

Bureau Buitenweg
t.a.v. de heer H. Buitenweg
Zesstedenweg 3
1473 BD Warder

VERZONDEN **06 MEI 2013**

DATUM:

2 mei 2013

BIJLAGE(N):

1

UW BRIEF VAN:

27 september 2012

ONS KENMERK:

B2012-PV-0211/OB-11-00280/15138

UW CONTACT:

H.K. Pieters

Onderwerp: principeuitspraak woningbouwprogramma Jisperweg 68 Westbeemster

Geachte heer Buitenweg,

Naar aanleiding van het door u namens de familie C.A.M. Oudshoorn ingediende verzoek om in principe planologische medewerking te verlenen aan het beoogde woningbouwprogramma op de te saneren bedrijfslocatie, zijnde Jisperweg 68 te Westbeemster, delen wij u het volgende mede.

Vanwege dit verzoek bent u een aantal keren uitgenodigd bij de portefeuillehouder ruimtelijke ordening, de heer G.H. Hefting.

Afgesproken werd het Kwaliteitsteam des Beemsters te vragen om een advies inzake de ruimtelijke invulling van het perceel. Het definitieve advies van het Kwaliteitsteam, gedateerd 14 maart 2013, voegen wij bij deze brief.

Zoals u reeds op 16 april jl. door de portefeuillehouder is uitgelegd, hebben wij besloten in principe geen medewerking te verlenen aan het woningbouwprogramma zoals door u voorgesteld.

Het woningbouwprogramma ter plaatse van Jisperweg 68 zal moeten worden gebaseerd op het bijgevoegde advies van het kwaliteitsteam des Beemsters.

Graag blijven wij evenwel met u in gesprek over de voorgenomen bedrijfsverplaatsing.

Principeuitspraak/leges

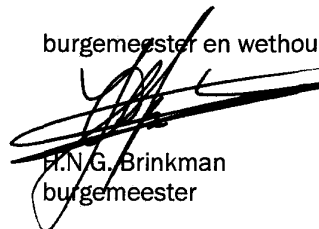
Tegen deze principe-uitspraak kunt u geen bezwaar aantekenen. Zodra is beslist op een formele aanvraag om een omgevingsvergunning bestaat wel de mogelijkheid om daartegen bezwaar en/of beroep in te dienen.

De leges voor het behandelen van een principeverzoek bedragen € 56,75. U ontvangt ter voldoening hiervan te zijner tijd een nota.



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw H.K. Pieters van de sector
Grondgebied via telefoonnummer (0299) 68 21 16.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



H.N.G. Brinkman
burgemeester



E. Kroese-Vrolijk
secretaris

Advies Kwaliteitsteam Des Beemsters over herontwikkeling erf Oudshoorn in Westbeemster

14 maart 2013 / 1197

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-ruimteregeling.

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^e eeuw, was een 'kerkbuurt', voorzien op de kruising van wat nu de Hobrederweg en Jisperweg zijn. Deze kerk is echter nooit gebouwd en ook de overige bebouwing 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 westzijde van de Jisperweg, ontstond in de 19^e 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. In de jaren vijftig van de 20^e eeuw is de woonbuurt aan de Veeteeltlaan, Landbouwlaan en Torenstraat tegen de oude enclave aan gebouwd, ook weer aan de westzijde van de Jisperweg.
3. De bebouwing aan de oostzijde van de Jisperweg (en aan de westzijde buiten de voormalige enclave) is ontstaan doordat boeren vanaf hier, de kops 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, 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 is 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 is' 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 ligging in de bebouwde kom van Westbeemster (dit in tegenstelling tot vrijkomende erven in het buitengebied), mits in overeenstemming met de erfinrichtingsprincipes.

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 erfgrans 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 erfgrans).
- 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 erfgrans aan de voorzijde), is in deze situatie niet houdbaar. Wij maken slechts een onderscheid tussen voorop het erf (binnen 36 meter van de erfgrans 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 kopergravuresloot).

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)