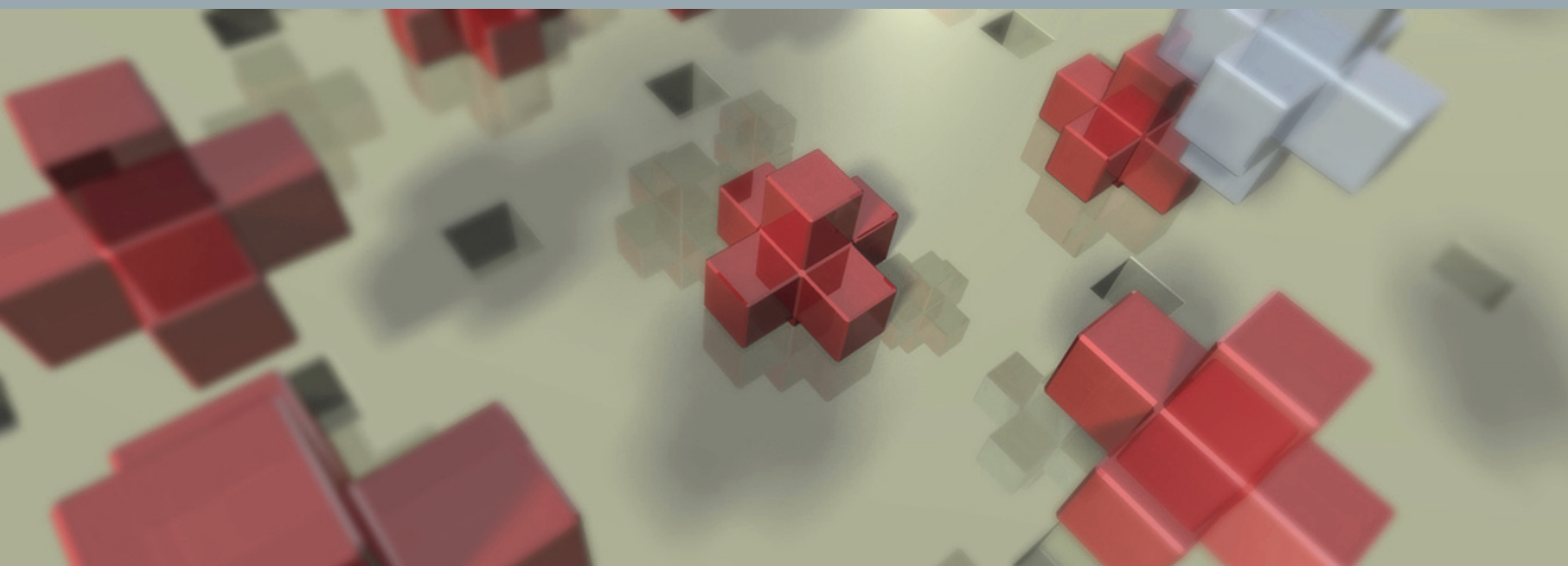


Beheersverordening Bedrijventerrein Veilingweg

Gemeente Stede Broec

Vastgesteld



Beheersverordening 'Bedrijventerrein Veilingweg'

Gemeente Stede Broec

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08835.091076_3
Datum:	November 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Kok, Gemeente Stede Broec
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Roeland Mathijssen
Concept:	februari 2017, maart 2017, april 2017, mei 2017
Ontwerp:	Juni 2017
Vaststelling:	23 november 2017
Trefwoorden:	Beheersverordening, Veilingweg, Stede Broec
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	Beheersverordening van de gemeente Stede Broec, Veilingweg.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Achtergronden beheersverordening	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Ontwikkeling plangebied	6
2.2 Functies	6
3. BELEIDSKADERS	8
3.1 Rijks- en provinciaal beleid	8
3.2 Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Luchtkwaliteit	13
4.3 Geluid	13
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Ecologie	13
4.6 Bodem	14
4.7 Milieuzonering	14
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.9 Verkeer en parkeren	21
5. PLANBESCHRIJVING	22
5.1 De beheersverordening	22
5.2 Systematiek van de beheersverordening	22
5.3 Artikelsgewijze toelichting	23
6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Handhaving van het plan	25
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

BIJLAGEN

Bijlage 1: Advies externe veiligheid, herontwikkeling locatie CNB Bovenkarspel

Bijlage 2: Integraal advies Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (2016)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Stede Broec heeft het C.N.B.-terrein niet betrokken bij een eerdere actualisatie van haar bestemmingsplannen omdat voor dit gebied op herontwikkeling ingezet werd. Deze herontwikkeling is nog onvoldoende concreet en om aan de wettelijke actualiseringsplicht te voldoen wil de gemeente de huidige regeling uit 2007 bestendigen en actualiseren.

De doelstelling van de beheersverordening is het beschikken over een actueel beheerskader voor de bestaande situatie binnen het plangebied. Met voorliggende beheersverordening worden zowel het feitelijk bestaand gebruik en bouwmogelijkheden als de bestaande rechten vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Stede Broec aan de Veilingweg nummer 1. In figuur 1 is het plangebied omkaderd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'C.N.B. (b.a.) vastgesteld op 5 juli 2007 door de gemeente Stede Broec;
- bestemmingsplan Kom Stede Broec. Vastgesteld op 4 oktober 2007.



Figuur 1. Globale weergave van het plangebied beheersverordening 'Bedrijventerrein Veilingweg' (bron: maps.google.nl)

1.4 Achtergronden beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt:

“Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.”

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip “ruimtelijke ontwikkeling”, nu de beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder “ruimtelijke ontwikkeling” wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. De Minister van (toen nog) VROM heeft aangegeven dat het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is “bestaand gebruik”. Ook ten aanzien van dit begrip heeft de Minister gedurende de parlementaire behandeling een en ander uitgelegd. Het begrip “bestaand gebruik” kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in enge zin en in ruime zin.

Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel het gebruik van gronden en opstellen als het gebruik van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstellen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.

Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.

Onderhavige beheersverordening is voornamelijk op de ‘ruime’ uitleg gebaseerd.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontwikkeling plangebied

Historische ontwikkeling plangebied in het kort¹

Het plangebied ligt in de gemeente Stede Broec aan de noordkant van de kern Bovenkarspel. Voor het gebied is altijd ingestoken op (her)ontwikkeling. Omdat deze ontwikkeling te prematuur is, wordt nu gekozen voor het bestendigen van de bestaande rechten in het gebied. De doelstelling van de beheersverordening is het beschikken over een actueel beheerskader voor de bestaande situatie binnen het plangebied. Met voorliggende beheersverordening worden de bestaande gebruiks- en bouw-mogelijkheden vastgelegd. In de huidige situatie heeft het gebied overwegend een bedrijfsbestemming en is hier C.N.B. gevestigd.

Het C.N.B.-complex had en heeft in zekere zin nog steeds met name een betekenis voor de agrarische werkgelegenheid en in het bijzonder de bollenteelt. De activiteiten die op de C.N.B.-locatie kunnen worden uitgeoefend leveren een bijdrage aan de economische situatie en werkgelegenheid in de gemeente en de regio. Omdat herontwikkeling voorlopig van de baan lijkt, is het voor dit moment wenselijk dat het toegelaten gebruik en de toegelaten bouwmogelijkheden bestendigd worden.

2.2 Functies

Bedrijf

Het plangebied kent in de huidige planologische situatie overwegend de bestemming 'Bedrijf'. Het gebied is eigendom van CNB en ook als zodanig in gebruik. De bedrijfsfuncties zijn feitelijk aanwezig, danwel (her)ontwikkeling ervan behoort tot de planologische mogelijkheden. De beheersverordening 'Bedrijventerrein Veilingweg' respecteert zowel het feitelijke, legaal aanwezige gebruik alswel de rechten om binnen de gegeven kaders het terrein te gebruiken en erop te bouwen. De beheersverordening staat nadrukkelijk geen nieuwe ontwikkelingen toe anders dan in het vigerende bestemmingsplan bepaald. Er wordt gekozen om niet het gebruik in enge zin te verankeren, maar in ruime zin. (de huidige planologische mogelijkheden in de breedste zin). Op die manier worden de mogelijkheden uit het vigerende plan bestendigd.

In het vigerende plan wordt de mogelijkheid geboden om uit te breiden op de locatie. Op deze manier blijft het voor CNB mogelijk om zich optimaal te kunnen ontwikkelen. De hoofdactiviteit van CNB bestaat uit bemiddeling bij aankoop en verkoop van bloembollen. Daarnaast worden bloembollen geprepareerd en koel bewaard. CNB is als dienstverlener lokaal actief met het prepareren, koelen en bewaren van sierteeltgewassen voor derden. Daarnaast wordt bedrijfsruimte verhuurd aan andere ondernemingen en is CNB actief in voorraadbeheer voor diverse ondernemingen in de regio.

¹ Bron: 'Pilot' De Ronde Hoep, provincie Noord-Holland & Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, 2005

De ontsluiting van terrein en de watergangen zoals beschreven is in het vigerende bestemmingsplan wijzigt ook niet.

Overige functies

Het plangebied is op enkele plekken groter dan het bestemmingsvlak waar het bestemmingsplan C.N.B. b.a.' van toepassing is. Het bestaand gebruik van deze gronden, te weten water en onbebouwde gronden, gelegen buiten het bestemmingsvlak zijn opgenomen in het besluitvlak 'bestaand gebruik' in de verbeelding en regels van deze beheersverordening.

3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de beleidsnota's behandeld, voor zover deze relevant zijn voor de beheersverordening 'Bedrijventerrein Veilingweg'.

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Aangezien voorliggende beheersverordening niet voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) niet noodzakelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AmVB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceel-niveau moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen.

Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn dient de gemeente de betrokken belangen in het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat om de volgende belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Rijkswaarwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond rijkswaarwegen.
- Verstedelijking in het IJsselmeer.
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende beheersverordening. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De geactualiseerde Structuurvisie Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland is vastgesteld op 20 januari 2014. De provincie Noord-Holland geeft in haar structuurvisie aan op welke wijze zij de komende 30 jaar de ruimte in de provincie wil benutten.

De provincie Noord-Holland wil dat er zowel kwalitatief als kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is waar het gaat om de Noord-Hollandse economie. De provincie wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkeling door bestaande werklocaties te intensiveren en herstructurering te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik moeten worden gezocht naar nieuwe locaties. Deze nieuwe locaties zijn niet alleen nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze locaties ruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. Het is belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terechtkomen, zodat zij optimaal gefaciliteerd kunnen worden. Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur moeten in orde zijn. Bij het bepalen van de plaats van nieuwe werklocaties is de infrastructuur waar mogelijk niet volgend, maar sturend.

De voor Stede Broec en omgeving relevante ambities en doelen komen op het volgende neer:

- De provincie Noord-Holland streeft naar klimaatbestendige ruimtelijke ordening. Ruimtelijke functies worden waar nodig aan het veranderende grondwaterpeil en de veranderende waterkwaliteit

aangepast. Ook het opwekken van duurzame energie op eigen grondgebied is een belangrijk onderdeel van klimaatbestendige ruimtelijke ordening van de provincie.

- In het noorden van de provincie blijven de voorzieningen toegankelijk en bereikbaar, ondanks een afname van de (beroeps)bevolking.
- Woningen worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gebouwd; door verdichting, het benutten van stationslocaties en knooppunten en ondergronds bouwen is het stedelijk gebied optimaal in gebruik.
- In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. Voor bollen-teelt en glastuinbouw wordt er gestreefd naar een clustering van deze specifieke landbouwsectoren. Clustering leidt tot economische en landschappelijke voordelen. Daarnaast kunnen de toeleverende en uitbestedende bedrijven zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek.

De provincie bewaakt de kwaliteit van de ruimte in Noord-Holland en zet zich in voor onder andere bovengenoemde punten. De provincie kan faciliteren bij projecten waar bovenstaande aspecten een rol spelen. Om bijvoorbeeld gemeenten te ondersteunen bij stedelijke verdichting wil de provincie Noord-Holland hulp bieden door het beschikbaar stellen van kennis en procesondersteuning. Dit betekent een verbrede inzet van de huidige Taskforce Ruimtelijke winst.

De bestendiging van de vigerende juridisch-planologische regeling in de vorm van een beheersverordening voor het C.N.B. terrein maakt het mogelijk dat de faciliterende bedrijven voor de zaadveredelingsindustrie geclusterd en in de nabijheid van de verdelings- en productielocaties zich kunnen vestigen of hun activiteiten uitoefenen.

Provinciale ruimtelijke verordening

De verordening is opgesteld omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de Structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.

Het C.N.B. terrein is gelegen binnen 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Volgens de verordening kan een (nieuw) bestemmingsplan/beheersverordening binnen bestaand stedelijk gebied voorzien in realisering van stedelijke functies voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave. Toekomstige inbreiding en herontwikkeling passen op zich ook binnen deze locatie.

Regionale Structuurschets Westfriesland.

Westfriesland is een vitaal en krachtig onderdeel van de Greenport Noord-Holland Noord. Het doel is om Westfriesland een tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's te maken. Om dit te bewerkstelli-

gen hebben de gemeenten in Oostelijk-West- Friesland het pact Westfriesland gesloten om via regionale samenwerking de regio te versterken op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, onderwijs en vrije tijd. De zaadveredeling behoort tot de wereldtop. In de regio liggen de steden Hoorn, Enkhuizen en Medemblik, de Westfriese Omringdijk en de Markermeer/IJsselmeerkust. Westfriesland ligt strategisch op 'gunstige afstand' van de Noordelijke Randstad en de Westfriisaweg N23 kan gaan functioneren als tweede ring rond de Amsterdamse regio. Voor de regionale bedrijven een aantrekkelijk perspectief. Deze beheersverordening is een uitwerking om het doel van top 10 meest aantrekkelijke regio's van Nederland te halen en het gebied aantrekkelijker te maken voor bedrijven.

De bestendiging van de vigerende juridisch-planologische regeling in de vorm van een beheersverordening voor het bedrijventerrein aan de Veilingweg te Stede Broec maakt het mogelijk dat de faciliterende bedrijven voor de zaadveredelingsindustrie geclusterd en in de nabijheid van de veredelings- en productielocaties zich kunnen vestigen of hun activiteiten uitoefenen. Dit is een van de kernpunten uit de regionale structuurschets Westfriesland, waarmee de beheersverordening past binnen de regionale structuurschets.

Regionale bedrijfsterreinenbeleid

In 2007 is de Regionale Visie Bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland door de gemeenten vastgesteld. In de visie, het daarop volgende plan van aanpak en het regionale arrangement bedrijventerreinen Kop van Noord Holland is afgesproken dat de regio komt tot een regionaal programma bedrijventerreinen. De regionale visie bedrijventerreinen uit 2007 bevatte onder meer de planning voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen tot 2014 en was gekoppeld aan het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. In deze visie werd slechts zeer beperkt stil gestaan bij herstructurering.

De programmering is gericht op het versterken van de regionale uitstraling en bovenregionale afzetmarkt. Ten tijde van de economische crisis is de behoefte aan bedrijventerreinen gedaald. Uit signalen uit de markt valt op te maken dat de vraag naar bedrijventerreinen lager is dan in het verleden geraamd. Een overaanbod aan bedrijventerreinen heeft negatieve gevolgen op meerdere punten. Het voorkomen hiervan is daarmee van belang voor de gehele regio. De kop van Noord-Holland streeft naar bedrijventerreinen die kwantitatief en kwalitatief zijn afgestemd op de regionale vraag. Onderstaand bedrijventerrein voldoet daar aan. De zaadveredelingsindustrie is zeer belangrijk voor Stede broec en de regio.

In dit geval wordt slechts de vigerende juridisch-planologische regeling geconserveerd in de vorm van een beheersverordening voor het bedrijventerrein aan de Veilingweg te Stede Broec. Een van de speerpunten van de regio is de zaadveredelende industrie. Deze beheersverordening maakt mogelijk dat de faciliterende bedrijven voor de zaadveredelingsindustrie geclusterd en in de nabijheid van de veredelings- en productielocaties zich kunnen vestigen of hun activiteiten uitoefenen.

3.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Stede Broec

De voormalige structuurvisie van de gemeente Stede Broec dateert van 4 oktober 2007.

De situatie in 2007 is niet die van 2015, er hebben zich internationaal wezenlijke (economische) veranderingen voorgedaan, die op de korte termijn onherroepelijk doorwerken op de gemeentelijke schaal. Sommige ontwikkelingen die mogelijk leken in 2007 zijn wellicht niet meer haalbaar, prioriteiten moeten worden gesteld over wat nu essentieel is voor de ruimtelijke opbouw van de gemeente, maar meer moet er ook worden gekeken naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van de voorgestelde ingrepen. Daarnaast is vastgelegd welke waarden dienen te worden behouden, en hoe deze waarden zich verhouden tot het grotere geheel in dit deel van West-Friesland.

De gemeenteraad heeft gelet op deze ontwikkelingen in de vergadering van 18 december 2014 de 'Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024' vastgesteld.

De hoofdkeuzes die zijn beschreven in de visie:

- **Duurzame ontwikkeling** in de breedste zin van het woord. Denk hierbij aan energie, passende woningbouw en het faciliteren van duurzame en innovatieve vormen van agribusiness.
- **Uitgaan van eigen kracht en identiteit.**
- **Behoud en versterking (ruimtelijke) kwaliteit** waardoor het goed wonen en werken is voor nu en in de toekomst.
- **Optimale verbinding van netwerken en gebieden** waardoor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente optimaal blijft.

Locatie C.N.B. is opgenomen als 'te ontwikkelen deelgebied' in de Toekomstvisie. Vooralsnog is ervoor gekozen om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied te bestendigen en daarbinnen kan gekeken worden naar herontwikkelingsmogelijkheden.

4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en waardespecten beschouwd. De beheersverordening is conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel wordt in het hoofdstuk gekeken naar eventuele knelpunten en is gekeken naar de consequenties van nieuw beleid ten opzichte van de vigerende bestemmingen. Met name voorziet de beheersverordening in de implementatie van het archeologiebeleid. In paragraaf 4.9 is hier uitgebreider op ingegaan.

4.2 Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien. De huidige (planologische) situatie zal niet veranderen, waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen, scholen, kinderdagverblijven en zieken- en verzorgingstehuizen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

4.4 Externe veiligheid

Door de veiligheidsregio Noord-Holland noord is op 10 juni 2014 een advies gegeven omtrent externe veiligheid van de herontwikkeling van de locatie C.N.B., Bovenkarspel. Het advies is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie van de toetsing is dat er geen sprake is van relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid in en rondom het gebied.

4.5 Ecologie

De ruimte die de geldende bestemmingsplannen bieden, is beperkt. Er zijn geen ontwikkelingen die relevant en nadelig zijn voor de natuurwaarden in het gebied en in de directe omgeving. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

4.6 Bodem

In deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn ontwikkelingen op basis van het vigerend bestemmingsplan wel toegestaan. Daarom zal er bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een finale toetsing op het aspect bodem plaatsvinden. Dan zal ook de geschiktheid van de bodem aangetoond moeten worden.

4.7 Milieuzonering

Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om voldoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²

In en rondom het plangebied komen meerdere bedrijven en voorzieningen voor.

De voorliggende verordening is een consoliderend plan waarin er van wordt uitgegaan dat elk bedrijf en elke voorziening een milieuvergunning of melding Wet milieubeheer heeft die is afgestemd op de huidige situatie. Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Op verzoek van de gemeente Stede Broec is door Archeologie West-Friesland gekeken naar het archeologische en cultuurhistorische aspect aan de Veilingweg te Stede Broec (locatie C.N.B.: Coöperatieve Nederlandse Bloembollencentrale, afb. 1) met betrekking tot de actualisatie van het bestaande bestemmingsplan in Bovenkarspel, gemeente Stede Broec. In onderstaande tekst worden allereerst stukken die kunnen worden ingepast in het hoofdstuk Beleidskader. Daarna volgt een korte geschie-

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

denis van het plangebied en staan teksten met betrekking tot de paragraaf Archeologie en Cultuurhistorie uiteengezet.

Rijksbeleid archeologie en cultuurhistorie

In de Monumentenwet 1988 werd de omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden beschreven. De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt.

Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het betreft dan:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van *Besluit ruimtelijke ordening*. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo een inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.



Afbeelding 1. De locatie van het plangebied Veiling (locatie C.N.B., witte stippellijn) op een luchtfoto.

Provinciaal beleid archeologie en cultuurhistorie

Structuurvisie 2040

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de 'Structuurvisie 2040 Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid'. Archeologie is daarin aangewezen als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast gaat de provincie Noord-Holland uit van een ontwikkelingsgerichte benadering, omdat ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen het landschap vormen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie heeft de provincie regels geformuleerd omtrent de inhoud van en de toelichting in bestemmingsplannen als er sprake is van provinciaal belang. In een bestemmingsplan moet bijvoorbeeld duidelijk omschreven worden hoe er omgegaan wordt met de cultuurhistorische objecten (waaronder archeologische waarden).

De provincie speelt een belangrijke rol op het gebied van ruimtelijke ordening. Door haar ruimtelijk beleid bepaalt de provincie in belangrijke mate hoe de ruimte in Noord-Holland wordt ingericht. In het licht van de Wro spitst de provinciale rol vanuit cultuur en cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting zich toe op drie terreinen, daar waar de provincie:

1. Haar cultuurhistorische provinciaal belang heeft gedefinieerd in de Structuurvisie;
2. Wettelijk bevoegd gezag is bij ingrepen die een relatie hebben met cultuurhistorie, bijvoorbeeld bij ontgrondingen of de aanleg van provinciale wegen;

3. Initiatiefnemer is bij projecten van het Rijk een (beschermende) taak hebben verkregen, zoals bij de nationale landschappen en Unesco-gebieden.

Op provinciaal niveau is het beleidskader en de leidraad Landschap en Cultuurhistorie van belang voor onderhavig bestemmingsplangebied.

Beleidskader en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

De provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. Het plangebied Veiling (locatie C.N.B.) ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. Bovendien vraagt de provincie de aanwezige waarden te benutten bij de inrichting van een gebied.

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is primair gericht op het behouden van de archeologische waarden in de bodem. Dit is geheel in de 'geest' van het Verdrag van Malta.

Geschiedenis plangebied

De gemeente Stede Broec ligt in West-Friesland. De geologische ondergrond wordt gevormd door eeuwenlange invloed van water. In de laatste IJstijd lag de Noordzee droog doordat de zeespiegel meer dan 100 meter lager lag. Het landijs heeft Nederland niet meer afgedekt, maar Nederland lag wel in een gebied met zeer lage temperaturen en door het ontbreken van vegetatie ontstonden er op grote schaal zandverstuivingen, die grote delen van Nederland afdekten. Deze dekzanden bevinden zich op een diepte van bijna 16 m –NAP in het zuidelijke deel van de gemeente tot 11 m –NAP in het noordelijke deel.

Aan het einde van de laatste IJstijd (ca. 10.000 jaar voor Chr.) steeg de temperatuur waardoor de ijskappen smolten en de zeespiegel weer steeg. Deze geologische periode wordt aangeduid met de term Holoceen. Rond 8000 jaar voor Chr. was de zee weer opgerukt tot nabij de huidige kust van Noord-Holland.

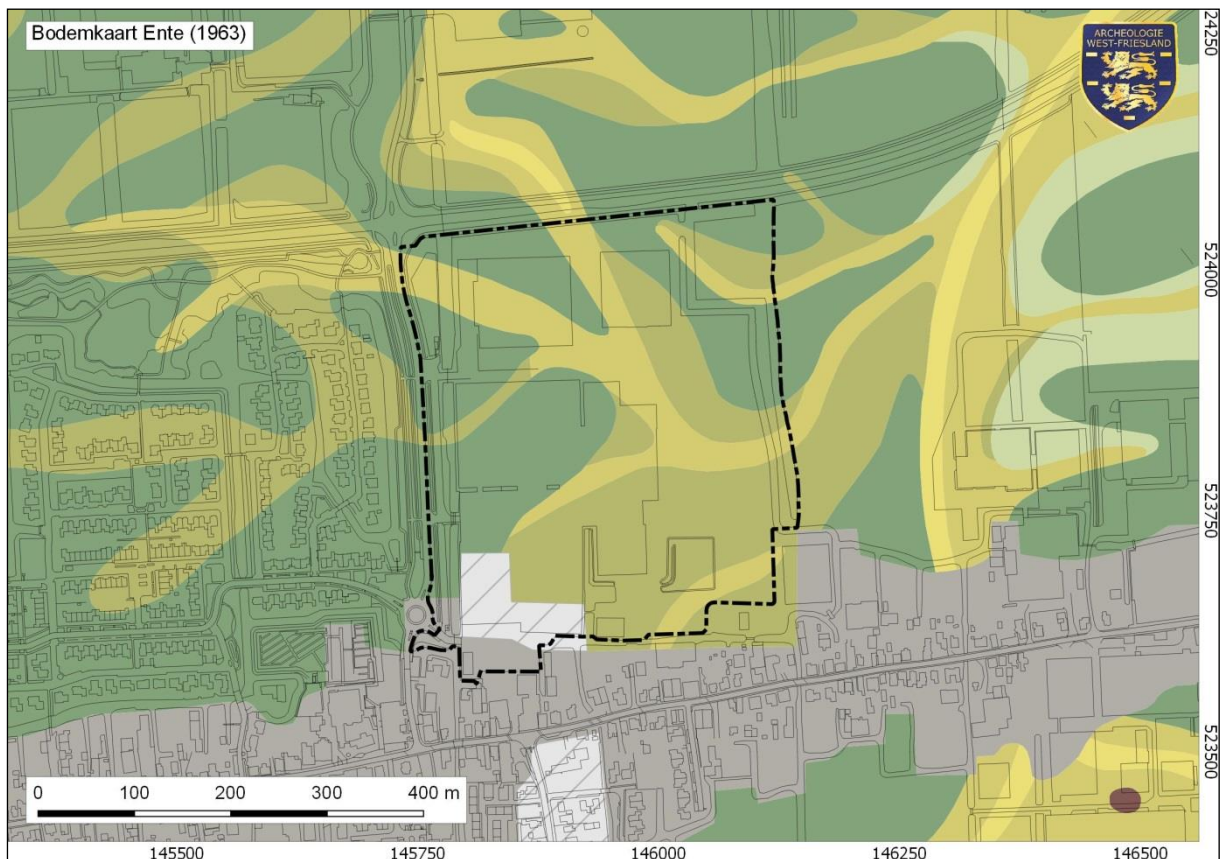
In het begin was de zeespiegelstijging vooral merkbaar doordat de grondwaterspiegel steeg. Hierdoor ontstond op het dekzand veengroei, het zogenaamde Basisveen. Het zeewater drong via geulen diep het land in. Voor de ontstaansgeschiedenis van Stede Broec was het zeegat van Bergen van belang. In het achterland van dit zeegat ontstonden grote getijdengeulen, kwelders en strandwallen. De omvang en de ligging van de grote getijdengeulen varieerden door de tijd heen maar gedurende de laatste fase van het Neolithicum bevond zich een stelsel van geulen dat hoofdzakelijk binnen het huidige West-Friesland lag. De kleinere aftakkingen van de geulsystemen vormden ideale plekken voor bewoning. Door de aanvoer van sedimenten kwam West-Friesland langzaam maar zeker hoger te liggen dan het omliggende gebied.

De gemeente Stede Broec ligt in een gebied dat in de Bronstijd druk werd bewoond. De meeste resten dateren uit de Midden en Late Bronstijd (ca. 1500-800 voor Chr.). Op verschillende plaatsen zijn nederzettingen- en/of grafheuvelresten uit deze periode aangetroffen. De nederzettingssporen concentreren zich over het algemeen op de flanken van de voormalige getijdengeulen (geel op afb. 2). Deze zandige banen ontwaterden beter dan het omliggende, natte land. De bewoners van het gebied gebruikten de zandige ondergrond voor akkerbouw. Recent onderzoek op de locatie “Kadijken” nabij Enkhuizen heeft uitgewezen dat men in sommige gevallen ook op de kwelders woonde (groen op afb. 2).³

Na sluiting van het zeegat van Bergen rond 1100 voor Chr. raakte het prehistorische landschap geleidelijk overgroeid met veen.

Aan het einde van de Vroege Middeleeuwen en het begin van de Late Middeleeuwen werd een start gemaakt met de ontginning van het veen. Om het veen geschikt te maken voor akkerbouw en bewoning, moest het worden ontwaterd. Daarvoor werd gebruik gemaakt van de al aanwezige wateren, zoals het Meer van Wervershoof (nu: IJsselmeer), en veenstroompjes die als ontginningsbasis fungeerden. Vanaf het water werden parallelle afwateringssloten gegraven in de richting van de waterscheidingen in het landschap. Dankzij de helling waterden de sloten uit zichzelf af op het grotere water. Door de parallelle ligging van de sloten ontstond een (min of meer) haaks op het als ontginningsbasis fungerende Meer van Wervershoof georiënteerde strokenverkaveling. Zodoende kwam in het gebied een patroon van vanaf het Meer van Wervershoof opstreckende ontginningseenheden met een strokenverkaveling tot stand. Langs de (achter)zijden van de ontginningseenheden werden meestal kaden of waterlopen aangelegd die toestroming van overtollig water uit de omgeving verhinderden. Tenzij ontginningseenheden ‘voortijdig’ doodliepen op ‘concurrerende’ opstreckende ontginningen, kwamen de uiteindelijke achtergrenzen van de ontginningen meestal op de waterscheidingen te liggen.

³ Roessing & Lohof 2011.



Afbeelding 2. De locatie van het plangebied op een uitsnede van de vereenvoudigde bodemkaart van Ente uit 1963.

Alhoewel West-Friesland in de Vroege Middeleeuwen wel sporadisch werd bewoond, is het onwaarschijnlijk dat er vroegmiddeleeuwse resten in de gemeente Stede Broec aanwezig zijn. Dit deel van West-Friesland is vanuit het Meer van Wervershoof en waarschijnlijk ook vanuit het zuiden ontgonnen. De verkavelingspatronen laten nog steeds zien dat de bewoning vanuit het kustgebied bij het huidige Wervershoof en Andijk naar het zuiden verschoof.⁴ In de 11^{de} en 12^{de} eeuw concentreerde de bewoning zich in één lange bewoningsas langs de Kadijk (nu: Wielen of Weelen).

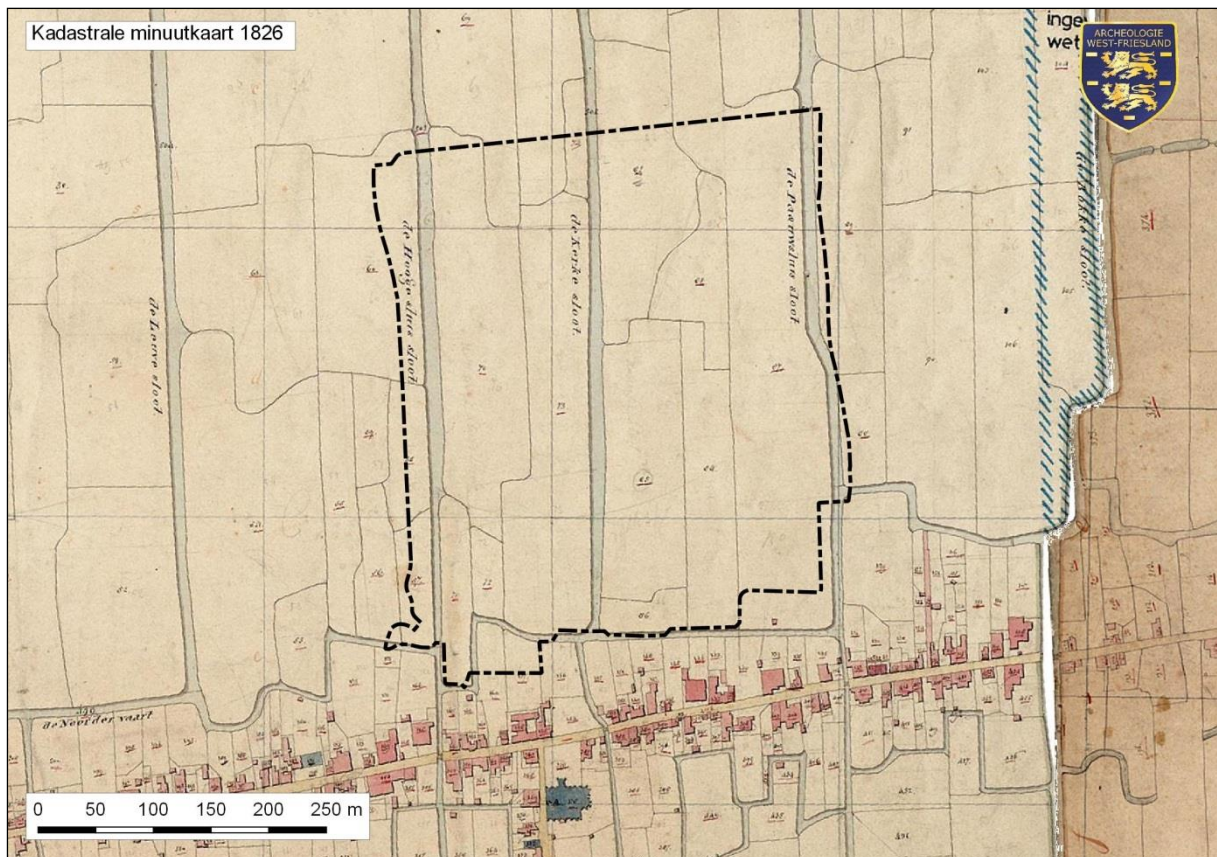
Vanaf de late 12^{de} eeuw verplaatst de bewoning nogmaals naar het zuiden. De bewoningsas verschuift naar de plaats waar deze nu nog steeds ligt: de Streekweg. Dit bewoningslint kent meerdere bewoningskernen, waaronder Lutjebroek, Grootebroek en Bovenkarspel. Aan de noordzijde van het lint ligt ook het gehucht Horn. In 1402 voegden Lutjebroek en Horn zich bij de dorpen Grootebroek en Bovenkarspel, die gezamenlijk stadsrechten hadden gekregen.⁵ Tot op heden is nog geen middeleeuwse huisplattegrond in de gemeente Stede Broec aangetroffen. Uit archeologisch onderzoek is wel gebleken dat de middeleeuwse bewoning zich aan beide zijden van de Streekweg bevond.⁶ Tijdens dit proefsleuvenonderzoek zijn eveneens behoudenswaardige nederzettingssporen uit de Bronstijd aangetroffen.

⁴ Besteman 1990, 112.

⁵ Soonius 2012, 15.

⁶ AWF-vondstmelding 1642; Gerritsen 2013a; Gerritsen 2013b; Gerritsen 2013c, Gerritsen & Schrickx 2014; Warning 2006.

Met het afsluiten van de Westfriese Omringdijk waren de ontwateringsproblemen niet opgelost. Vanaf de 14de eeuw waren veel landbouwgebieden door de lage ligging eigenlijk alleen nog maar geschikt als hooi- of weiland. Vanaf de 15de eeuw werd het mogelijk het water met behulp van molens weg te pompen en zo de laaggelegen gebieden beter te ontwateren. Door de toenemende ontwatering bleef de maaiveldddaling echter doorgaan en na verloop van tijd was het veen grotendeels verdwenen en bleven slecht bewerkbare, natte percelen over. De kadastrale minuut laat de situatie rond 1826 zien (afb. 3).



Afbeelding 3. De ligging van het plangebied Veiling (locatie C.N.B.) op een uitsnede van de kadastrale minuut uit 1826.

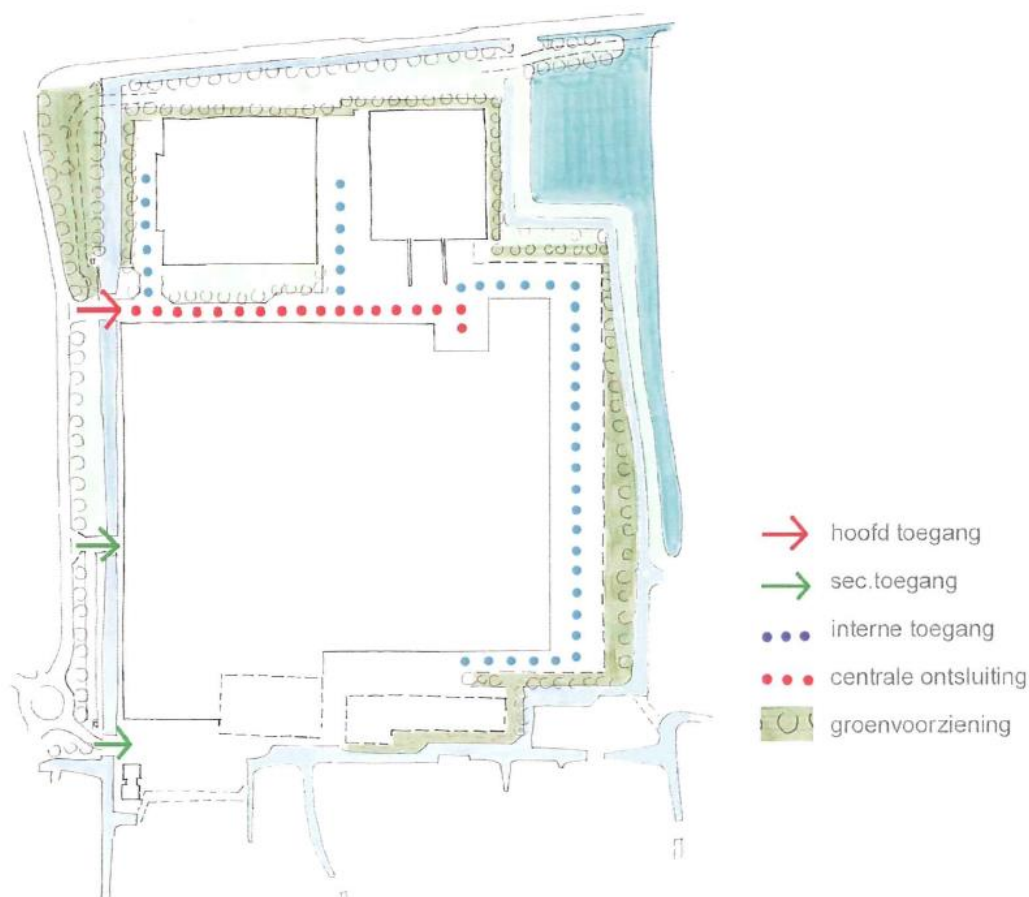
Conclusie

In de regels van deze beheersverordening wordt een besluitvlak opgenomen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden in het gebied.

4.9 Verkeer en parkeren

In het vigerend bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor parkeren. Dit was in het verleden niet noodzakelijk. In de nieuwe situatie moet het parkeren binnen het plangebied voldoen aan de normen zoals vastgesteld in de CROW publicatie 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Er dient ten minste voldaan te worden aan de gemiddelde norm voor matig stedelijk gebied. De juridisch planologische borging is opgenomen in de regels van deze beheersverordening.

In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan van de bestemming 'Bedrijf' zijn toegangswegen toegestaan. Op de Veilingweg zijn drie toegangen beschikbaar. De hoofdontsluiting van het *bedrijventerrein* is geregeld in de bestemming 'Verkeer'. De toegangsweg op de rotonde blijft daarmee ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsbestemming ten behoeve van de ontsluiting van de verschillende zich te vestigen bedrijven op grond van het vigerende bestemmingsplan C.N.B. (b.a.).



Figuur 2: Uitsnede van transportbewegingen op het terrein van C.N.B.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 De beheersverordening

De vormgeving van verbeelding en planregels van een bestemmingsplan wordt ingegeven door de RO-Standaarden 2012. Een beheersverordening hoeft niet aan deze standaarden te voldoen.

Een beheersverordening is een beheerregeling en heeft betrekking op een gebied waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast (bestaande bebouwing en functies), met eventueel daarnaast de gebruikelijke beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Met betrekking tot de "bestaande" situatie dient daarbij het volgende te worden opgemerkt. Volgens de VNG kan daarbij onderscheid worden gemaakt in "gebruik in enge zin" en "gebruik in ruime zin.

- Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is dat op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel voor het gebruik van gronden en opstallen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstallen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.
- Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerend bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

De VNG adviseert daarom bij een keuze voor een beheersverordening op basis van vigerend bestemmingsplan (gebruik in ruime zin) te kiezen voor de beperkte uitleg, gelet op de overwegingen omtrent beheer en ruimtelijke ontwikkelingen in de voorgaande alinea's. Daarbij dient te worden bedacht dat een beheersverordening een mix van regelingen kan bevatten, in die zin dat voor het ene gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan met inachtneming van het hiervoor gestelde. Voor deze beheersverordening staat het gebruik in ruime zin voorop, waarin overwegend wordt uitgegaan van het vigerende juridische regime, met dien verstande dat er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

5.2 Systematiek van de beheersverordening

De beheersverordening 'Bedrijventerrein Veilingweg' is vervat in een verbeelding, de regels en de toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige bouwwerken. Qua regeling is grotendeels aangesloten bij bestemmingsplan ‘C.N.B. (b.a.)’ van de gemeente Stede Broec.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welke besluitvlakken zijn.

De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde regels.

Bij onderhavige beheersverordening is het uitgangspunt het gebruik in ruime zin. In de planregels van de beheersverordening zijn de voorschriften en de plankaart van het vigerende bestemmingsplan ‘C.N.B. (b.a.)’ van overeenkomstige toepassing verklaard. Daarnaast is in de bijlage van de regels de bedrijvenlijst opgenomen, behorende bij het bestemmingsplan C.N.B. (b.a.).

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- a. Inleidende regels.
- b. Bestemmingsregels.
- c. Algemene regels.
- d. Overgangs- en slotregels.

Ad a) inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de ‘begrippen en de ‘wijze van meten’.

Artikel 1: begrippen

Hierin worden de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

Artikel 2: wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Ad b) Bestemmingsregels

De bestemmingsregels betreffen de bepalingen die de materiële inhoud (gebruiksdoel) van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen weergeven.

Artikel 2

In dit artikel is bepaald dat op het gehele besluitgebied van onderhavige beheersverordening het vigerende bestemmingsplan ‘C.N.B. b.a.’ van overeenkomstige toepassing is, met inachtneming van het

bepaalde in de beheersverordening. Tevens wordt van overeenkomstige toepassing verklaard de bedrijvenlijst welke als bijlagen is opgenomen bij de regels van de beheersverordening.

Artikel 3, bestaand gebruik

Het plangebied is op enkele plekken groter dan het bestemmingsvlak waar het bestemmingsplan C.N.B. b.a.' van toepassing is. Het bestaand gebruik van deze gronden, gelegen buiten het bestemmingsvlak zijn opgenomen in het besluitvlak 'bestaand gebruik' in de verbeelding en regels van deze beheersverordening.

Artikel 4, 5 en 6, waarde archeologie 2, 4 en 5

In het plangebied zijn gronden waar een archeologische verwachting is en daarmee de kans bestaat dat er vindplaatsen zijn in het gebied. Om deze waarden en potentiële vindplaatsen te beschermen is er een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' opgenomen.

Ad c) Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, niet dubbel te kunnen laten tellen, waardoor er onbedoeld meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 8 is Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Hier zijn onder meer de regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

Artikel 9 Overgangsrecht

De overgangsregels hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden - dat wil zeggen waarvoor bouwvergunning is verleend of nog te verlenen is - en die afwijken van de bouwregels in dit plan. Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan afwijkt van dit plan.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening 'Bedrijventerrein Veilingweg' is een beheerplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Ook is er geen sprake van een actief gemeentelijk grondbeleid. De voorliggende beheersverordening heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Stede Broec.

6.2 Handhaving van het plan

De beheersverordening heeft betrekking op een gebied, waarbij weinig of geen ontwikkelingen zijn voorzien. Als de verordening van kracht wordt, gaat het dan ook met name om de handhaving. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in de verordening opgenomen spelregels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

Om bij de handhaving misverstanden te voorkomen is het belangrijk dat de bestaande situatie goed wordt vastgelegd. Op die manier kan de toetsing van bouwplannen en eventuele beperkte gebruiksveranderingen snel en doeltreffend plaatsvinden. En alleen dan is het mogelijk om adequaat tegen illegaal bouwen op te treden. Voor de handhaving van zowel de gebruiksmogelijkheden als bebouwingsmogelijkheden wordt gebruik gemaakt van kaart met bestemmingen, die als bijlage bij de beheersverordening is gevoegd. De bestaande situatie is hierin vastgelegd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening beoogt geen verandering ten opzichte van het feitelijk bestaande of vigerend (planologisch) bestaande gebruik binnen het plangebied. De ontwerp beheersverordening zal conform artikel 3.4 Awb ter inzage gelegd worden voor inspraak/vooroverleg. Daarna zal de gemeenteraad van de gemeente Stede Broec de beheersverordening vaststellen.

