

**Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Beleid**

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

<i>uw brief van</i>	<i>uw kenmerk</i>	<i>ons kenmerk</i>	<i>datum</i>
19 juni 2015 en 15 april 2016	1473-077-17 en 1473-077-25	1295640	28 juni 2016

onderwerp

principe-uitspraak woningbouw en bedrijfsverplaatsing, uw cliënt de familie Oudshoorn

Geachte heer Buitenweg,

In uw brief van 19 juni 2015 heeft u namens de familie Oudshoorn, Jisperweg 68 te Westbeemster, een principeverzoek gedaan voor de verplaatsing van het agrarisch bedrijf van de familie naar een locatie aan de Hobrederweg. Bij dit verzoek zit een beeldkwaliteitsplan voor woningbouw op het perceel Jisperweg 68 en een beeldkwaliteitsplan voor een nieuwe bedrijfslocatie aan de Hobrederweg.

Van belang is dat getoetst wordt aan het beleid Des Beemsters. Dit is het beleid dat de gemeente Beemster voert m.b.t. de ruimtelijke kwaliteit van het werelderfgoed en is vervat in de Structuurvisie Beemstermaat, de Omgevingsnota Beemster, het Ruimtelijke kwaliteitskader voor het Beemster erf en de advisering door het Kwaliteitsteam Des Beemsters.

Het proces van verzoek tot heden

Na een eerste beoordeling van het verzoek van 19 juni 2015 is in een gesprek op 1 oktober 2015 door de portefeuillehouder aangedrongen op een noodzakelijke aanpassing van het beeldkwaliteitsplan m.b.t. woningbouw op Jisperweg 68 zodat het wel voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van het beleid Des Beemsters zoals vastgesteld door de raad. Het plan, zoals dat is ingediend, voldoet daar onvoldoende aan. Hierop volgde een gesprek op ambtelijk niveau, de heer Boot, senior adviseur ruimtelijke kwaliteit/previsor, en de heer Bult, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling, met de heer Goudriaan, stedenbouwkundige van Rho en opsteller van het beeldkwaliteitsplan, en u op 15 oktober met als doel rechtstreeks met de stedenbouwkundige te kunnen overleggen over de nodige aanpassingen. Dit heeft geleid tot een aangepast beeldkwaliteitsplan dat wij 18 november per mail van u ontvingen. Naar aanleiding van dat plan heeft de heer Boot op 24 november per mail nog enkele suggesties gedaan en waren wij sindsdien in afwachting van uw reactie. Op 10 februari 2016 verzocht u om een gesprek op ambtelijk niveau dat op 18 februari heeft

bijlage(n): div.

behandeld door:
T.J.W. Bult

telefoonnummer
(0299) 452927

plaatsgevonden. Daarin gaf u aan dat uit gevoerd overleg met een aantal projectontwikkelaars zou zijn gebleken dat de meervoudig bewoonde 'schuurwoningen', zoals voorgestaan vanuit het beleid Des Beemsters, kostbaar zijn en moeilijk of niet verkoopbaar zijn, gebaseerd op het verdienmodel dat u hanteert. De markt zou volgens u bepalen dat vrijstaande woningen op individuele kavels met een zo groot mogelijke bouwkundige vrijheid het best verkoopbaar zijn. De portefeuillehouder is ambtelijk over deze boodschap geïnformeerd waarna de portefeuillehouder u voor een gesprek heeft uitgenodigd op 5 april.

Tijdens dat gesprek heeft de portefeuillehouder aangegeven dat een Des Beemstersinvulling van woningbouw op het perceel Jisperweg 68 uitgangspunt is waarvan bij de beoordeling niet afgeweken kan worden. De portefeuillehouder stelde vast dat het vooroverleg met u helaas niet heeft geleid tot een plan dat voldoet aan het beleid Des Beemsters zoals vastgesteld door de raad.

Het college dient thans derhalve een beslissing te nemen op het principeverzoek aangaande woningbouw Jisperweg 68 en de nieuwe bedrijfslocatie aan de Hobrederweg. De portefeuillehouder kondigt aan dat het college de raad hierbij zal betrekken door instemming te vragen. Een beslissing op het verzoek is tevens van belang met het oog op het feit dat in januari 2017 de overgangstermijn verloopt voor het gebruik maken van de 'oude' Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Het plan m.b.t. woningbouw Jisperweg 68 is sinds de indiening van het principeverzoek aan de hand van het beleid aangepast. Uiteindelijk heeft u aangegeven dat de markt echter om een ander plan vraagt uitgaande van uw verdienmodel. Als gevolg hiervan was onduidelijk welk plan m.b.t. woningbouw Jisperweg 68 u door het college in het kader van het principeverzoek beoordeeld wilt hebben. Daarom heeft de portefeuillehouder in het gesprek van 5 april u hierover duidelijkheid gevraagd. Tijdens het gesprek gaf u aan op korte termijn aan te geven welk plan m.b.t. woningbouw Jisperweg 68 beoordeeld dient te worden.

Op 15 april ontvingen wij van u daartoe een mail. Bij de mail zat een toelichtende memo met een verkavelingsschets aangaande woningbouw Jisperweg 68 en een formulier exploitatieopzet Ruimte-voor-Ruimte. Daarbij verzoekt u om een oordeel over het principeverzoek en behandeling in de raad. Direct na ontvangst van uw mail is gestart met het definitief beoordelen van het principeverzoek. Voor woningbouw op het perceel Jisperweg 68 is uitgegaan van de verkavelingsschets bij uw mail van 15 april 2016 en voor een nieuwe bedrijfslocatie aan de Hobrederweg is uitgegaan van het beeldkwaliteitsplan ingediend bij het principeverzoek van 19 juni 2015.

Woningbouw Jisperweg 68

Vooraf

In 2012 en in 2014 heeft u eerder principeverzoeken gedaan voor woningbouw op het perceel Jisperweg 68. Beide zijn afgewezen omdat niet werd voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van het beleid Des Beemsters. Wij verwijzen u hiervoor onverkort naar onze brieven van 2 mei 2013 en 10 februari 2015.

Wij stellen voorop dat het woningbouwplan ten opzichte van de thans bestaande situatie ruimtelijk een kwalitatieve verbetering *moet* opleveren, te meer daar de inrichting van de beoogde locatie voor bedrijfsverplaatsing aan de Hobrederweg een inbreuk zal zijn op de landschappelijke openheid. Het door de raad vastgestelde beleid Des Beemsters is uitgangspunt voor beoordeling. Daarbij is tevens van belang het advies van het kwaliteitsteam van 14 maart 2013. Op basis hiervan zijn de eerdere principeverzoeken beoordeeld en afgewezen. In onze brief van 10 februari 2015 hebben wij ons wel bereid verklaard het advies van het kwaliteitsteam op een aantal punten minder strikt te hanteren

teneinde enige ruimte te bieden voor een aangepast plan. Nadrukkelijk is daarbij de eis gesteld dat het moet gaan om een compleet uitgewerkt woningbouwplan zodat er zekerheid is over de ruimtelijke invulling. Bovendien is uitgangspunt het voeren van één planologische procedure voor zowel het woningbouwplan als de nieuwe bedrijfslocatie. Er wordt geen medewerking verleend aan het apart per kavel voeren van een planologische procedure.

Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn tot nu toe diverse voorstellen gedaan. Voorstellen die een redelijk inzicht gaven in de beoogde ontwikkelrichting en die tevens een beeld van de ruimtelijke kwaliteit gaven die men voor ogen had. Hiertoe gingen de plannen vergezeld van een beeldkwaliteitsplan. Het voorliggende, definitieve plan bestaat slechts uit een verkavelingsschets met een toelichting (en dus geen beeldkwaliteitsplan). Het plan is beoordeeld aan de hand van het geldende beleid Des Beemsters en gedane toezeggingen door het gemeentebestuur.

Korte beschrijving van het plan

Het definitieve voorstel voor herontwikkeling van het perceel Jisperweg 68 gaat uit van het slopen van alle opstallen en verhardingen. De bomenrij aan de noordzijde van de kavel, de huidige opstallen flankerend, worden verwijderd. In de noordoosthoek worden enkele nieuwe bomen langs de kavelrand voorgesteld. De kavel wordt middels een te graven sloot afgescheiden van het achterliggende weiland.

De huidige ontsluiting van de kavel blijft gehandhaafd en wordt gebruikt om een erfpad op aan te sluiten welke evenwijdig aan de kavelrichting tot achter op het terrein doorloopt. Het plan voorziet in de nieuwbouw van in totaal 10 woningen, 6 woningen zijn voorgesteld als vrijstaand, 4 woningen maken deel uit van twee clusters twee-onder-één-kap-woningen. Gelet op de tekenwijze lijken de woningen voorzien te zijn van een kap welke evenwijdig loopt aan de kavelrichting. Uitzondering hierop is de woning op de kop van het perceel, deze staat met de kaprichting evenwijdig aan de Jisperweg. Tussen deze kopwoning en het erfpad is een boomgaardje gedacht met aan de overliggende zijde langs het erfpad een parkeerstrook. Aan de kop van de parkeerstrook is een opstelplaats voor vuilcontainers gesitueerd. Bij de woningen zijn per woning twee parkeerplaatsen aangegeven, voor de woning of er direct naast.

De twee-onder-één-kap-woningen zijn gedacht als zgn. schuurwoningen, hoe de uitstraling van de overige woningen gedacht is, is niet aangegeven. De schets geeft tussen de uit te geven percelen erfgransmarkeringen aan. Hoe deze gedacht zijn, qua materialisatie, is niet aangegeven.

De kavel is over een diepte van ca. 130 meter verkaveld tot aan het pad achter de bestaande bebouwing.

Eerdere reactie van het college

Als reactie op een eerder bebouwingsvoorstel heeft het kwaliteitsteam op 14 maart 2013 kaders geformuleerd waarop het te ontwikkelen plan getoetst zal worden. Deze kaders zijn gestoeld op het beleid Des Beemsters.

Geconcludeerd wordt dat wanneer agrarische bedrijven in het buitengebied hun agrarische functie verliezen er niet meer dan één woning als vervanging gerealiseerd kan worden. Voor onderhavig perceel acht het kwaliteitsteam het aanvaardbaar als er meer dan één woning wordt gerealiseerd vanwege de ligging in de bebouwde kom van Westbeemster mits de inrichting in overeenstemming is met de erfinrichtingsprincipes. De basis voor een Beemstererfinrichting is 90*90 meter.

Hoewel het college het advies van het kwaliteitsteam van 14 maart 2013 leidend heeft verklaard in haar besluit van 17 februari 2015, heeft het college u op een drietal punten meer ruimte willen bieden. Punt 1 en 2 zien op de plaats van de voorgevelrooilijn, punt 3 geeft verruiming van de achtergevelrooilijn van 90 meter tot aan het bestaande achterpad.

Het college heeft aangegeven dat voorop staat dat het woningbouwplan ten opzichte van de thans bestaande situatie ruimtelijk een kwalitatieve verbetering moet opleveren, te meer daar de boogde locatie voor bedrijfsverplaatsing aan de Hobrederweg een inbreuk zal zijn op de landschappelijke openheid. Voorts heeft het college in haar besluit aangegeven dat voor het overige zoveel mogelijk moet worden voldaan aan het advies van het kwaliteitsteam. Nadrukkelijk heeft het college daarbij gesteld dat het plan een compleet uitgewerkt woningbouwplan dient te zijn, zodat zekerheid wordt gegeven over de ruimtelijke uitwerking. Er zal geen medewerking worden verleend aan het apart per kavel voeren van een planologische procedure.

Beoordeling van het plan

Kenmerkend voor het Beemstererf is de centrale plaatsing van een stolp op een kavel van 90*90 meter. De onderhavige kavel is voor het grootste deel 90 meter breed, maar mist aan de wegzijde een stuk van ca. 40*50 meter. Op dit deel, dat in eigendom is bij een derde, staat een woning met pronkgevel, waarvan de hoofdrichting van de kap evenwijdig ligt aan de weg. Op de plek van de huidige kleine woning is in het plan een nieuwe kopwoning in groter volume gedacht met de kaprichting evenwijdig aan de weg. Hoewel in Des Beemsters de kaprichting haaks op de weg hoort te staan, is het in dit geval voorstelbaar dat aansluiting wordt gezocht bij de omgeving en de bestaande toestand. (Ook de kaprichtingen van Jisperweg 54 t/m 73 zijn voornamelijk evenwijdig aan de weg.) De kopwoning is, conform het collegebesluit van 17 februari 2015, in de rooilijn van nr. 70 geplaatst.

De inrichting van het voorerf dient tot aan de achtergevel representatief ingericht te worden, waarbij de centrale woning geflankeerd wordt door een boomgaard en soms een solitaire boom aan de andere zijde van de woning. Parkeren van auto's dient, zoveel mogelijk op één plek op het achter erf plaats te vinden. Het voorstel ligt in lijn met de uitgangspunten van Des Beemsters behoudens het parkeren. Parkeren van auto's dient, zoveel mogelijk op één plek op het achter erf plaats te vinden.

Voor het plaatsen van gebouwen met hun karakteristieke volumes, behorend bij het agrarisch gebruik, is voor het Beemstererf bepaald dat in de zone tot 36 meter alleen de woonfunctie in één volume een plaats krijgt. In de zone van 18 meter achter de woning kunnen alleen kleine bijgebouwen worden geplaatst. De grote volumes worden achter op het erf gebouwd. Gelet op de vorm van de kavel en de afspraken omtrent plaatsing van de kopwoning, is eerder aangegeven dat 'voor op het erf' tot 36 meter gerekend vanaf de erfgrans met de Jisperweg ligt en 'achterop het erf' vanaf 36 meter. De volumes van de nieuwe gebouwen dienen in hun verschijningsvorm, volume en ensemble te refereren aan het boerenerf wat in een nadere doorvertaling zal dit moeten kunnen worden beoordeeld. Het huidige voorstel refereert onvoldoende aan het boerenerf. Zo zijn in het voorste deel van het achtererf twee wat grotere volumes getekend en achter op het erf een vijftal kleinere solitaire gebouwen.

Volgens de beschrijving, bij het plan, zijn alleen de twee grotere volumes gedacht als 'schuurwoningen'. De vormgeving van de overige woningen is niet aangegeven. Gelet op het behoud van het agrarische karakter van het perceel zijn erfafscheidingen ongewenst.

Qua oriëntatie lijken de woningen met hun entree gericht te zijn op het erfpad en daarmee te voldoen aan de uitgangspunten. De kaprichting van de bebouwingen op het achtererf zijn haaks op de weg gericht, wat conform het erfprincipe is.

Het erfpad hoort recht naar achter over de kavel te lopen, geflankeerd aan weerszijden met een bomerij en bij de oprit voorzien van een entreemarkering. Vanaf het erfpad dient vrij zicht te zijn op het achterliggende land. In het plan is het erfpad recht naar achteren

ingetekend en is er vrij zicht op het achterland. De overige karakteristieken ontbreken echter.

Als afbakening van het erf wordt een sloot en/of beplanting met een bomenrij toegepast bij het Beemstererfprincipe. In dit plan wordt een sloot voorgesteld, alsmede enkele bomenrijen. Opgemerkt wordt dat de bestaande bomenrij aan de noordzijde van de kavel niet staat ingetekend in het plan. Wel wordt er een bomenrij voorgesteld op het perceel van nr. 67.

Hoofdgebouwen hebben een pronkgevel aan de straatzijde. Bij een nadere doorvertaling is het van belang de architectonische verschijningsvorm te kunnen beoordelen.

Conclusie

Wij hebben ons voorgenomen *geen* planologische medewerking te verlenen aan het plan voor woningbouw op het perceel Jisperweg 68 zoals voorgesteld in het principeverzoek. De belangrijkste strijdigheden met de geformuleerde (beleids)uitgangspunten zijn:

- het niet voldoen aan het uitgangspunt van een totaalplan voor woningbouw voor te leggen voor het voeren van één planologische procedure en geen meervoudige uitgaven van losse bouwkavels;
- het niet voldoen aan de principes van de Beemstererfinrichting zoals vastgelegd in het beleid Des Beemsters;
- het niet voldoen aan een evenwichtige stedenbouwkundige samenhang tussen de volumes;
- het niet voldoen aan het bouwen middels grote volumes in 'schuur typologie';
- het ontbreken van een uitgewerkt plan met inzage in gebouwtypologie en beeldkwaliteit.

Nieuwe bedrijfslocatie Hobrederweg

Vooraf

Vastgesteld wordt dat de nieuwe bedrijfslocatie, te situeren aan de Hobrederweg, een inbreuk zal zijn op de openheid van het landelijk gebied. Te meer daar aan het betreffende deel van de Hobrederweg, m.u.v. nabij de aansluiting op de Jisperweg en de Middenweg, zich geen bebouwing langs de weg bevindt. Op 24 maart 2011 heeft de raad een beginselbesluit genomen om t.b.v. een bedrijfsverplaatsing een agrarisch bebouwingsvak mogelijk te maken op gronden aan de Hobrederweg onder de voorwaarde dat op het huidige bedrijfsperceel Jisperweg 68 geen agrarisch bedrijf meer mag worden uitgeoefend. In een brief van 2 februari 2012 heeft het college aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan een agrarisch bouwvlak op een afstand van 400 meter gerekend vanaf de Jisperweg. Voor de nieuwe bedrijfslocatie geldt als randvoorwaarde dat het bouwvlak zo dicht mogelijk bij de Jisperweg gesitueerd dient te worden rekening houdend met milieuafstanden. Hiermee wordt de openheid in het landelijk gebied het minst aangetast en wordt min of meer bewerkstelligd dat de bouwvlak nog onderdeel is van de bebouwingsstructuur van de Jisperweg. Er is nog geen standpunt ingenomen over de grootte van het bouwvlak. Het bestemmingsplan Buitengebied 2012 gaat uit van een standaardgrootte van 1 ha. Ingevolge gemeentelijk en provinciaal beleid is uitbreiding mogelijk tot maximaal 2 ha. Een bouwvlak groter dan 1 ha. zal onderbouwd moeten zijn met een bedrijfsplan dat getoetst moet worden door een agrarisch deskundige.

Voor de ontwikkeling van de deze locatie is op 20 februari 2012 en op 05 maart 2012 het plan voor beoordeling voorgelegd aan de welstandcommissie.

Het voorliggende, definitieve beeldkwaliteitsplan bestaat uit een verkavelingsschets, vergezeld van een vogelvluchtimpresie en een toelichting.

Het plan is beoordeeld aan de hand van het geldende beleid Des Beemsters en gedane toezeggingen door het gemeentebestuur.

Korte beschrijving van het plan

Het bouwvlak is gesitueerd aan de Hobrederweg op een afstand van ongeveer 230 meter vanaf de Jisperweg en op ongeveer 150 meter van woonbebouwing en is ongeveer 170 meter lang en ongeveer 90 meter diep.

De ontsluiting vindt plaats vanaf de Hobrederweg, het hierop aansluitende erfpad loopt door tot de achterzijde van de grootste loods.

Het bouwvlak is in de breedterichting ontwikkeld, het voorerfgebied wordt ingenomen door de woning met siertuin en boomgaard, het achtererf wordt bebouwd met een betonplaat, een grote en een kleine stal, een mestvaalt en een klein solitair gebouwtje in een uiterste hoek van het bouwvlak. De ter plaatse van het achtererf aanwezige sloot wordt gedempt en aan de kopse kanten van de kavel wordt een sloot gegraven tussen de gedempte sloot en de sloot langs de Hobrederweg. Langs deze gegraven sloten worden bomen geplaatst, behoudens ter plaatse van de woning.

Beoordeling van het plan

Kenmerkend voor de Beemster is het verkavelingspatroon van 180 bij 900 meter, waarbij de bebouwing altijd plaatsvindt aan de kop van de kavels.

Kenmerkend voor het Beemstererf is de centrale plaatsing van een stolp op een kavel van 90*90 meter. Daar waar normaliter de kavel langer dan breed is, is in dit geval de kavel breder dan lang.

Qua hoofdopzet volgt de inrichting van het terrein de principes van het Beemstererf, evenwel wordt er niet voldaan aan de maten van de daarbij behorende zoneringen. Mede op basis van het advies van het kwaliteitsteam is het college hiermee akkoord.

De inrichting van het voorerf dient tot aan de achtergevel representatief ingericht te worden, waarbij de centrale woning geflankeerd wordt door een boomgaard en soms een solitaire boom aan de andere zijde van de woning.

Hoewel het erfinrichtingsplan globaal is, ligt de hoofdopzet van het plan in lijn met uitgangspunten van Des Beemsters.

Voor het plaatsen van gebouwen met hun karakteristieke volumes, behorend bij het agrarisch gebruik, is voor het Beemstererf bepaald dat in de zone tot 36 meter alleen de woonfunctie in één volume een plaats krijgt. In de zone van 18 meter achter de woning kunnen alleen kleine bijgebouwen worden geplaatst. De grote volumes worden achter op het erf gebouwd. Als gevolg van de beperkte diepte van de kavel, wordt niet voldaan aan de maatvoering van de zoneringen. Mede op basis van het advies van het kwaliteitsteam is het college hiermee akkoord.

Het erfpad hoort recht naar achter over de kavel te lopen, geflankeerd aan weerszijden met een bomenrij en bij de oprit voorzien van een entreemarkering. Vanaf het erfpad dient vrij zicht te zijn op het achterliggende land. In het plan is het erfpad recht naar achteren ingetekend en is er vrij zicht op het achterland. Alleen het begin van het pad wordt geflankeerd door bomen. De markering van de oprit ontbreekt.

Als afbakening van het erf wordt een sloot en/of beplanting met een bomenrij toegepast bij het Beemstererfprincipe. In dit plan wordt een sloot voorgesteld aan beide zijken van het bouwvlak, alsmede bomenrijen langs de te graven sloten. In verband met de 'verdraaiing' van de gebouwpositionering t.o.v. de kavelrichting heeft het kwaliteitsteam om deze reden geadviseerd geen flankerende bomenrijen te plaatsen. Het plan is hiermee in strijd.

Hoofdgebouwen hebben een pronkgevel aan de straatzijde. De verschijningsvorm is enigszins herkenbaar in de vogelvluchtimpresie. Het plan is in het voorjaar van 2012 voorgelegd aan de welstandcommissie en niet akkoord bevonden. Er is nadien geen aangepast plan ter beoordeling aangeboden.

Het plaatsen van agrarische bedrijven anders dan aan de kop van het perceel druist in tegen het principe van Des Beemsters. Echter gelet op de bijzondere omstandigheden van dit geval heeft het kwaliteitsteam hierover positief geadviseerd.

De mestvaalt wordt ingebed met een aarden wal. Deze aarden wal is door het kwaliteitsteam negatief beoordeeld.

Conclusie

Wij hebben ons voorgenomen *geen* planologische medewerking te verlenen aan het plan voor een nieuwe bedrijfslocatie aan de Hobrederweg zoals voorgesteld in het principeverzoek. De belangrijkste strijdigheden met de geformuleerde (beleids)uitgangspunten zijn:

- het plaatsen van afbakenende bomenrijen;
- het negatieve oordeel van de welstandcommissie;
- het plaatsen van een aarden wal rond de mestvaalt.

Resumé

Aan de hand van het principeverzoek kunnen wij zowel aan de woningbouw op het perceel Jisperweg 68 als de nieuwe bedrijfslocatie aan de Hobrederweg *geen* planologische medewerking toezeggen. Het gehele project voldoet onvoldoende aan de eisen die in het beleid Des Beemsters worden gesteld.

Thans is vooralsnog cruciaal het belangrijke verschil van inzicht omtrent de invulling van het perceel Jisperweg 68 met woningbouw. Wij stellen vast dat u daarbij uw verdienmodel als uitgangspunt neemt op basis waarvan u stelt dat de typologie van 'schuurwoning' onvoldoende te vermarkten is en dat u daarom inzet op vrije sectorkavels.

Helaas stellen wij vast dat ondanks al onze inspanningen wij niet nader tot elkaar zijn gekomen om te komen tot een totaalplan dat voldoet aan het beleid Des Beemsters. Als gevolg hiervan komen wij er niet aan toe Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een prealabele vraag te stellen over het integrale Ruimte-voor-Ruimteproject. Want uiteindelijk zal het bestuurlijk standpunt van gedeputeerde staten in een te voeren procedure bij overeenstemming van doorslaggevend belang zijn.

Verder stellen wij vast dat er voor een plan dat wel voldoet aan het beleid Des Beemsters nog veel werk verricht moet worden en dus tijd nodig is om uiteindelijk te komen tot één bestemmingsplan voor zowel het woningbouwplan als de nieuwe bedrijfslocatie.

Om nog gebruik te maken van de 'oude' uitvoeringsregeling Ruimte-voor-Ruimte dan dient uiterlijk voor 13 januari 2017 een bestemmingsplan vastgesteld te zijn. De nieuwe uitvoeringsregeling gaat uitsluitend uit van *fysiek* storende bebouwing en niet tevens meer van *functioneel* storende bebouwing. In onderhavig geval is feitelijk sprake van functioneel storende bebouwing. Voor het geval de bebouwing op het perceel Jisperweg 68 zich toch kwalificeert als storende bebouwing ingevolge de nieuwe regeling dan is relevant dat de kosten voor bedrijfsverplaatsing niet meer in de exploitatieopzet mogen worden opgevoerd.

Uitspraak op principeverzoek

Wij wijzen u erop dat deze brief een informatief karakter heeft. Wij hebben hiervoor een uitspraak gedaan op het door u ingediende principeverzoek. Tegen deze uitspraak kunt u geen bezwaar aantekenen. Zodra is beslist op een formele aanvraag bestaat wel de mogelijkheid om daartegen bezwaar te maken/beroep in te stellen.

Wij zijn uitgegaan van de door u verstrekte gegevens in het verzoek. Daarbij is de uitspraak gedaan op grond van thans geldende regels, geldend beleid en inzichten daaromtrent.

Leges

Voor het behandelen van het principeverzoek is € 60,65 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor separaat een nota.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer T. Bult via telefoonnummer (0299) 452927 (aanwezig dinsdag tot en met vrijdag).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.

A.J.M. van Beek
burgemeester

C. van Wijnen
loco-secretaris