

Van: [redacted] Visser en Van Dam
Verzonden: woensdag 26 mei 2021 08:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Van der Mark / Beemsterlantvarken

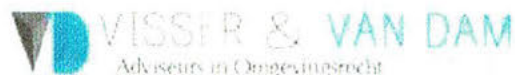
Beste [redacted]

Er is helemaal geen aanleiding om de beoordeling van de vergunningaanvraag in de wacht te zetten en ik verwacht dan ook dat de gemeente er alles aan doet om de beoordeling af te ronden en conform planning de opmerkingen toe te sturen. De discussie over de AO staat geheel los van de inhoudelijke behandeling. Firma Van der Mark heeft aangegeven de kosten te betalen dus de financiële uitvoerbaarheid van de aanvraag is geen discussie. Het gaat alleen om de wijze waarop.

Voor wat betreft de AO heb ik met de Firma contact gehad. Een reactie op jouw mail wordt per brief toegezonden, waarin ik zal aangegeven hoe het proces is gelopen en waar naar het oordeel van de firma de vertraging vooral door ontstaan. Het heeft mijns inziens geen zin om meer e-mail verder te discussiëren. De brief is dan tevens de sideletter bij de AO. De AO zelf kan verder conform het laatste concept kan worden afgerond met de opname van de anterieure kosten zoals door jou is aangegeven en waarvoor bestuurlijke dekking is. Ook die versie zal ik nog even nalopen en samen met de brief aan je toesturen. Dan zit daar verder geen vertraging in.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 mei 2021 08:40
Aan: [redacted] Visser en Van Dam [redacted]
Onderwerp: Fwd: Van der Mark / Beemsterlantvarken

Beste Ruben,

Ben jij al in de gelegenheid geweest om mijn e-mail te lezen en zo ja, mag ik je vragen om te reageren?

Wij willen de omgevingsvergunningaanvraag verder in behandeling nemen en het bijbehorende exploitatieplan verder brengen. Jouw e-mail om weer te onderhandelen over een AO zet dat proces even in de wacht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, May 18, 2021 2:42:34 PM

To: [REDACTED] Visser en Van Dam [REDACTED]

Cc: [REDACTED] Visser en Van Dam

Subject: RE: Van der Mark / Beemsterlantvarken

Beste [REDACTED]

De gemeente is voortvarend aan de slag met de behandeling van de opnieuw opgestarte aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de Firma van der Mark / Beemsterlant's Varken. Jouw e-mail verrast mij.

De toetsing van alle stukken vindt plaats, en de vooroverlegpartners worden momenteel geraadpleegd. Mijn collega [REDACTED] doet de inhoudelijke toetsing van de stukken, en coördineert de contacten met de vooroverlegpartners. Afgelopen week heeft [REDACTED] me nog geïnformeerd over de stand van zaken en je een planning doen toekomen.

Inmiddels is er door de gemeente opdracht gegeven voor het opstellen van het exploitatieplan. Een ingediende aanvraag omgevingsvergunning was nodig om die opdracht uit te kunnen zetten. Een direct raakvlak met de herziening Bestemmingsplan Buitengebied en het opstellen van het exploitatieplan is er niet. Van vertraging door een connectie met de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied is in mijn ogen dan ook geen sprake.

Je geeft aan dat de firma van der Mark een anterieure overeenkomst wil sluiten met de gemeente, omdat de firma met de rug tegen de muur staat. Ik onderschrijf deze bewering niet, omdat de Firma niet wordt gedwongen om de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Sterker nog, wij zijn al geruime tijd met jou als adviseur en de firma in overleg om te onderhandelen over de anterieure overeenkomst en de exploitatiebijdrage. Daartoe hebben wij met jullie instemming besloten om een traject in te gaan om zodoende een second opinion uit te voeren op de plankosten. Als adviseur namens de firma van der Mark / Beemsterlant's Varken heb je de gemeente laten weten dat het sluiten van een AO niet langer opportuun is en dat het opstellen van een exploitatieplan de voorkeur geniet. Gelet hierop verrast het ons dat de firma van der Mark thans toch zou kiezen voor het sluiten van een AO. Een dergelijke wijziging van standpunt van de Firma van der Mark (wel/geen exploitatieplan – onderhandelen over AO, voorwaarden en plankosten) is tijdens het traject meerdere keren voorgekomen. In jouw bericht wordt gesuggereerd dat de 'vertraging' aan de gemeente verwijtbaar is. Dat standpunt delen wij duidelijk niet.

De door jou genoemde voorwaarden waaronder de Firma van der Mark wil instemmen met de anterieure overeenkomst zijn niet duidelijk. Deze worden niet genoemd in jouw e-mail. Nu ik daar geen kennis van heb, kunnen we niet nemen, kan ik er logischerwijs ook niet inhoudelijk op reageren. Jouw eis om nog deze week een aangepaste anterieure overeenkomst toe te sturen is niet haalbaar. Zeker niet nu jouw inhoudelijke voorstel met betrekking tot voorwaarden onduidelijk is. Tevens ontbreekt de door jou genoemde en bij de anterieure overeenkomst als bijlage op te nemen 'sideletter'.

Diezelfde verhelderingsvraag heb ik over de door jou genoemde ingebrekestelling. Je stelt de gemeente in gebreke omdat wij niet tijdig zouden beslissen. Kun je aangeven voor welke niet tijdige beslissing je de gemeente in gebreke stelt?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Ruimtelijk \ Ontwikkeling \ Projectmanagement

Telefoon: [redacted]
Werkdagen:

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |
| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |
| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#) |
| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: [redacted] Visser en Van Dam <r.visser@visserenvandam.nl>

Verzonden: maandag 17 mei 2021 11:10

Aan: [redacted]

CC: [redacted] / Visser en Van Dam <[redacted]>

Onderwerp: Van der Mark / Beemsterlantvarken

Beste [redacted]

Firma van der Mark heb ik bijgepraat over de stand van zaken en over de afwijzing van haar voorstel om de vergoeding van de plankosten te middelen op € 25.000.

Het resultaat is dat de Firma nog minder vertrouwen heeft in een voortvarende behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente heeft sinds september nauwelijks iets gedaan om een start te maken aan een exploitatieplan, waar toen al om is verzocht omdat we er met de overeenkomst niet uit kwamen door te hoge plankosten. Nu blijkt dat er pas kort geleden opdracht is gegeven om een exploitatieplan te maken en er kennelijk ook een soort connectie is met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied lijkt een exploitatieplan nog mijlenver weg. Zoals je weet had de Firma al een jaar geleden klaar moeten zijn met de verbouwing. Meer vertraging is onacceptabel.

Omdat de Firma met de rug tegen de muur staat wil de Firma onder protest tekenen voor de anterieure overeenkomst met een maximale plankostenvergoeding €33.841. Daarbij wenst de Firma onder meer bovenstaande verklaring als sideletter opnemen en haar rechten voorbehouden. Daarnaast moet er een voorwaarde komen dat het college van B&W nog dit jaar de vergunningaanvraag afhandelt. De gemeente heeft de (morele) verplichting om alle zeilen bijzetten om ervoor te zorgen dat de Firma snel aan haar verplichtingen in het kader van dierenwelzijn kan voldoen. De beslistermijn is meer dan overschreden. Deze mail dient daarom tevens als ingebrekestelling in de zin van artikel 4:17 van de Awb te worden gezien, waarbij de Firma tevens haar rechten voorbehoud voor het instellen van beroep vanwege niet tijdig beslissen.

Ik ontvang graag deze week van jou een nieuwe versie van de AO met bovenvermelde vergoeding ter controle. De sideletter zal ik namens de Firma opstellen en toevoegen aan de overeenkomst.

Mocht je hierover nog vragen hebben, dan verneem ik die graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezoekadres: Willibrordus Business Center te Heiloo

Kennemerstraatweg 454 B

Postadres: Postbus 7, 1850 AA HEILOO

mail: info@visserenvandam.nl

web: www.visserenvandam.nl

Disclaimer

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n]. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op de werkzaamheden van Visser en Van Dam, Adviseurs in Omgevingsrecht zijn 'Algemene Voorwaarden van Visser en Van Dam, Adviseurs in Omgevingsrecht' van toepassing. Hierin is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden worden bij de eerste opdracht ter hand gesteld en kunnen worden gedownload vanaf onze website.

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Onze privacyverklaring kunt u raadplegen op onze website www.visserenvandam.nl.

R. Visser | Visser en Van Dam

Van: [redacted] Visser en Van Dam
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 14:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Second Opinion exploitatiebijdrage Hobrederweg 40a

Hoi [redacted]

Bedankt voor je bericht. Even voor de duidelijkheid, de hoop is wel dat er ondertussen wel voorbereidingen zijn gemaakt voor het exploitatieplan zodat dit eventueel zonder teveel tijd te verliezen kan worden doorgezet, want in principe hadden we al een streep onder de onderhandelingen gezet met het versturen van de brief. De gemeente is op eigen initiatief opnieuw aan het beoordelen geslagen.

Graag ontvang ik van jou nog de bijlage met de memo, waar je naar refereert.

Ten slotte merk ik op dat de gemeente geen aanvullende kosten in rekening mag brengen voor het opstellen van een exploitatieplan, zoals ook voortvloeit uit de Regeling plankosten en de Wro .

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 14:00
Aan: [redacted] Visser en Van Dam [redacted]
Onderwerp: Second Opinion exploitatiebijdrage Hobrederweg 40a

Beste [redacted]

De afgelopen tijd hebben wij in gezamenlijk overleg besloten om nog niet aan de slag te gaan met het exploitatieplan, en te onderzoeken of wij op basis van een second opinion kunnen komen tot een exploitatiebijdrage voor de ontwikkeling aan de Hobrederweg 40a.

De second opinion die wij hebben laten opstellen komt uit op een plankostenbedrag van €36,587,--. De memo second opinion deel ik met je. Ik wil nog iets toelichten op dat stuk. In de second opinion wordt uitgegaan van gewijzigde vergoedingspercentages ten opzichte van de standaard plankostenscan welke gepubliceerd is de website van de VNG:
<https://vng.nl/nieuws/nieuwe-versie-plankostenscan>

De gemeente vindt het echter geen goede richting om per project de vergoedingspercentages te wijzigen. Dat leidt naar ons idee tot te veel en onnodige discussie over hoe hoog dan de gewijzigde percentages moeten zijn. Daarom stellen we voor deze percentages toch niet te wijzigen, maar vast te houden aan de 'officiële' percentages uit de standaard plankostenscan. Als we dat doen, en verder alle andere in de second opinion opgenomen uitgangspunten overnemen, komt de exploitatiebijdrage uit op €33.841,--. Volledigheidshalve voeg ik ook dit resultaat bij de e-mail.

Ik hoor graag of je akkoord gaat met dit bedrag en het sluiten van de anterieure overeenkomst, of dat je anders vasthoudt aan het vaststellen van een Exploitatieplan. Voor de volledigheid, dit bedrag van €33.841,-- is exclusief de kosten die erbij komen als de gemeente daadwerkelijk tot het vaststellen van een Exploitatieplan zou overgaan. Wil je dat binnen twee weken laten weten?

Als we geen akkoord bereiken, gaan we starten met het opstellen van het exploitatieplan, zoals je in je eerdere bericht aan het college en de gemeenteraad hebt verzocht.

Met vriendelijke groet,



██████████ Visser en Van Dam

Van: ██████████ Visser en Van Dam
Verzonden: maandag 11 januari 2021 12:05
Aan: ██████████
Onderwerp: stand van zaken Beemsterlantvarken

Beste ██████████

Kan je mij bellen of mailen met de stand van zaken voor Beemsterlantvarken? Met name over het ingewonnen derdenadvies en over de verdere procedure.

We lopen ontzettend uit de tijd met alles terwijl we al in september hebben aangegeven door te willen zonder AO. Prima om te kijken of er toch een AO bereikt kan worden maar het gevoel is dat nu alles daardoor vertraagt. Dat is niet de bedoeling of de afspraak.

Met vriendelijke groet,

██████████



Bezoekadres: Willibrordus Business Center te Heiloo
Kennemerstraatweg 464 B
Postadres: Postbus 7, 1850 AA HEILOO
Tel: ██████████
Fax: ██████████
mail: ██████████
web: www.visserenvandam.nl

Nb. Per 1 januari 2020 zijn onze tarieven gewijzigd. Meer informatie hierover vindt u op onze website.

Disclaimer

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n]. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op de werkzaamheden van Visser en Van Dam, Adviseurs in Omgevingsrecht zijn 'Algemene Voorwaarden van Visser en Van Dam, Adviseurs in Omgevingsrecht' van toepassing. Hierin is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden worden bij de eerste opdracht ter hand gesteld en kunnen worden gedownload vanaf onze website.

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Onze privacyverklaring kunt u raadplegen op onze website www.visserenvandam.nl.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

R. Visser | Visser en Van Dam

Van: [Redacted]
Verzonden: donderdag 22 april 2021 21:22
Aan: [Redacted] Visser en Van Dam
Onderwerp: RE: Stand van zaken exploitatieplan en omgevingsvergunning Beemsterlantvarken

Goedenavond [Redacted]

Er is opdracht verleend om het exploitatieplan op te stellen. Over anderhalve week heb ik daarover een afspraak en ik kan je daarna informeren over het vervolg.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling



Telefoon: [Redacted]
Werkdag: [Redacted]

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |
| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |
| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#) |
| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: [Redacted] Visser en Van Dam <[Redacted]>
Verzonden: donderdag 22 april 2021 17:00
Aan: [Redacted]
Onderwerp: Stand van zaken exploitatieplan en omgevingsvergunning Beemsterlantvarken

Beste [Redacted]

Kan jij mij informeren over de voortgang en met mij afspraken maken over de planning voor de omgevingsvergunning voor Beemsterlantvarken / Firma Van der Mark?

Ik verneem graag van je.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Bezoekadres: Willibrordus Business Center te Heiloo

Kennemerstraatweg 464 B

Postadres: Postbus 7, 1850 AA HEILOO

Tel: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

mail: [REDACTED]

web: www.visserenvandam.nl

Disclaimer

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n]. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op de werkzaamheden van Visser en Van Dam, Adviseurs in Omgevingsrecht zijn 'Algemene Voorwaarden van Visser en Van Dam, Adviseurs in Omgevingsrecht' van toepassing. Hierin is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden worden bij de eerste opdracht ter hand gesteld en kunnen worden gedownload vanaf onze website.

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Onze privacyverklaring kunt u raadplegen op onze website www.visserenvandam.nl.

R. Visser | Visser en Van Dam

Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 1 februari 2021 16:56
Aan: [Redacted] Visser en Van Dam
CC: [Redacted] Visser en Van Dam
Onderwerp: RE: Second Opinion exploitatiebijdrage Hobrederweg 40a

Beste [Redacted]

Dank voor je e-mail. In het kader van transparantie hebben we de second opinion met je gedeeld. Ik begrijp dat je nog vragen en opmerkingen hebt en om een reactie van onze kant vraagt, maar tegelijkertijd ook aandringt op het verder in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en in het kader daarvan verder te gaan met het opstellen van een exploitatieplan.

Dat verzoek heb je overigens al eerder gedaan. We nemen de omgevingsvergunningsaanvraag van 6-8-2019 verder in behandeling en gaan ons daar op richten. Een inhoudelijke reactie op jouw email van 21 januari is in het kader van het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning niet aan de orde.

Aan een inhoudelijke reactie op jouw vragen kom ik verder ook niet toe. Bij de aanvraag omgevingsvergunning en het bijbehorende exploitatieplan zullen alle project specifieke kenmerken worden betrokken en wordt de hoogte van het kostenverhaal bepaald. Wellicht ten overvloede wijs ik je er op dat het zo kan zijn dat de hoogte van het kostenverhaal anders is dan we in het traject tot nu toe hebben gecommuniceerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling



Telefoon: [Redacted]
Werkdag: maandag, woensdag

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend|
| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |
| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#)
| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: [Redacted] Visser en Van Dam <[Redacted]>
Verzonden: donderdag 21 januari 2021 17:05
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted] Visser en Van Dam
Onderwerp: FW: Second Opinion exploitatiebijdrage Hobrederweg 40a

Beste [Redacted]

Tim en ik hebben kennisgenomen van de second opinion. Onze primaire reactie is dat de uitvraag ons onduidelijk is. Daarnaast maken we uit het stuk op dat Metafoor geen kennis heeft genomen van de zienswijze van Firma van der Mark op de plankosten scan. Dit had de notitie evenwichtiger gemaakt. Bovendien blijven nu punten die zijn genoemd onbeantwoord.

Verder heb ik inhoudelijk op de stukken de volgende opmerkingen, waarvoor ik ook verwijs naar de opmerkingen in de PDF's.

De adviesnotitie

De adviesnotitie is opgesteld door een gerenommeerd bureau. Desondanks vind ik dat de conclusies die De Haan trekt nogal kort door de bocht en niet onderbouwd zijn. In de notitie heb ik opmerkingen geplaatst bij de conclusies. Mijns inziens is nog steeds de vraag niet beantwoord waarom niet met een klein plan wordt gewerkt en/of waarom het exploitatiegebied niet kleiner wordt gemaakt.

Bij de uitvraag is kennelijk niet het juridische standpunt van Firma van der Mark gedeeld, dat eerder per brief aan de raad is toegezonden. Waarom niet vraag ik mij af.

Het is de vraag of het juiste bouwplan is beoordeeld, de notitie noemt een plan uit 2018.

Ten slotte is onduidelijk wat de uitvraag is geweest en worden documenten genoemd die wij niet kennen.

De plankostenscan

In de plankostenscan wordt gewerkt met een exploitatiegebied van 6.000 m2. Dit lijkt willekeurig te zijn gekozen.

Waarom is deze begrenzing aangehouden?

In de kostenscan worden sloop en bouwrijpkosten meegenomen. Dit is niet relevant voor het bestemmingsplan en maakt daar ook geen onderdeel van uit.

De gronden in het plan zijn volledig eigendom. De gemeente heeft geen rol bij bouwrijp maken. Daar vindt geen toetsing plaats.

Waarom wordt gerekend met een Programma van Eisen? Die is er niet geweest, noch heeft hiervoor een bestuurlijk traject plaatsgevonden. De gemeente is vooral reactief geweest en heeft weliswaar plannen afgeschoten maar is niet zelf aan het rekenen of ontwerpen gegaan. Dat is normaliter het geval als een gemeente een stedenbouwkundig of technisch programma van eisen meegeeft. Ik vind niet dat hier voldoende redenen zijn om kosten voor een PvE in rekening te brengen.

In de plankostenscan wordt aangegeven dat 40% van de bestemmingsplan kosten in mindering wordt gebracht omdat Firma van der Mark zelf de stukken opstelt. Dit moet volgens de regeling 60% zijn. Dit zou betekenen dat kosten maximaal 9.680 moeten zijn.

We willen geen vertraging meer in de procedure. Het zou fijn zijn als nog op het bovenstaande gereageerd wordt maar we willen ondertussen wel dat de gemeente ook de procedure weer oppakt. Daarvoor staat nog een vraag bij jou open. Als je die zou willen beantwoorden dan kunnen wij de stukken afronden voor het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,


VISSER & VAN DAM
Adviseurs in Omgeving en Landschap

Van: 
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 15:00
Aan:  Visser en Van Dam <r.visser@visserenvandam.nl>
Onderwerp: RE: Second Opinion exploitatiebijdrage Hobrederweg 40a

Hoi 

Ik stuur je de mail op nieuw, maar nu met bijlagen.

Het klopt dat wij op eigen initiatief zijn gestart met een second opinion, maar steeds in overleg en met goedbevinden van jou. In mijn beleving is de onderhandeling dan ook niet gestaakt, gesterkt door het feit dat er van jullie kant nieuwe onderhandelpunten zijn ingebracht. Mocht er geen onderhandelakkoord komen, dan starten wij uiteraard met het opstellen van het exploitatieplan.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]



Telefoon: [Redacted]

Werkdag: [Redacted]

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |

| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |

| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#)

| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: [Redacted] Visser en Van Dam <[Redacted]>

Verzonden: donderdag 14 januari 2021 14:04

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Second Opinion exploitatiebijdrage Hobrederweg 40a

Hoi [Redacted]

Bedankt voor je bericht. Even voor de duidelijkheid, de hoop is wel dat er ondertussen wel voorbereidingen zijn gemaakt voor het exploitatieplan zodat dit eventueel zonder teveel tijd te verliezen kan worden doorgezet, want in principe hadden we al een streep onder de onderhandelingen gezet met het versturen van de brief. De gemeente is op eigen initiatief opnieuw aan het beoordelen geslagen.

Graag ontvang ik van jou nog de bijlage met de memo, waar je naar refereert.

Ten slotte merk ik op dat de gemeente geen aanvullende kosten in rekening mag brengen voor het opstellen van een exploitatieplan, zoals ook voortvloeit uit de Regeling plankosten en de Wro .

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 14 januari 2021 14:00

Aan: [redacted] Visser en Van Dam <r.visser@visserenvandam.nl>
Onderwerp: Second Opinion exploitatiebijdrage Hobrederweg 40a

Beste [redacted]

De afgelopen tijd hebben wij in gezamenlijk overleg besloten om nog niet aan de slag te gaan met het exploitatieplan, en te onderzoeken of wij op basis van een second opinion kunnen komen tot een exploitatiebijdrage voor de ontwikkeling aan de Hobrederweg 40a.

De second opinion die wij hebben laten opstellen komt uit op een plankostenbedrag van €36,587,--. De memo second opinion deel ik met je. Ik wil nog iets toelichten op dat stuk. In de second opinion wordt uitgegaan van gewijzigde vergoedingspercentages ten opzichte van de standaard plankostenplan welke gepubliceerd is de website van de VNG:

<https://vng.nl/nieuws/nieuwe-versie-plankostenplan>

De gemeente vindt het echter geen goede richting om per project de vergoedingspercentages te wijzigen. Dat leidt naar ons idee tot te veel en onnodige discussie over hoe hoog dan de gewijzigde percentages moeten zijn. Daarom stellen we voor deze percentages toch niet te wijzigen, maar vast te houden aan de 'officiële' percentages uit de standaard plankostenplan. Als we dat doen, en verder alle andere in de second opinion opgenomen uitgangspunten overnemen, komt de exploitatiebijdrage uit op €33.841,--. Volledigheidshalve voeg ik ook dit resultaat bij de e-mail.

Ik hoor graag of je akkoord gaat met dit bedrag en het sluiten van de anterieure overeenkomst, of dat je anders vasthoudt aan het vaststellen van een Exploitatieplan. Voor de volledigheid, dit bedrag van €33.841,-- is exclusief de kosten die erbij komen als de gemeente daadwerkelijk tot het vaststellen van een Exploitatieplan zou overgaan. Wil je dat binnen twee weken laten weten?

Als we geen akkoord bereiken, gaan we starten met het opstellen van het exploitatieplan, zoals je in je eerdere bericht aan het college en de gemeenteraad hebt verzocht.

Met vriendelijke groet,

R. Visser | Visser en Van Dam

Van: [redacted] Visser en Van Dam
Verzonden: zondag 27 september 2020 15:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Hoi [redacted]

Dat is goed. Ik neem aan dat het gesprek op korte termijn plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 27 september 2020 15:14
Aan: [redacted] Visser en Van Dam <[redacted]>
Onderwerp: Re: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Dag [redacted]

Alvorens ik inhoudelijk reageer, heb ik van mijn wethouder begrepen dat zij in overleg wil met de heer van der Mark. Daar wordt contact over opgenomen. [redacted]

Het lijkt mij raadzaam om dat gesprek eerst af te wachten.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] Visser en Van Dam <[redacted]>
Verzonden: vrijdag 25 september 2020 10:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Beste [redacted]

Ik heb de overeenkomst doorgenomen maar zoals ik het zie zou een planschadeverhaalovereenkomst verder volstaan. Uit de eerdere principeverzoeken volgt welke overwegingen het college heeft gehad om een positieve [redacted]

grondhouding voor de ontwikkeling aan te nemen. Verder vindt er geen wijziging van de openbare ruimte plaats en hoeven er geen nutsvoorzieningen te worden aangesloten waarvoor een programma van eisen nodig is.

Wat dus resteert is dat wij een bestemmingsplan met benodigde onderzoeken indienen, waarin alle punten van de gemeente aan de orde komen en worden verantwoord. De gemeente stelt een exploitatieplan op voor kostenverhaal. De planschadeverhaalsovereenkomst is dan nog nodig voor het vastleggen van het planschaderisico.

Wij zijn overigens met het bestemmingsplan praktisch zo ver dat het ingediend kan worden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Van: [Redacted]
Verzonden: donderdag 24 september 2020 21:06
Aan: [Redacted] Visser en Van Dam [Redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Bedankt voor je bericht Ruben,

Ik wacht eerst jouw reactie even af.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]



Telefoon: [Redacted]

Werkdag: [Redacted]

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend |
| Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#) |
| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#) |
| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: [Redacted] Visser en Van Dam <[Redacted]>
Verzonden: woensdag 23 september 2020 14:57
Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Beste [Redacted]

Ik bedacht mij dat ik nog moest mailen dat de Firma van der Mark ervoor kiest om af te rekenen op basis van een exploitatieplan en over de juistheid van de hoogte van de bijdrage op dat moment maar even een discussie verder te voeren. Op die wijze kan in ieder geval het plan nu verder.

Dat maakt dat er nog enkele uitvoeringszaken te regelen zijn die nu in de anterieure overeenkomst staan en een verhaalsmogelijkheid moet worden afgesproken voor planschade. Ik moet nog even de AO hierop doorlopen en jou hiervoor een voorstel doen. Als je daarover zelf al iets kan zeggen is dat natuurlijk welkom.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Van: [Redacted] Visser en Van Dam
Verzonden: dinsdag 15 september 2020 17:06
Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Beste [Redacted]

Zie je morgen gelegenheid om mij even over het onderstaande te bellen?

Ik ben het beste te bereiken voor 10.00 uur en tussen 12:00 en 14.00 uur.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Van: [Redacted]
Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 15:13
Aan: [Redacted] Visser en Van Dam
CC: [Redacted]
Onderwerp: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Beste [Redacted]

Nogmaals dank voor je mail. Ik reageer hieronder in het groen op jouw opmerkingen en vragen. Mocht onze reactie nog aanleiding geven tot aanvullende vragen, neem dan contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

Telefoon:

Werkdag:

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend|

| Schrijf je in voor onze [nieuwe brief](#) |

| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#)

| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)

Van: [redacted] Visser en Van Dam [redacted]

Verzonden: maandag 17 augustus 2020 16:02

Aan [redacted]

CC: [redacted] Visser en Van Dam; [redacted]

Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Beste [redacted]

Ik heb kennisgenomen van de anterieure overeenkomst en de onderbouwing van het kostenverhaal zijdens gemeente op basis van de ingevulde plankostenscan. Graag reageer ik eerst op het verhaal van kosten omdat zonder overeenstemming op dat punt de inhoudelijke punten niet aan bod kunnen komen.

We begrijpen dat de plankosten voor de initiatiefnemer een belangrijk onderdeel zijn van de overeenkomst. Toch wil ik je vragen om ook verder inhoudelijk te reageren op de overeenkomst. Dit voorkomt dat we de discussies over hetzelfde onderwerp (de AO) uitsmeren over een lange periode. Voor nu reageren we puntsgewijs op jouw opmerkingen op het kostenverhaal.

De plankostenscan komt volgens de gemeente uit op een bijdrage van de Firma Van Der Mark van € 52.822. Dit in verband met het totaal aan plankosten ad € 89.265. Over de ingevulde vragenlijst heb ik nog enkele vragen.

1. Omvang exploitatiegebied

De gemeente vult in als exploitatiegebied 12.500 m2. Dit is de oppervlakte van het gehele perceel van de Firma. Waarom heeft het exploitatiegebied niet alleen betrekking op de wijziging, namelijk de vergroting van het bouwvlak ter grootte van 1.500 m2 voor de realisatie van de nieuwe stal?

Het exploitatiegebied wordt door ons bepaald op basis van het gebied waar het ruimtelijk besluit betrekking op heeft. In dit geval ziet het ruimtelijk besluit toe op meer dan het gebied in de 1.500m2 die je hebt geschetst. Zoals in het ingediende principeverzoek is gesteld, worden er op het gehele perceel diverse (ruimtelijke) maatregelen voorgesteld. Er worden stallen gesloopt, verbouwd, en er wordt een beplantingsplan voorgesteld. Al deze zaken moeten in ieder geval onderdeel uitmaken van het ruimtelijk besluit. Daarnaast wordt bij het ruimtelijk besluit ook de huidige bedrijfsvoering betrokken in het kader van alle relevante wet- en regelgeving, waaronder ook milieuregelgeving. We beoordelen deze maatregelen integraal, en focussen ons niet slechts op het strookje van 1.500m2.

2. Omvang bebouwingsoppervlakte

In de vragenlijst is aangegeven dat de oppervlakte van het programma 4.095 m2 bedraagt. De nieuwbouw van de stal heeft een oppervlakte van 3878 m2. Waarom is voor een groter oppervlakte gekozen? En komt deze

oppervlakte overigens in overeenstemming met de daadwerkelijke toename van het bebouwd oppervlakte in relatie tot wat in het bestemmingsplan al is toegestaan?

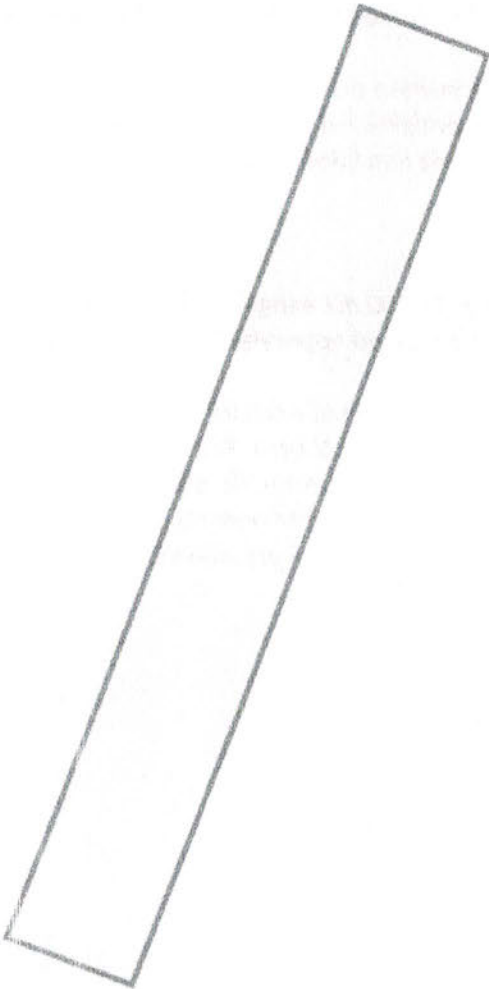
We hebben ons bij het bepalen van de oppervlakte gebaseerd op de oppervlakte die is aangegeven in het ingediende principeverzoek. Mocht de nieuwbouwooppervlakte inderdaad 3878m² zijn, dan vernemen we graag waar we dat uit op kunnen maken. We zullen die tekening dan beoordelen en de gevraagde maatvoering betrekken bij het opstellen van de plankostenscan.

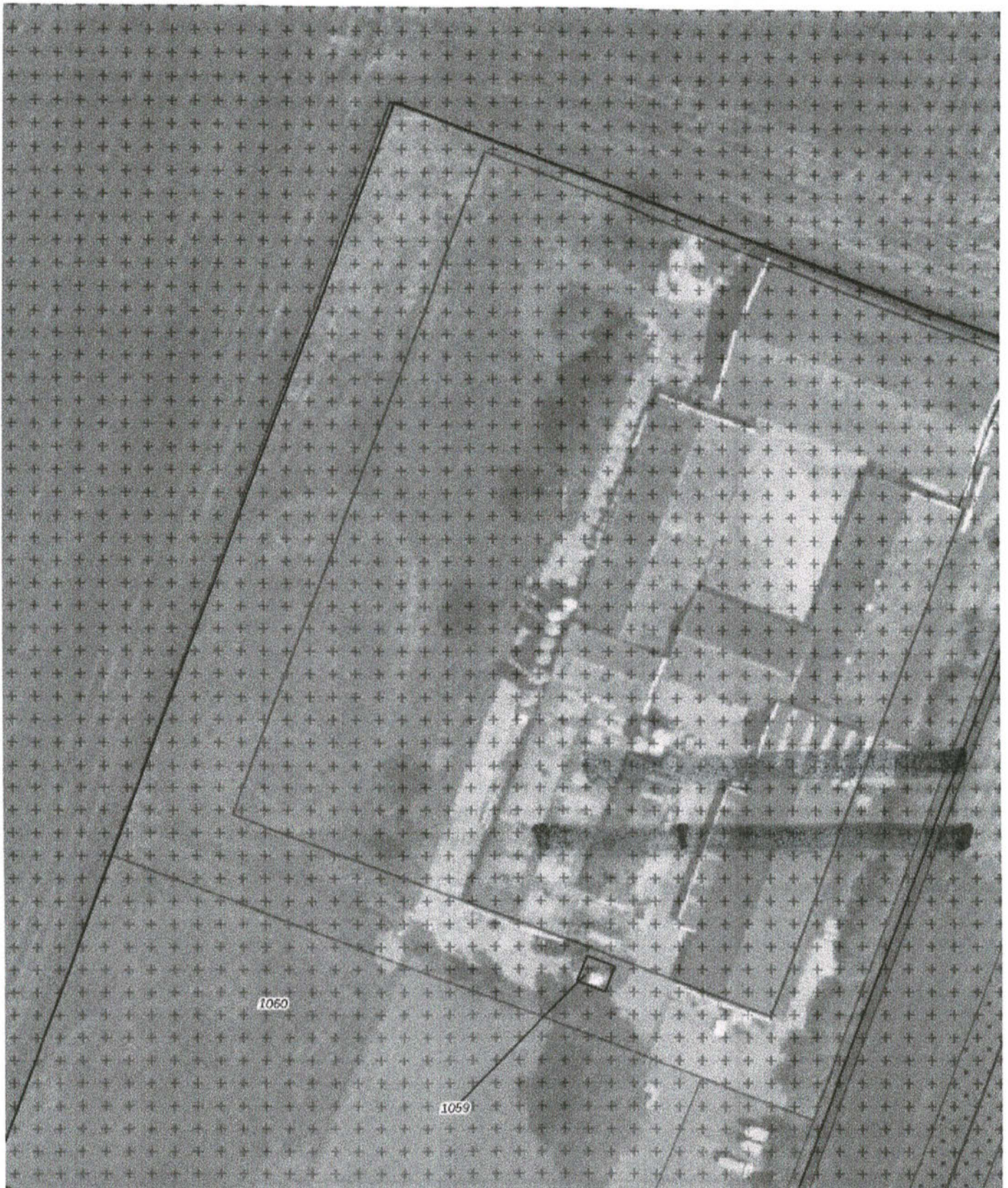
3. Omvang uitgeefbaar termijn

Waarom is in de vragenlijst een uitgeefbaar terrein van 12.500 m² aangehouden en niet de vergroting van het bouwvlak met 1.500 m² of desnoods de toename aan bebouwd oppervlakte waarop de afwijking van het bestemmingsplan ziet?

Het oppervlakte uitgeefbaar terrein sluit aan bij de omvang van het exploitatiegebied (en is weer gebaseerd op het oppervlakte dat behoort bij het ruimtelijk besluit). In dit geval 12.500m². Er kan van deze oppervlakte worden afgeweken, als de verhouding publiek/private ruimte zich anders verhoudt. Bijvoorbeeld als er een openbaar parkeerterrein oid wordt aangelegd op grond van de gemeente. In het onderliggende geval, is alle ruimte privaat terrein en wordt 100% van het oppervlakte van het exploitatiegebied als uitgeefbaar terrein gerekend.

1500 m²





Zou op deze parameters worden gestuurd, dan zou een meer realistisch, evengoed hoog en te bespreken, exploitatiebijdrage moeten volgen. Naar mijn mening komt de bijdrage namelijk dan op 24.000 euro, die, zoals aangegeven, nog altijd aan de forse kant is gelet op de vraag die voorligt. Bovendien heeft de Firma Van Der Mark al ongelooflijk veel kosten aan de milieuonderzoeken zelf gedragen, mede omdat de specifieke kennis over bijvoorbeeld geur, bij de gemeente niet aanwezig was.

We zijn als gemeente faciliterend en doen onderzoeken (zoals milieuonderzoeken) niet zelf. Als we die zouden uitvoeren dan zouden we ook die kosten + begeleidingskosten moeten doorrekenen.

Ik verneem graag jouw reactie op korte termijn. Desgewenst ben ik ook bereid om de plankosten in een fysiek overleg te bespreken.

Tot slot wil ik aangeven dat we in jouw opmerkingen geen aanleiding vinden om af te wijken van de uitgangspunten die we hebben gebruikt bij het opstellen van de plankostenscan. Zoals al ik al aangaf, als deze reactie nog aanleiding geeft voor vragen, neem dan even contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

VD VISSER & VAN DAM
Adviseurs in Omgevingsrecht

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

VD VISSER & VAN DAM
Adviseurs in Omgevingsrecht

Van [Redacted]

Verzonden: donderdag 13 augustus 2020 10:20

Aan: [Redacted] Visser en Van Dam [Redacted]

CC: [Redacted] Visser en Van Dam

Onderwerp: Re: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

[Outlook for Android](#)

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Beste [Redacted]

Graag wil ik voortgang houden in de behandeling van de AOK. Wil een van jullie mij de ingevulde tabbladen van de plankosten scan toesturen?

Met vriendelijke groet,


 **VISSER & VAN DAM**
Adviseurs in Omgevingsrecht

Van: R. Visser | Visser en Van Dam

Verzonden: maandag 10 augustus 2020 10:21

Aan: 

CC: 

visser en van Dam

Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Beste 

Hartelijk dank voor deze opzet. Ik zal hem bespreken met de firma Van Der Mark en er snel op terug komen.

Mag ik de andere tabbladen van de rekentabel voor de plankosten ontvangen om de ingevulde variabelen te kunnen toetsen?

Met vriendelijke groet,


 **VISSER & VAN DAM**
Adviseurs in Omgevingsrecht

Van: 

Verzonden: dinsdag 4 augustus 2020 15:03

Aan:  Visser en Van Dam

CC: 

Onderwerp: Anterieure overeenkomst Hobrederweg 40a

Beste 

Bijgaand tref je de concept anterieure overeenkomst aan voor de bedrijfsuitbreiding aan de Hobrederweg 40a.

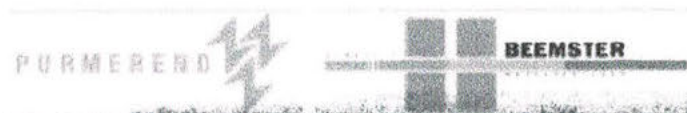
Ten aanzien van overweging A, gaan we er van uit dat grond in bezit is van de initiatiefnemer. Kun jij aangeven of dat inmiddels het geval is? (het perceel, kadastraal bekend gemeente Beemster, sectie C, nummer 1060, met een oppervlakte van 18.830 m2, eigendom is van exploitant;)

Graag ontvang ik jouw akkoord, zodat we de overeenkomst definitief kunnen maken en ondertekening in gang kunnen zetten.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]



Telefoon:

Werkdag:

[Redacted contact information]

| Postbus 15, 1440 AA Purmerend | Purmersteenweg 42, 1441 DM Purmerend|

| Schrijf je in voor onze [nieuwe brief](#) |

| [Facebook Purmerend](#) | [Twitter Purmerend](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn Purmerend](#)

| [Facebook Beemster](#) | [Twitter Beemster](#) | [LinkedIn Beemster](#)