.net (in twee aparte mails)

Datum: 3 juli 2014

Referentie 1473-077-15

:

Betreft: Principeverzoek bedrijfsverplaatsing fa Oudshoorn Westbeemster

Geacht college,

Al vanaf begin 2008 zijn wij met uw gemeente onderweg met een onderzoek naar een mogelijke bedrijfsverplaatsing van het “binnenstedelijke” melkveehouderijbedrijf van de fam. Oudshoorn, Jisperweg 68, 1464 NH te Westbeemster naar een duurzame locatie buiten het dorp. In dat kader hebben wij een aantal principeverzoeken ingediend, wij verwijzen nu met name naar het principeverzoek nr. 1473 077-03 (hier als bijlage bijgevoegd) waar u, voor zover nog niet bekend, de achtergronden in kunt lezen. Dit om te voorkomen dat bij dit verzoek teveel in herhalingen wordt getreden. Een algemeen uitgangspunt voor uw gemeente en de initiatiefnemers is een inzet naar een financieel haalbare verplaatsing.

De aanleiding tot dit (herhaalde) verzoek wordt gedaan n.a.v. het laatste gesprek d.d. 25 juni jl. van de initiatiefnemers (incl. ongetekende) met de recent aangetreden wethouder mevr. A. Zeeman en de heer T.J.W. Bult.

Waarbij opgemerkt wordt dat het hier bij dit principeverzoek gaat om de uitwerking van het woningbouwcompensatieplan. De beoogde nieuwe bedrijfslocatie aan de Hobrederweg is voldoende afgestemd met de Gemeenteraad.

Het nu voorliggende principeverzoek richt zich in dit stadium op de instemming van en met het rapport RROG, opgesteld door Richard Colombijn.

Dat rapport is opgesteld om uit de impasse te komen die is ontstaan tussen het financieel benodigde bouwprogramma en de adviezen van het expertteam RvR van de provincie NH en het advies van het Kwaliteitsteam Des Beemsters (als bijlage ter informatie bijgevoegd). Voor meer achtergrondinformatie is bij uw organisatie sinds september 2013 beschikbaar het Ruimte voor Ruimte Stappenplan.

Beide adviezen omvatten beperkingen t.a.v. het te realiseren woningbouwprogramma dat minimaal nodig is om een deel van de verplaatsingskosten te genereren. Verplaatsingskosten welke zijn ontstaat na toepassing van de provinciale RvR regeling, vervat in rekenmodule. De door het expertteam gemaakte opmerkingen over de berekening dienen nader uitgewerkt (verfijnd) te worden, dat is niet het probleem. Het probleem voor ons, vanuit de provincie, zit in de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Indien wordt voldaan aan het gestelde kan de financieel beoogde minimale opbrengst niet worden behaald, waarmee het project niet uitvoerbaar is. Mede omdat de compensatiewoningen vanuit het

## **Bureau Buitenweg**

provinciale beleid uitsluitend binnen het huidige vigerende agrarisch bouwvlak gerealiseerd mogen worden.

Het advies van het Kwaliteitsteam gaat nog een stapje verder door een forse verkleining van het gebied (90x 90m) waar de compensatiewoningen gebouwd kunnen worden en de eisen inzake de inrichting.

Naar aanleiding van deze ontstane situatie is, na een forse onderzoeksinspanning om er samen met de Beemstercompagnie uit te komen, uiteindelijk in februari 2014 nader overleg gevoerd met de voormalige portefeuillehouder de heer H. Hefting en fractievoorzitter van de Polderpartij de heer N. de Lange.

Vanuit dit indringende voortgangsoverleg is afgesproken dat de initiatiefnemers aanvullend een deskundig advies laten opstellen door een landschapsarchitect.

Doordat de gemeente goede ervaring heeft met Bureau RROG, wordt besloten dit bureau daarvoor in te schakelen. Het advies van dat bureau is dan voor partijen leidend in het vervolproces, dat omvat het vervolgoverleg met het kwaliteitsteam en het vervolgoverleg met de het expertteam van de provincie NH.

Met Richard Colombijn van dat RROG is vervolgens afgesproken een advies op te stellen met een inzet welke recht doet aan de opmerkingen vanuit beide adviezen en recht doet aan de verplaatsingswensen van de initiatiefnemers met een verkoopbaar woningbouwplan.

Inmiddels heeft RROG in maart 2014 een modellenstudie afgerond en is bereid en beschikbaar om deze studie in de vervolgesprekken met het college en externe adviesteams te presenteren en te bespreken.

Wij zijn van mening dat Richard Colombijn zijn plan met zijn verhaal dient te presenteren.

Vervolgens hebben wij deze studie (werkboek) d.d. 18 april 2014 per mail aangeboden aan de heren H. Hefting en N. de Lange.

Door de verkiezingen en de bestuurswisseling en het inwerken van de nieuwe wethouder is er helaas vertraging ontstaan.

Dit werkboek (studie van RROG) is hier opnieuw apart bijgevoegd.

### **Hoe verder?**

Inzet van dit principeverzoek is een helder en gedragen standpunt van het college waarmee het vervolgoverleg met vertrouwen tegemoet gezien kan worden. Een vervolg wat op zo kort mogelijke termijn plaats dient te vinden omdat dit proces inmiddels al veel te veel tijd in beslag heeft genomen.

Het is niet uitgesloten dat bij dit project inmiddels meerdere portefeuillehouders betrokken zijn gelet op de herverdeling van de portefeuilles, gaarne uw aandacht daarvoor.

Gelet op de voorgeschiedenis van dit project met de verschillende betrokkenen is dit verzoek per mail ter informatie tevens toegezonden aan de heren H. Hefting en N. de Lange

Wij zijn uiteraard beschikbaar voor nader overleg.

Met vriendelijke groet,  
HJan Buitenweg

**Bureau Buitenweg**  
Zesstedenweg 3  
1473 BD Warder

Nb. Dit principeverzoek is een vervolg op een eerder principeverzoek waarvoor reeds leges zijn afgedragen.

**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 stulp 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 stulp 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.

## Bureau Buitenweg

BIJLAGE: Advies Kwaliteitsteam, maart 2013, oordeel over een concept voorstel!!

### Concept-advies herontwikkeling erf Oudshoorn in Westbeemster

op grond van overleg Stefan, Harma, Peter Paul  
versie 4 maart 2013

Geacht college,

Op uw verzoek heeft het Kwaliteitsteam Des Beemsters zich gebogen over de invulling van de compensatielocatie Jisperweg 68 in Westbeemster. De huidige eigenaar, de heer C.A.M. Oudshoorn, heeft het voornemen de agrarische bebouwing (inclusief de bedrijfswoning) te verplaatsen naar een nieuw erf aan de Hobrederweg en woningbouw te ontwikkelen op de vrijkomende locatie aan de Jisperweg. Hij doet daarbij een beroep op de provinciale ruimte-voor-ruimteregeeling.

Dit advies van het Kwaliteitsteam betreft alleen de invulling van de vrijkomende kavel aan de Jisperweg. Over de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Hobrederweg hebben we eerder geadviseerd (advies gericht aan Welstandszorg Noord-Holland, d.d. 10 april 2012). Wij baseren ons advies op het plan van Bureau Buitenweg (kenmerk 1473-077, ongedateerd) en hebben kennis genomen van de reactie van het expertteam Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland.

#### *Positie in Westbeemster*

Om een nieuw gebruik van de kavel Jisperweg 68 al dan niet als ‘Des Beemsters’ te kunnen aanmerken, is het allereerst van belang om de historische structuur van het dorp Westbeemster goed te begrijpen.

Westbeemster is in de visie van het Kwaliteitsteam opgebouwd uit drie ruimtelijk samenhangende eenheden, die nauw verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van het dorp.

1. Bij de drooglegging, in de 17<sup>e</sup> eeuw, was een dorp voorzien op de kruising van wat nu de Hobrederweg en Jisperweg zijn. Dit dorp is nauwelijks tot ontwikkeling gekomen. De huidige bebouwing rond het kruispunt, waaronder het nieuwbouwcomplex Westenburgh, is terug te voeren op deze oorspronkelijke gedachte.
2. Een paar honderd meter verderop aan de Jisperweg ontstond in de 19<sup>e</sup> eeuw een katholieke enclave. De plek van deze enclave is min of meer toevallig ontstaan, rond een schuilkerk in een boerderij. Vanaf 1853, toen het bisdom Haarlem werd hersteld en de katholieke gemeenschap weer openlijk voor haar geloof kon uitkomen, bouwde zij hier onder meer de St. Joannes de Doperkerk en een klooster. Toen is de kiem gelegd voor wat nu de dorpskern is. In de jaren vijftig van de 20<sup>e</sup> eeuw is de woonbuurt aan de Veeteeltlaan, Landbouwlaan en Torenstraat tegen de dorpskern aan gebouwd. Deze van oorsprong katholieke enclave concentreert zich aan de westzijde van de Jisperweg.
3. De bebouwing aan de oostzijde van de Jisperweg (en aan de westzijde buiten de dorpskern) is ontstaan doordat boeren vanaf hier, de kopse kant van de kavels, hun land bewerkten. Het is van oorsprong een agrarisch lint zoals er daar meer van in de Beemster aanwezig zijn. Hoewel enigszins verdicht door de ligging nabij de dorpskern, heeft dit lint zijn agrarische karakteristiek behouden. Er zijn brede doorzichten naar het achterliggende bouwland en de scheidingen tussen de landbouwkavels zijn duidelijk zichtbaar.

De kavel Jisperweg 68 bevindt zich in dit agrarische lint aan de oostzijde van de Jisperweg. *Wij trekken daaruit de conclusie dat de inrichtingsprincipes van het Beemster erf op deze kavel van toepassing zijn.* Deze zijn opgenomen in de nota ‘Beemster erven’ Werelderfgoed uit december 2010 en (licht gewijzigd) overgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied. Hoewel de kavel buiten het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied valt, achten wij de inrichtingsprincipes uit ‘Beemster erven’ voor deze kavel onverminderd relevant. Deze gelden in principe bij elke vorm van ruimtegebruik, ook als het erf zijn agrarische functie verliest. Nieuwbouw van meer dan één woning op de onderhavige kavel is ons inziens aanvaardbaar vanwege de nabijheid van de dorpskern (dit in tegenstelling tot vrijkomende erven in het buitengebied), mits in overeenstemming met de erfinrichtingsprincipes.

## **Bureau Buitenweg**

### *Toepassing van de inrichtingsprincipes*

Toegepast op woningbouw aan Jisperweg 68, levert de Des Beemsters erfinrichting de volgende inrichtingsprincipes op:

- De basis van het Beemster erf is vierkant, met een maat van 90 bij 90 meter. Dit vierkant noemen wij het ‘perceel’. Het huidige erf is verder het land in gegroeid. De erfgrens aan de achterzijde moet worden teruggebracht naar de 90-meterlijn. Het vrijkomende gedeelte kan weer in gebruik worden genomen als bouwland.
- Hoewel de kavel Jisperweg 70 geen onderdeel is van het ontwikkelingsplan, maakt deze wel deel uit van de ruimtelijke compositie van het perceel. Het karakteristieke Beemster erf kent één hoofdgebouw voorop het perceel, bij voorkeur in het midden. In de huidige situatie staan er twee gebouwen voorop het perceel: de woning Jisperweg 70 en de bedrijfswoning met de achterliggende stolpschuur op de te herontwikkelen kavel Jisperweg 68. Wij onderschrijven het voornemen van Bureau Buitenweg en de heer Oudshoorn om deze bedrijfswoning en zo mogelijk de stolpschuur te behouden als historisch gegroeide situatie. Mocht toch tot sloop worden overgegaan, dan zal de rooilijn van de vervangende bebouwing echter verder naar achteren moeten liggen (minimaal 18 meter vanaf de erfgrens).
- Hoewel het karakteristieke Beemster erf één individuele toegangsbrug heeft, hebben Jisperweg 68 en 70 elk een eigen toegangsbrug. Ook in de nieuwe situatie is dat het geval. De brug naar nummer 68 moet asymmetrisch op de kavel liggen en mag niet uitkomen op een hoek van de kavel. Dat betekent dat deze op de huidige plek kan blijven of wat kan worden verlegd.
- Vanaf de brug moet een recht erfpad tot aan de achterzijde van de kavel lopen. Dit erfpad moet vrij doorzicht bieden naar het achterliggende bouwland. Vanaf de huidige brug belemmert de kaakberg met de aangebouwde schuren dit doorzicht, reden waarom ofwel de brug verlegd moet worden, ofwel de kaakberg met schuren moet worden afgebroken. Om praktische redenen moet het erfpad breed genoeg zijn om twee auto’s elkaar te laten passeren (al was het maar omdat de brandweer die eis vermoedelijk zal stellen).
- Alle nieuwe woonbebouwing moet op dit erfpad georiënteerd zijn: ofwel met de entree direct aan dit pad, ofwel er via een individueel toegangspad mee verbonden. Elke voordeur moet zichtbaar zijn vanaf het erfpad.
- De algemene regel dat grote bijgebouwen achterop het erf staan en kleine bijgebouwen in een overgangszone in het midden (tussen 36 en 54 meter vanaf de erfgrens aan de voorzijde), is in deze situatie niet houdbaar. Wij maken slechts een onderscheid tussen voorop het erf (binnen 36 meter van de erfgrens aan de Jisperweg) en achterop het erf (verder dan 36 meter).
- Architectonisch moet de nieuwe bebouwing een ensemble vormen en refereren aan het agrarische erf. Dat betekent dat de typologie van de schuur maatgevend is. De volumes achterop het erf moeten gemiddeld aanmerkelijk groter zijn dan de bebouwing voorop het erf. In de praktijk betekent dat, dat de woningen achterop het erf (visueel) geschakeld moeten worden in twee of maximaal drie volumes.
- De architectuur moet individuele uitbreidingen (zoals dakkapellen) zoveel mogelijk overbodig maken en ontmoedigen.
- Alle bebouwing achterop het erf moet een kap hebben met de nokrichting dwars op de Jisperweg en een helling van vijftien tot dertig graden, een goothoogte van maximaal vier meter en een bouwhoogte van maximaal twaalf meter.
- Voorzieningen (zoals parkeerruimte en huisvuilcontainers) moeten zoveel mogelijk collectief worden georganiseerd op één locatie op het erf, bijvoorbeeld rond de kaakberg, net zoals een boer zijn werktuigen op één plek pleegt op te slaan.
- Het erfpad wordt bij voorkeur begeleid door laanbeplanting.
- De brug naar het erfpad wordt gemarkeerd door een hek, poort en/of bomen.
- Langs de achtergrens en de zijkanten van het perceel wordt bij voorkeur streekeigen beplanting aangebracht (dit geldt dus niet voor de grens tussen de kavels Jisperweg 68 en 70).
- Rondom het perceel moeten sloten lopen van minimaal drie meter breedte (dit geldt dus niet voor de grens tussen de kavels Jisperweg 68 en 70), met een onbebouwde zone erlangs van 3,6 meter in het noorden en oosten en 7,2 meter in het zuiden (want deze laatste is een zogenaamde kopergravesloot).

## **Bureau Buitenweg**

Voor het Kwaliteitsteam zijn deze inrichtingsprincipes maatgevend. Hiermee kan de herontwikkeling van de kavel een positieve bijdrage leveren aan de status van de Beemster als werelderfgoed. Het te realiseren bruto vloeroppervlak is voor het Kwaliteitsteam geen doorslaggevend criterium, maar desondanks lijkt met deze inrichtingsprincipes een vergelijkbaar oppervlak haalbaar als in het voorstel van Bureau Buitenweg.

### *Conclusie*

De inrichtingsprincipes voor Beemster erven zijn maatgevend voor de herontwikkeling van de kavel. Dat leidt tot een heel andere inrichting dan het ontwerp van bureau Buitenweg, met zeven losstaande woningen verspreid over het erf. Wij adviseren u dan ook om niet akkoord te gaan met het ingediende ontwerp. Woningbouw op de betreffende kavel is goed denkbaar, maar daarbij moeten bovenstaande inrichtingsprincipes in acht worden genomen. Een ontwerp dat aan deze principes voldoet, kan rekenen op een positief advies van het Kwaliteitsteam.

Hoogachtend,

het Kwaliteitsteam Des Beemsters,

Marinke Steenhuis (voorzitter)

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Beemster  
Postbus 7  
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

Datum: 26 november 2014      Referentie 1473-077-16  
:

Betreft: Ruimte voor Ruimte, bedrijfsverplaatsing fa Oudshoorn Westbeemster  
Beeldkwaliteitsplan locatie Jisperweg 68

Geacht college,

Vanaf begin 2008 zijn wij met uw gemeente onderweg met een onderzoek en uitwerking naar/van een bedrijfsverplaatsing van het “binnenstedelijke” melkveehouderijbedrijf van de fam. Oudshoorn, Jisperweg 68, 1464 NH te Westbeemster naar een duurzame locatie buiten het dorp aan de Hobrederweg.

In dat kader zijn er in het verleden door de gemeenteraad reeds forse aanzetten gegeven.

De verplaatsing kan uitsluitend gerealiseerd worden indien er op de huidige locatie voldoende kavels voor compensatie kunnen worden uitgegeven. Deze zijn nodig om de verplaatsing deels te kunnen financieren.

Met genoegen kunnen wij u nu het Beeldkwaliteitsplan (bkp) betreffende het woningbouwproject Jisperweg 68 aanbieden voor een nader oordeel alsmede een oordeel van de gemeenteraad en de provincie Noord-Holland (incl. Expertteam RvR).

Het proces van overleg en advies alsmede besluitvorming gaat hiermee een volgende fase in.

Op uw verzoek heeft ROGG (de heer Richard Colombijn) een nadere ruimtelijke studie, genaamd Werkboek Jisperweg 68, (u bekend) verricht naar de mogelijkheden van een voor ons voldoende financieel genererend woningbouwproject op de huidige bedrijfslocatie. In deze studie is ingespeeld op de adviezen van zowel het Kwaliteitsteam Des Beemsters (2013) van uw gemeente als het Expertteam Ruimte voor Ruimte (2013) van de provincie Noord-Holland.

De aanleiding van de studie komt voort uit het eerder uitgebrachte advies (d.d. 4 maart 2013), van ons voorstel uit 2009, door het Kwaliteitsteam Des Beemsters. Wij hebben dat advies op 9 april 2013 van u ontvangen. Uw verzoek was om daar rekening mee te houden c.q. in het vervolg op in te spelen.

De neergelegde beperking (de 90x90m “ruimte-eis”) moet daarbij niet als vanzelfsprekend gehanteerd worden. De ruimte-eis kan opgerekt kan worden naar het nu geldende bouwvlak van het agrarische bedrijf. In januari 2013 heeft ook het Expertteam Ruimte voor Ruimte van

## **Bureau Buitenweg**

de provincie Noord-Holland een advies uitgebracht. Daarbij was een invulling van het geldende bouwvlak aan de orde. Het Kwaliteitsteam Des Beemsters heeft van dit advies daar kennis genomen.

Wij hebben, op uw verzoek, de uitgebrachte studie van RROG in een vervolg principeverzoek op 3 juli 2014 aan u toegezonden (nr. 1473-077-15). Dit principeverzoek en de daarbij behorende informatie dient hier als ingelast geschouwd te worden om te voorkomen dat wij onnodig in herhalingen vallen.

Vervolgens is voornoemde studie van RROG door de heer Richard Colombijn in de vergadering van het kwaliteitsteam (incl. de aanwezigheid van uw portefeuillehouder) d.d. 18 september 2014 besproken. Wij mochten daar als initiatiefnemers niet bij aanwezig zijn om eventueel nadere informatie te verstrekken.

Conclusie vanuit dat overleg is dat in ruimtelijke zin alleen model A (binnen het z.g. 90x90 kader) bespreekbaar was. Dit overeenkomstig het eerdere advies uit 2013.

Uit het verslag van Richard Colombijn:

*“Het gaat hier om een agrarisch erf waar meerdere huishoudens wonen. Het model moet voldoen aan de uitgangspunten van het Beemster-erf. Woningen op het erf moeten dan ook in de vorm van schuren”.*

Dit tweede (mondelinge) advies is op hoofdlijnen gelijk aan het advies van 2013, wij begrijpen dat gelet op het belang van uniformiteit in de adviezen van deze commissie. Het kwaliteitsteam vraagt om een nadere inspanning om het model A te optimaliseren en te kwantificeren (aantallen / opbrengsten e.d.) voordat afgeweken kan worden van de 90x90 eis. Het kwaliteitsteam liet zich niet uit over het zorgvuldig opgebouwde verhaal van Richard Colombijn.

De studie is opgebouwd vanaf het z.g. 90x90m principe (model A) naar een dat realiseerbaar is om project te doen slagen (model E).

Het optimaliseren van model A binnen het 90x90 (8100m<sup>2</sup>) stramien beperkt zich echter tot het eigendom van de familie Oudshoorn. Binnen het 90x90 kader is ook een woning van een derde gelegen. Het ontwikkelbare deel van het 90x90 kader omvat dus slechts 6100m<sup>2</sup> (circa 75%). Het geldend bouwvlak (incl. voorerf) wat voor ons en de provincie uitgangspunt van ontwikkeling is omvat circa 10.000m<sup>2</sup>.

De provincie heeft een advies op de RvR-rekenmodule uitgebracht. Het programma is op hoofdlijnen akkoord. De in de plannen van 2009 genoemde en getekende kavels en de gehanteerde becijfering is in orde bevonden dan wel als redelijk beoordeeld.

Vervolgens dient er volgens de provincie een nadere verfijning plaats te vinden. Ook moet een onderbouwing met offertes opgenomen worden.

Nadat de beslissing is gevallen omtrent het woningbouwmodel kan die verfijning uitgewerkt worden.

In ruimtelijke zin wil de provincie een inzet op het z.g. ”boerenerfprincipe” uitgewerkt zien.

Naar aanleiding het tweede (mondelinge) advies hebben wij gekeken naar het financiële plaatje van het door het Kwaliteitsteam gewenste model. De conclusie is dat compensatie binnen het 90x90m kader, wat opbrengst aangaat, geen optie is. Ook na optimalisatie komen de opbrengsten niet in de buurt van het beoogde opbrengstmodel.

Dit opbrengstmodel wordt, ons inziens meer dan gerechtvaardigd, door de provincie ondersteund.

## **Bureau Buitenweg**

Een nader onderzoek waarbij deskundigen op het brede gebied van ruimte zich ook gaan bezighouden met verkoop technische aspecten is onnodig. Dit veroorzaakt alleen een verder uitstel.

Nu is er de noodzaak om na vele jaren voortgang te boeken en de ondernemers niet langer in onzekerheid te laten. Ook het dierwelzijn is niet gebaat bij een verder voortgaande vertraging.

Wij hebben daarom het beeldkwaliteitskader verder uitgewerkt, met als uitgangspunt dat de compensatiewoningen binnen het geldende bouwvlak gerealiseerd worden. De basis van het door Rho opgestelde beeldkwaliteitsplan is het beeldverhaal van RROG. Het model E uit de studie van RROG is verder uitgewerkt. Daarbij is gebruik gemaakt van de inrichtingsprincipes van het Beemstererf.

Het model is nader verfijnd en onderbouwd tot een werkbaar model en daarmee verkoopbare verkaveling.

Nadat uw college en uw gemeenteraad heeft ingestemd met dit woningbouwproject werken wij de plannen verder. Vervolgens kan ook de provincie zich uitspreken over het totale project van deze bedrijfsverplaatsing.

Voor de goede orde willen wij ook medelen dat de provincie als bevoegd gezag heeft ingestemd met de noodzakelijke NB-wetvergunning voor vestiging van het nieuwe bedrijf aan de Hobrederweg.

Hoe verder na besluitvorming?

- Actualisering en verfijning RvR rekenmodule;
- Oordeel Expertteam RvR van de provincie beeldkwaliteitsplan en rekenmodule Jisperweg 68;
- Opstellen beeldkwaliteitsplan t.b.v. het nieuwe bedrijf, Hobrederweg;
- Oordeel provincie beeldkwaliteitsplan, Hobrederweg ;
- Ruimtelijke procedure locatie Jisperweg 68;
- Ruimtelijke procedure locatie Hobrederweg;

Wij (de initiatiefnemers) willen op eenzelfde wijze zoals in het voortraject betrokken blijven. Dit betreft zowel voorbereidende besluitvorming als ook adviesvorming door derden. Dit om te voorkomen dat er een advies/besluit ligt waarmee de ondernemer geen goede en optimale bedrijfsvoering kan realiseren.

Dan wel dat er een woningbouwplan ontstaat wat in de huidige moeizame woningmarkt niet goed verkoopbaar is.

Het is ons inziens van groot belang dat er een gezamenlijk en gedragen plan ontstaat dat wij met u willen realiseren.

Wij zenden u op 26 november a.s. de stukken in enkelvoud (papieren versie) alsmede op 28 november a.s. de digitale bestanden via [gemeente@beemster.net](mailto:gemeente@beemster.net)

Wij zijn beschikbaar voor nader overleg.

Met vriendelijke groet,  
HJan Buitenweg

**Bureau Buitenweg**  
Zesstedenweg 3  
1473 BD Warder

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Beemster  
Postbus 7  
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

Datum: 19 juni 2015

Referentie 1473-077-17

:

Betreft: Ruimte voor Ruimte, bedrijfsverplaatsing fa Oudshoorn Westbeemster

Geacht college,

Vanaf begin 2008 zijn wij met uw gemeente onderweg met een onderzoek en uitwerking naar/van een bedrijfsverplaatsing van het “binnenstedelijke” melkveehouderijbedrijf van de fam. Oudshoorn, Jisperweg 68, 1464 NH te Westbeemster naar een duurzame locatie buiten het dorp aan de Hobrederweg.

De verplaatsing kan uitsluitend gerealiseerd worden indien er op de huidige locatie voldoende kavels voor compensatie kunnen worden uitgegeven. Deze zijn nodig om de verplaatsing deels te kunnen financieren.

Naar aanleiding van de u op 26 november 2014 (1473-077-16) toegezonden stukken (wij verwijzen daar ook inhoudelijk naar), inzake het Beeldkwaliteitsplan (bkp) Jisperweg, heeft u een nadere afweging gemaakt met daarbij enige kanttekeningen en opmerkingen. Deze zijn in de nu voorliggende stukken verwerkt.

Daarnaast hebben wij nu ook het Beeldkwaliteitsplan Hobrederweg t.b.v. het nieuwe bedrijf afgerond en zijn de stukken gereed voor uw oordeel en de vervolprocedure. Ten slotte is ook de rekenmodule RvR geactualiseerd.

De nu voorliggende bkp's, een product dat o.i. in goed overleg met de verschillende partijen tot stand is gekomen, gaat hiermee een volgende fase in.

De adviezen en inbreng van het expertteam RvR van de provincie NH, het kwaliteitsteam Des Beemsters, de Welstand, landschapsarchitect Richard Colombijn, het stedenbouwkundig bureau Rho, uw gemeente en de initiatiefnemers hebben een totaal beeld in de vorm van twee bkp's van de ontwikkelingen m.b.t. de beoogde bedrijfsverplaatsing in beeld gebracht.

## **Bureau Buitenweg**

Wij menen dan ook te kunnen stellen dat de voorliggende stukken in de geest (het inzicht) van alle betrokkenen tot stand is gekomen. Uiteraard in een voor ons zo bekend klinkend Hollands poldermodel.

Wij hebben het beeldkwaliteitskader verder afgerond, met als uitgangspunt (op uw aangeven) dat de compensatiewoningen binnen het geldende bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. Dit in tegenstelling tot het advies van het Kwaliteitsteam Des Beemster.

De toegevoegde rekenmodule maakt duidelijk dat het woningbouwproject niet datgene oplevert wat is beoogd en d.m.v. deze rekenmethode mogelijk wordt gemaakt door de provincie. Oorzaak daarvan is deels de belemmerde werking van de kwaliteitsadviezen die door partijen zijn ingebracht en deels de woningbouwmarkt waarin wij, na aanvang van het project in 2008, inmiddels leven.

Het beoogde resultaat van 4 a 5% (in de plus) staat niet in verhouding met het berekende resultaat van – 16,7%.

Dat is ook de reden dat wij niet nog meer (financieel) kunnen inleveren ten aanzien van het voorliggende verkavelingsmodel.

Recent zijn wij benadert door de CONO om “mee te doen” met de CONO-Stal, een nieuwe stap naar een duurzame melkveehouderij in de Beemster. Hoewel wij op een rijdende trein zitten waarbij al veel is onderzocht en “besloten” inzake de situering van de stal en haar inrichting staan wij positief tegenover de inbreng van CONO.

Na de besluitvorming bij de provincie gaan wij ook nader in overleg met het CONO team om te bespreken wat nu nog de ruimte is om mede te voldoen aan dat positieve initiatief.

Nadat uw college, zo mogelijk op zeer korte termijn, heeft ingestemd met deze stukken kan ook de provincie zich uitspreken over het totale project van deze bedrijfsverplaatsing. Voor de goede orde willen wij mededelen dat de provincie als bevoegd gezag reeds heeft ingestemd met de noodzakelijke NB-wetvergunning voor vestiging van het nieuwe bedrijf aan de Hobrederweg.

In een recent ambtelijk overleg met uw medewerker de heer T. Bult is het vervolgproces op hoofdlijnen besproken waarbij met name het vervolgoverleg met de provincie de aandacht heeft.

Ons advies is dat, nadat uw college heeft ingestemd met de stukken, deze door middel van een z.g. prealabele vraag voor te leggen aan het provinciebestuur.

Het provincie bestuur zal in haar advies mogelijk uitgaan van interne adviezen van onder meer het expertteam RvR voor wat betreft bkp Jisperweg en de RvR rekenmodule en voor wat betreft het bkp Hobrederweg het mogelijke advies van de ARO.

Door deze werkwijze (prealabele vraag) wordt m.i. een tijdrovend proces met de verschillende afdelingen van de provincie voorkomen. Zeker gelet op de aankomende vakantietijd is dit een punt van aandacht.

Wij (de initiatiefnemers) willen op eenzelfde wijze, zoals in het voortraject, betrokken blijven. Dit geldt ook voor een mogelijk nog op stapel staand (ambtelijk) tussenoverleg in het kader van de rekenmodule, de bkp,s en de beoordeling door de ARO.



## **Bureau Buitenweg**

Het is onzes inziens van groot belang dat er een gezamenlijk en gedragen plan ontstaat dat wij met u willen realiseren.

Wij willen met u een mooi nieuw(modern) agrarisch grondgebonden bedrijf aan de Hobrederweg realiseren met de koe in de wei wat het beheer van het gebied ten oosten van Westbeemster duurzaam voor haar rekening neemt. Dat er vervolgens ter gedeeltelijk compensatie een woningbouwplan ontstaat op de huidige bedrijfslocatie wat in de huidige toch nog moeizame woningmarkt verkoopbaar is.

Wij zenden u de stukken in enkelvoud (papieren versie) alsmede de digitale bestanden, in twee aparte zendingen, via [gemeente@beemster.net](mailto:gemeente@beemster.net) en [t.bult@purmerend.nl](mailto:t.bult@purmerend.nl)

Wij zijn beschikbaar voor nader overleg.  
Namens de fam. Oudshoorn

Met vriendelijke groet,  
HJan Buitenweg

**Bureau Buitenweg**  
Zesstedenweg 3  
1473 BD Warder

Inhoud:

Beeldkwaliteitsplan Oudshoorn Jisperweg 68 Westbeemster	d.d. 03 juni 2015
Beeldkwaliteitsplan Oudshoorn Hobrederweg Westbeemster	d.d. 08 juni 2015
Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor ruimte (rekenmodule)	d.d. 23 maart 2015