



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Purmerend
Postbus 15
1440 AA PURMEREND

Beemster

GEMEENTE BEEMSTER	
zaaknr.:	
documentnr.:	
ingek. d.d.:	26 JULI 2017
documentcode:	<i>ROWR</i>
archiefcode:	

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

D.L.F. Eremia

BEL/RO

Telefoonnummer 023-514 4681

eremial@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Ruimte voor ruimte Kolkpad 3 Zuidoostbeemster

Verzenddatum

25 JULI 2017

Geacht college,

In uw correspondentie d.d. 13 april 2017 wordt het expertteam gevraagd een reactie te geven op de Ruimte voor Ruimte aanvraag voor het perceel "Kolkpad 3 Zuidoostbeemster". Het voornemen betreft de transitie van het verouderde kassencomplex aan het Kolkpad 3 in Zuidoostbeemster naar een vrijstaande woning op voet van de Ruimte voor Ruimte regeling, zoals neergelegd in art. 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Over de toepassing van deze regeling heeft sinds december 2016 enkele keren overleg plaatsgevonden. In deze brief wordt ingegaan op het definitieve advies van het expertteam.

Kenmerk

940830/953351

Uw kenmerk

Een ruimte voor ruimte aanvraag dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op te leveren. Hiervoor is het noodzakelijk dat er sprake is van storende bestaande bebouwing en dat het plan zorgt voor een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.

Storende bebouwing

De huidige bebouwing van het huidige terrein aan het Kolkpad 3 ten westen van de kern van Zuidoostbeemster is storend. De kassen en de rest van het rommelige en verwaarloosde terrein doen afbreuk aan de landschappelijke waarde.

Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteitsverbetering die door dit goed onderbouwde en ruimtelijk uitgewerkte plan ontstaat is groot. De woning gaat qua ligging, landschappelijke inpassing, oriëntatie en vorm goed op in het landschap en doet recht aan deze bijzondere plek.

Exploitatieopzet

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

De exploitatieopzet hebben wij bekeken en beoordeeld. Het betreft sloop van kassen en nieuwbouw van een compensatiewoning. De VON-prijs van deze woning is vergeleken met Funda gegevens van vergelijkbare woningen per datum van de beoordeling. De kavel oppervlakte per woning is hierbij niet van betekenis. De aangenomen verkoopwaarde van de compensatiewoning komt overeen met de referentiewoningen met een soortgelijke omvang. Ook de bouwkosten á € 1100,- per m² bruto-vloeroppervlakte komen overeen met de gangbare kengetallen, zoals deze zijn opgenomen in de bouwkostenkompas woningen en utiliteitsbouw 2017. Hierbij is uitgegaan van de bouw van een vrijstaand herenhuis landelijk (basis uitvoering).

De winst over het project dient kleiner of gelijk te zijn dan 5% om aan de genoemde regeling te kunnen voldoen. Op basis van de op 17 juli jl. aangeleverde gegevens wordt daaraan voldaan. De exploitatieberekening voldoet op grond hiervan aan genoemde regeling.

Conclusie

Er is sprake van storendheid, er treedt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op en de exploitatieopzet is akkoord. Hiermee is er sprake van een definitieve positieve reactie op het plan voor Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster.

Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de hierboven genoemde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan) in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is daarom mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling
dhr. drs. T.R. Smeelen

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.