

# Gemeente Stede Broec

---

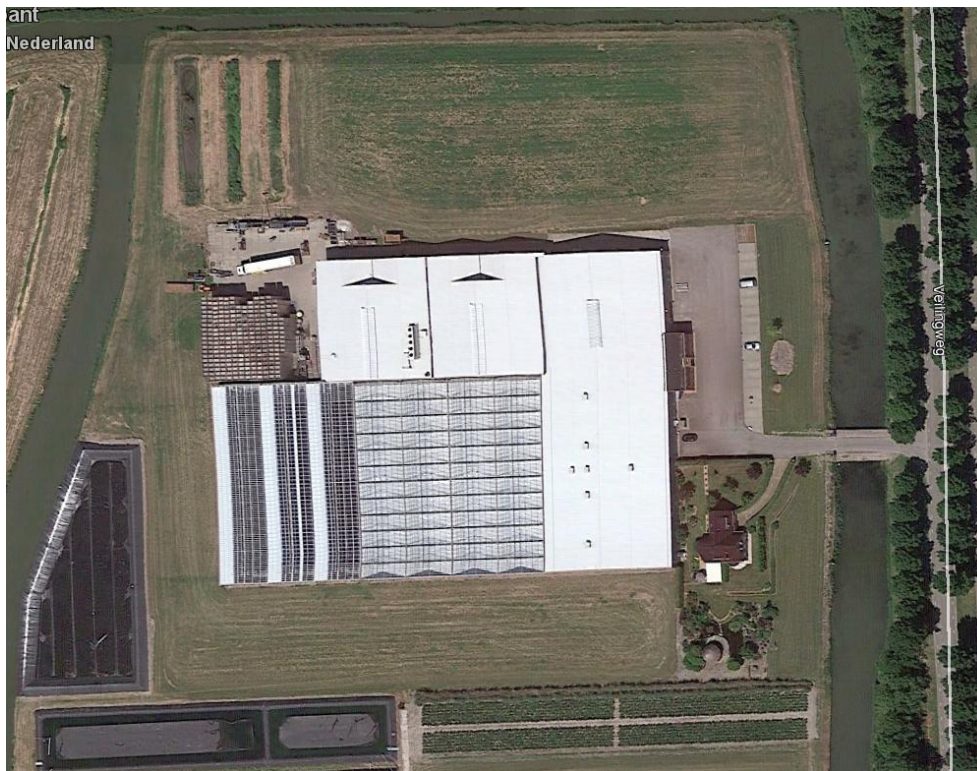
## Wijzigingsplan - vastgesteld 9 mei 2019

ex art. 3, lid 3.8.8 van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2010”  
van de gemeente Stede Broec

### Project:

“Veilingweg 20, Bovenkarspel”

- vergroting bouwvlak -



Ir. H. van Brederode bi BNsp

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

020 – 6403161

06 – 51282447

[vanbrederodebv@gmail.com](mailto:vanbrederodebv@gmail.com)

9 mei 2019

# TOELICHTING

## Inhoud

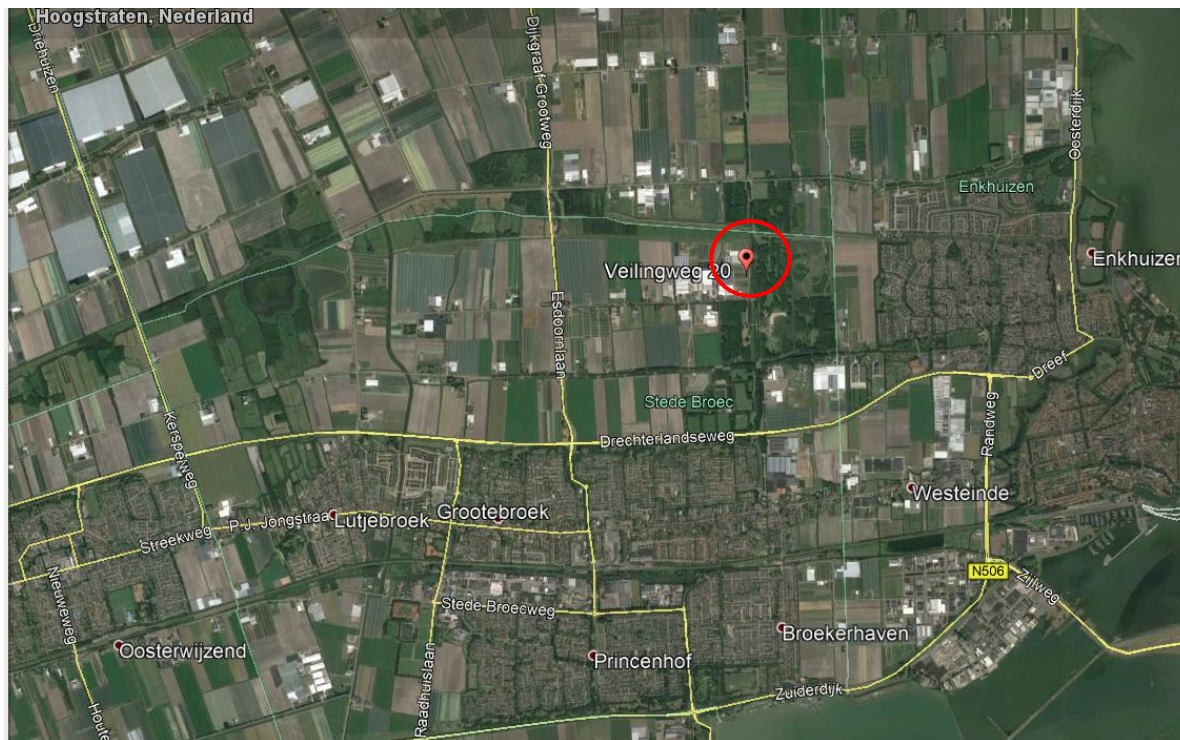
|           |                                               |            |
|-----------|-----------------------------------------------|------------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                              | <b>1.</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Omschrijving nieuwe ontwikkeling</b>       | <b>2.</b>  |
| 2.1       | De bestaande situatie                         | 2.         |
| 2.2       | Ambitie initiatiefnemer - Bedrijfsplan        | 2.         |
| 2.3       | Bestaand bouwvlak en gewenste uitbreiding     | 3.         |
| <b>3.</b> | <b>Ruimtelijk beleidskader</b>                | <b>3.</b>  |
| 3.1       | Provinciaal beleid                            | 3.         |
| 3.1.1     | Omgevingsvisie NH2050                         | 3          |
| 3.1.2     | Structuurvisie NH2040                         | 4.         |
| 3.1.3     | Provinciale Ruimtelijke Verordening           | 5.         |
| 3.2       | Regionaal beleid                              | 7.         |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                           | 8.         |
| 3.3.1     | Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024           | 8.         |
| 3.3.2     | Bestemmingsplan                               | 8.         |
| <b>4.</b> | <b>Beeldkwaliteit</b>                         | <b>10.</b> |
| <b>5.</b> | <b>Milieubeperkingen en omgevingsaspecten</b> | <b>12.</b> |
| 5.1       | Milieu                                        | 12.        |
| 5.2       | Verkeersaspecten                              | 15.        |
| 5.3       | Luchtkwaliteit                                | 15.        |
| 5.4       | Externe veiligheid                            | 16.        |
| 5.5       | Leidingen                                     | 16.        |
| 5.6       | Cultuurhistorie / Archeologie                 | 16.        |
| 5.7       | Ecologie                                      | 17.        |
| 5.8       | Duurzaamheidsaspecten                         | 18.        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische regeling</b>                    | <b>18</b>  |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                        | <b>18.</b> |
| 7.1       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid              | 18.        |
| 7.2       | Economische/financiële uitvoerbaarheid        | 18.        |

|                  |    |                                  |
|------------------|----|----------------------------------|
| <b>Bijlagen:</b> | 1. | Bedrijfsplan                     |
|                  | 2. | Verkennd bodemonderzoek          |
|                  | 3. | Waternvergunning                 |
|                  | 4. | Quick-scan Archeologie           |
|                  | 5. | Quick-scan flora en fauna.       |
|                  | 6. | Inrichtingsplan iets uitvergroot |
|                  | 7. | Advies Veiligheidsregio          |

## 1. Inleiding

A.E. de Wit BV, Veilingweg 20, 1611 BN Bovenkarspel heeft de gemeente gevraagd mee te werken aan het vergroten van het bouwvlak, ten behoeve van uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Burgemeester en wethouders hebben in principe en onder voorwaarden toegezegd medewerking te verlenen.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Stede Broec, sectie A, nrs 2798, 2799 en 2622.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth).

### *Relatie met vigerende bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan is “**Landelijk Gebied 2010**” van de gemeente Stede Broec, onherroepelijk 14 maart 2012.

De bestemming van de gronden is de enkelbestemming “Agrarisch” (art.3) en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” (art. 16).

Voor de huidige bebouwing is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding, maar het bedrijf wil zijn bebouwing aan de noordzijde uitbreiden en iets meer marge aan de westzijde. Hiervoor moet het bouwvlak vergroot worden aan de noordzijde en verschoven naar de westzijde (zie afb. 3). De bestaande omvang van het bouwvlak is 1,3 hectare; na uitbreiding wordt dit 1,9 hectare.

Een en ander is slechts mogelijk wanneer burgemeester en wethouders bereid zijn het bouwvlak te wijzigen door van hun bevoegdheid gebruik te maken, zoals dit is neergelegd in art. 3, lid 3.8.8.

### *Planologische regeling*

De passende planologische regeling is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders ex art. 3.8.8 van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2010” van de gemeente Stede Broec.

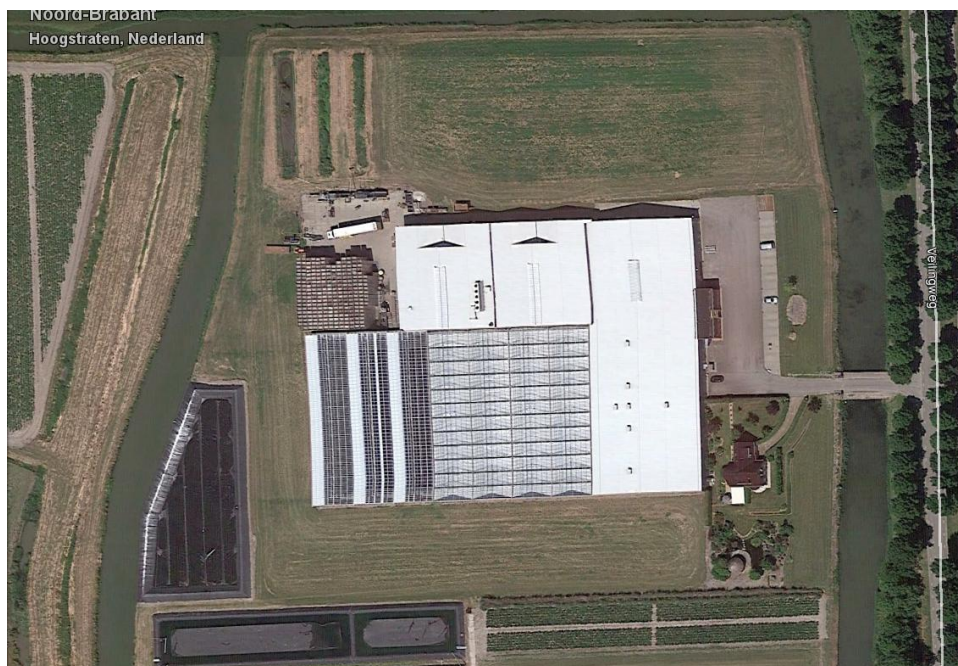
Daartoe is het voorliggende “Wijzigingsplan Veilingweg 20” opgesteld.

## 2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

### 2.1 De bestaande situatie

De bedrijfsgebouwen op de locatie zijn gerealiseerd in 2002. Het totale bebouwde oppervlak is thans 7.000 m<sup>2</sup>. In de bedrijfsgebouwen bevinden zich diverse klimaatcellen en bijbehorende installaties. Jaarlijks wordt er land gehuurd. De teelt omvat in 206 circa 50 hectare; op jaarbasis worden circa. 19 miljoen tulpen gebroeid.

Het personeelsbestand bestaat uit 3 vaste medewerkers en ca. 35 seizoenmedewerkers (veelal scholieren).



**afb. 2** De huidige situatie

### 2.2 Ambitie intitiafenemer – Bedrijfsplan

Het bedrijf De Wit, gevestigd aan de Veilingweg 20 te Bovenkarspel, is een modern bloembollenbedrijf en is gespecialiseerd in het telen en broeien van bloembollen, voornamelijk tulpen.

Het bedrijfsproces bestaat uit telen, oogsten, ontvangst, opslag, schonen en verwerking, broeien, bossen en gereed maken voor aflevering

Op basis van de huidige bedrijfsomvang en teelt behoort het bedrijf De Wit tot de 'zeer grote bedrijven'.

Het bedrijf is gericht op maatschappelijk verantwoord telen met een accent op duurzaamheid en respect voor mens en milieu.

Op basis van consumenten- en klantenkennis is het streven om een goed assortiment aan te bieden van kwalitatief hoogstaande bloembollen en tulpen.

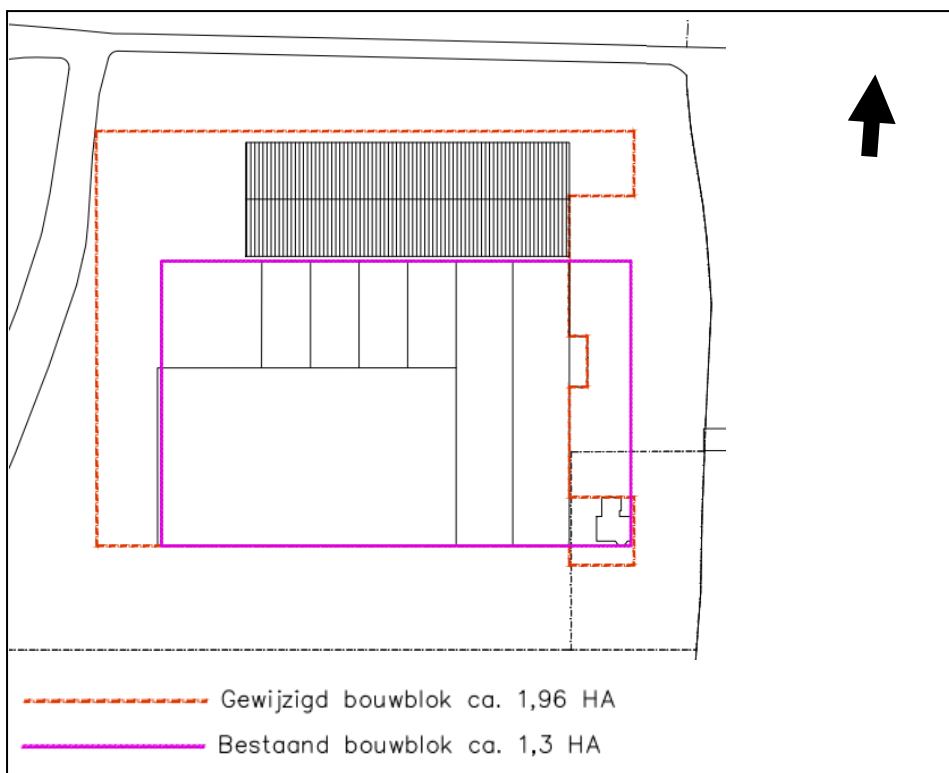
Om dit te bereiken en te handhaven is uitbreiding van de bedrijfsruimte noodzakelijk, alsmede het optimaliseren van de bedrijfsvoering en logistiek.

Het 'onder dak brengen' van machines, gereedschappen en brandstof, alsmede het overdekt opslaan van kuubkisten is hierbij een noodzakelijk gegeven.

Gezien de verwevenheid van de bestaande activiteiten, de kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen, de gerealiseerde installaties en de interne logistiek is het essentieel dat de gewenste uitbreiding in aansluiting op de bestaande bedrijfsgebouwen plaats vindt.

Het integrale bedrijfsplan is opgenomen in **Bijlage 1**

### 2.3 Bestaand bouwvlak en de gewenste uitbreiding



afb. 3 Het bestaande bouwvlak en de gewenste vergroting

## 3. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige plan betreft het aanpassen van de plaats en omvang van het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen.

Het daarvoor benodigde wijzigingsplan is opgesteld in overeenstemming met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders.

Voor een behandeling van relevant rijksbeleid wordt verwezen naar het moederplan: bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2010' van de gemeente Stede Broec.

### 3.1 Provinciaal beleid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bevoegdheid voor de provincie inzake beleidsvorming en uitvoering in de huidige vorm geregeld. Dit houdt in dat de provincie haar visie op het ruimtelijke beleid neerlegt in een zelfbindend beleidsdocument om vervolgens de beschreven provinciale intenties en belangen juridisch te borgen in een *ruimtelijke verordening*.

Deze ruimtelijke verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

#### 3.1.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november is door Provinciale Staten (PS) de **Omgevingsvisie NH2050** vastgesteld.

De beleidsnota vervangt de Structuurvisie 2040 en loopt vooruit op de **Omgevingswet**, die in **2021** in werking zal treden.

Medio **2019** zal besluitvorming inzake de koppeling met de **Omgevingsverordening** plaatsvinden.

Dit betekent dat sprake is van een *overgangperiode*, waarin voor de beschrijving van het Provinciale ruimtelijk beleid voorlopig vastgehouden wordt aan de huidige samenhangende provinciale beleidsstukken.

De genoemde provinciale verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

### 3.1.2 Structuurvisie NH 2040

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” - *‘Kwaliteit door veelzijdigheid’*, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is *“kwaliteit door veelzijdigheid”*.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

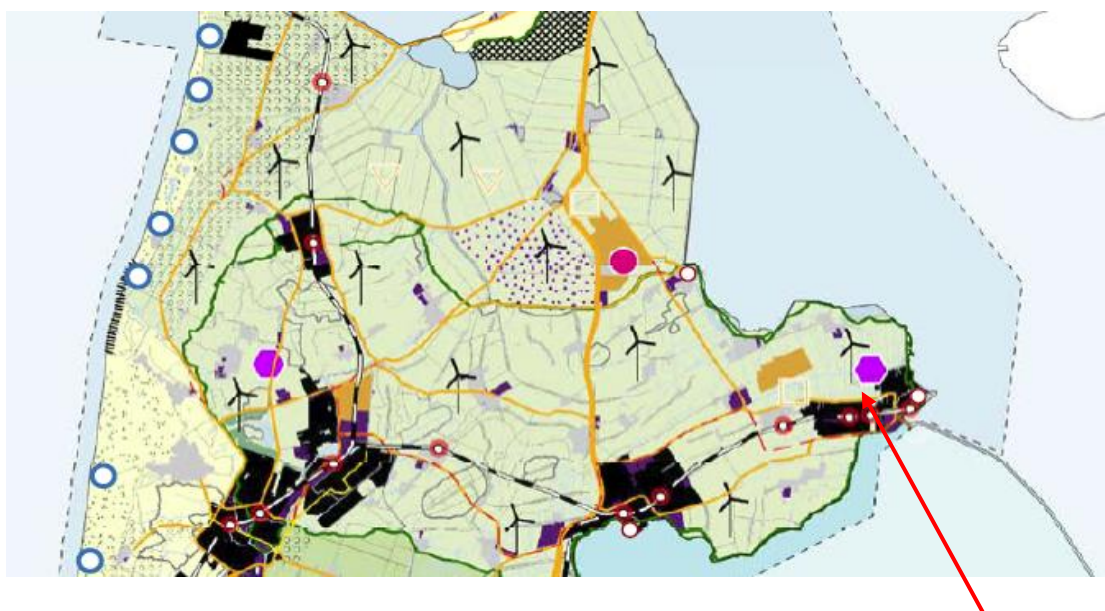
Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten:

*Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.*

Voor de onderhavige ontwikkeling is met name relevant hetgeen in paragraaf 6.5.1.1 ‘Clusters voor grootschalige land- en tuinbouw is verwoord:

*“In Noord-Holland Noord krijgt de productielandbouw prioriteit. De provincie Noord-Holland geeft ruimte voor verschillende clusters die elkaar kunnen versterken via een combinatie van logistiek en dienstverlening, zowel voor de keten als voor de primaire land- en tuinbouw. In dit gebied bestaat de mogelijkheid om het bouwblok te vergroten tot maximaal 2 hectare, met een ontheffingsmogelijkheid van Gedeputeerde Staten tot meer hectare. Bollenteelt, grondgebonden landbouw, zaadclusters en glastuinbouw krijgen hier onder voorwaarden de ruimte”.*

*“Voor glastuinbouw en voor permanente bollenteelt doet de Provincie onderzoek naar de locatiekeuze en begrenzing. Indien de concentratiegebieden volledig benut zijn zal uitbreiding van de glastuinbouw en de permanente bollenteelt in de voor hen aangewezen gebieden gezocht moeten worden”.*



**afb. 4** De planlocatie op de totaalkaart Structuurvisie 2040 –‘productielandschap’.

Het onderhavige bollenbedrijf ligt inderdaad in een gebied dat is aangewezen als bedoeld voor ‘landbouwclusters’ (zie ook de betreffende themakaart uit de PRV).

### 3.1.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), waarvan de recente herziening op 23 april 2018 is geconsolideerd.

In de PRV wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand stedelijk gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand stedelijk gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied. De provincie stimuleert ten principale de benutting van de *binnenstedelijke ruimte*.

In art 5.a geeft de PRV aan dat een 'bestemmingsplan' een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitsluitend kan voorzien als die ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

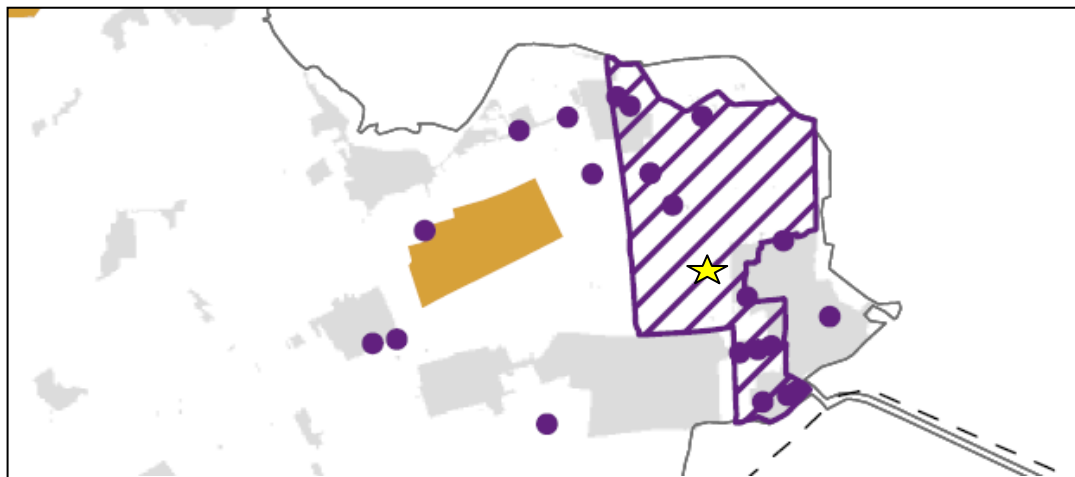
Op de in de PRV opgenomen themakaart "Landbouwgebied" is te zien dat de planlocatie behoort tot het landelijke gebied en ligt in het landbouwproductiegebied.

De planlocatie is gelegen in het gebied voor 'grootschalige landbouw' (art. 26 PRV), waar in principe een agrarisch bouwperceel maximaal 2 hectare kan omvatten, maar een grotere omvang mogelijk is als de noodzaak daarvan middels een bedrijfsplan (art. 26 onder f.) wordt aangetoond.

Voor de onderhavige uitbreiding is voor dit doel een 'bedrijfsplan' gemaakt.  
(zie paragraaf 2.2).

Ook is een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt dat gezorgd is voor een goede inpassing in het landschap (zie paragraaf 4.).

Op themakaart "**Landbouwclusters**" is daarenboven te zien dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van 'zaadveredelingsconcentratiegebied' (**afb. 5**).



**afb. 5** De planlocatie op de themakaart uit de PRV betreffende 'Landbouwclusters'.

Op de themakaart "**Ecologie**" (**afb. 6**) is te zien dat de planlocatie niet in een ecologisch belangrijke zone is gelegen. De planlocatie ligt wel nabij het Streekbos en direct ten zuiden van de ecologische oost-west-verbinding (donkergroen) als onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De planlocatie ligt ook niet in of nabij de zgn. 'weidevogelleefgebieden' (lichtgroen).

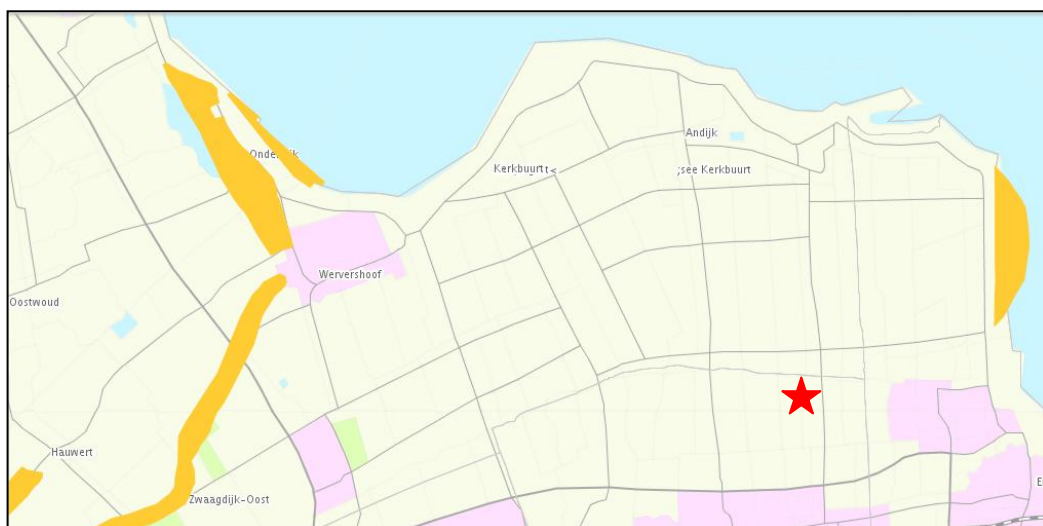
De gewenste ontwikkeling op de locatie tast de in dit kader te beschermen waarden niet aan.



**afb. 6** De planlocatie op de themakaart van de PVRS, **aspect Ecologie**

Op de themakaart “**Aardkundige waarden**” is te zien dat op de planlocatie en wijdere omgeving geen aardkundige waarden zijn aangegeven (**afb. 7**).

De onderhavige ontwikkeling op de locatie tast de in dit kader te beschermen waarden niet aan.



**afb. 7** De planlocatie op de themakaart gebieden met ‘Aardkundig waarden’.

Op de themakaart “**Nationale en metropolitane landschappen**” is te zien dat de planlocatie niet daartoe behoort.

Op de themakaart “**Duurzame energie**” is de planlocatie aangegeven als zoekgebied voor grootschalige energieopwekking.

Tenslotte kan met betrekking tot de themakaart “**Blauwe ruimte**” vastgesteld worden dat ruim ten westen en ten noorden daarvan sprake is van een ‘primaire waterkering’: de West-Friese omringdijk.

De onderhavige ontwikkeling op de locatie tast de in dit kader te beschermen waarden niet aan.

### 3.2 Regionaal beleid

In 2016 hebben zeven gemeenten de 'Structuurschets Westfriesland' laten opstellen; in 2017 is deze structuurschets door de verschillende deelnemende gemeenten vastgesteld.

De intentie is dat de zeven gemeenten zelf aan de slag gaan en onderling afspraken maken over regionale samenwerking.

De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners:

- samen vormgeven aan de toekomst van Westfriesland;
- de gemeenten bieden ruimte aan initiatieven die Westfriesland versterken.

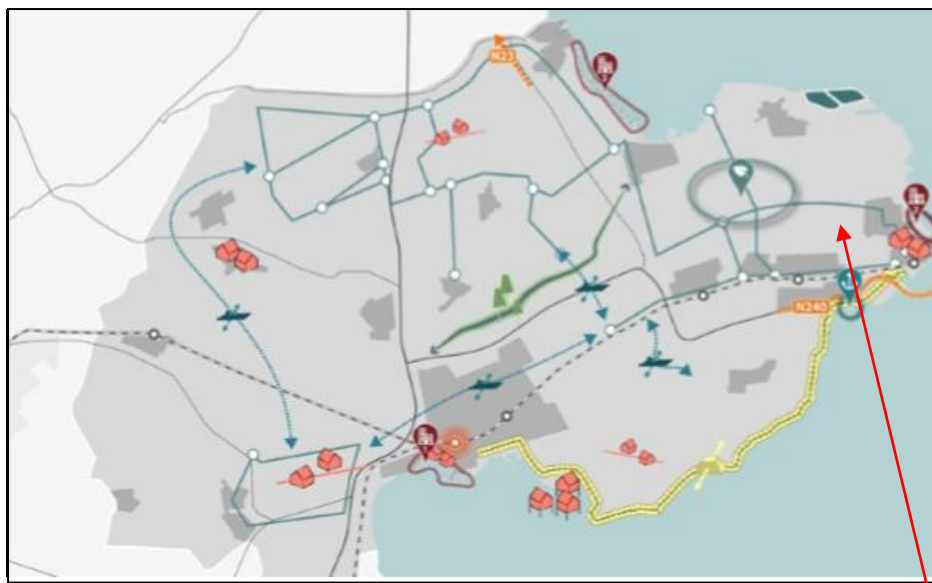
Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen geschetst.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn vooral arrangementen 2 '*Experimenteerlandschap*' en 3 '*Agribusiness-landschap*' relevant.

Kernpunt: **De gemeenten gaan aan de slag met ontwikkeling Grootslag, inclusief gebied voor tulpenbroeierijen.**

#### • Experimenteerlandschap

Westfriesland is een ondernemende, diverse en vitale regio en wil die positie versterken en ruimte bieden aan innovatie. Westfriesland schuwt 'het experiment' niet en wil specifiek ruimte aan het experiment bieden in de noordoosthoek van de regio. Dit gebied kan tegen een stootje, de ruilverkaveling heeft geleid tot een relatief grootschalig gebied met ontwikkelingen zoals het Grootslag.



**afb. 8** De planlocatie op de structuurschets Westfriesland:  
Ontwikkeling Grootslag, inclusief gebied voor tulpenbroeierijen

Het experiment is vaak gekoppeld aan de agribusiness zoals verticale teelten, schaalvergroting, teelt op water, tulpenbroeierijen, Seed Valley, de proeftuin in Zwaagdijk etc.

#### • Agribusiness-landschap

Agribusiness is één van de troefkaarten van de regio. Westfriesland is onderdeel van de Greenport Noord-Holland Noord en biedt ruimte aan de sector.

Schaalvergroting, verbreding en innovatie worden geacommodeerd.

Dit alles uiteraard in balans met de leefbaarheid, de landschappelijke kwaliteit en het watersysteem. Het zorgt voor economische vitaliteit van het landschap en de kernen.

De schaalvergroting biedt kansen om de verduurzaming en ruimtelijke inpassing waar te maken.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Toekomstvisie Stede Broec 2014 -2024

In de Toekomstvisie Stede Broec 2014 - 2024 wordt in de eerste plaats een ruimtelijke visie beschreven op gemeentelijk niveau, daarbij kijkend over de gemeentegrenzen. In het document worden uitspraken gedaan over trends en bewegingen binnen de gemeente en hoe deze ruimtelijk hun plaats krijgen

Met betrekking tot de agrarische bedrijvigheid wordt o.m. het volgende opgemerkt:

Het agrarisch buitengebied van de gemeente ligt hoofdzakelijk aan de west- en noordkant van de dorpen. Het landgebruik bestaat hoofdzakelijk uit landbouw, in het bijzonder de teelt van bloemkolen. De bollen-gerelateerde bedrijvigheid is sterk in opkomst in Stede Broec (en omstreken), en is voornamelijk geconcentreerd in de hoek Geerling en Veilingweg. De gemeente zet zich ervoor in om de ontwikkeling van deze dynamische sector zo mogelijk te faciliteren met behoud van de kernkwaliteiten van het buitengebied.

Zo'n 10 % van de werkgelegenheid bevindt zich in de agrarische sector. Dit is dan ook een sector die een belangrijke rol speelt in de economie van de gemeente Stede Broec. Ook deze sector is aan verandering onderhevig. Veel bedrijven maken een groei door. Deze economische omstandigheden leiden er toe dat er een trend is ingezet van schaalvergroting, functieverbreiding en functieverandering.

Ook is er sprake van een afnemend aantal agrarische bedrijven terwijl tegelijkertijd de omvang per bedrijf toeneemt. Hierdoor komt er steeds meer agrarische bebouwing vrij in het landelijk gebied waar een passende nieuwe bestemming voor moet worden gevonden.

De gemeente Stede Broec onderkent deze trend en het belang van dat de gemeente heeft bij het behoud van agrarische functies. In het bestemmingplan 'Landelijk gebied 2010' (onherroepelijk 14 maart 2012) zijn dan ook regels opgenomen voor het wijzigen van agrarische functies in niet-agrarische functies.

Ook zijn in dat bestemmingsplan regels opgenomen om de schaalvergroting te kunnen faciliteren, dit door middel van de vergroting van het agrarisch bouwperceel.

Het agrarisch perceel mag worden vergroot tot 2,0 ha ten behoeve van een volwaardige bedrijfsvoering welke moet voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, zoals genoemd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het beleid en de visie van de gemeente Stede Broec op deze onderdelen is verwerkt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010.

**Met betrekking tot de onderhavige wens tot vergroting van het bouwvlak op de locatie Veilingweg20 ten behoeve van uitbreiding van de bedrijfsgebouwen kan worden vastgesteld, dat dit in overeenstemming is met de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024.**

#### 3.3.2 Bestemmingsplan

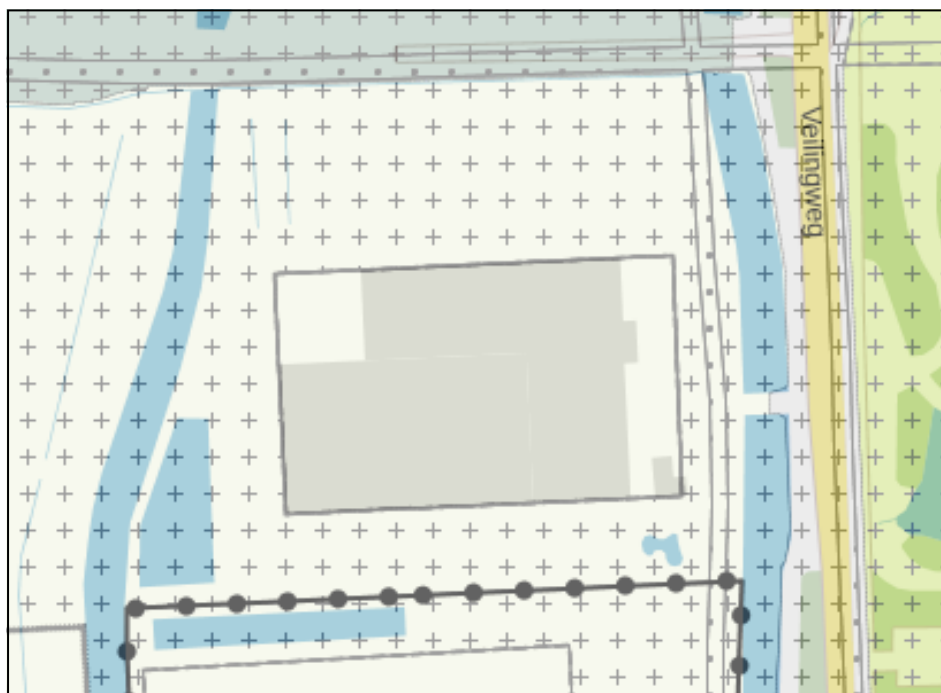
##### *Bestemmingsregeling*

Het vigerende bestemmingsplan is "**Landelijk gebied 2010**" van de gemeente Stede Broec, onherroepelijk sinds 14 maart 2012.

De bestemming van de gronden is de enkelbestemming "Agrarisch" (art.3) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (art. 16).

##### *Strijdigheid*

De huidige bedrijfsgebouwen inclusief de bedrijfswoning liggen strak omgrensd binnen het bouwvlak. In verband met een toename van de activiteiten en een betere logistiek binnen het bedrijf en op het terrein, wil de initiatiefnemer het bouwvlak naar het noorden toe vergroten en naar het oosten iets verschuiven (zie **afb. 3**).



**afb. 9** Planlocatie op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan

Het wijzigen van het bouwvlak is mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders, opgenomen in artikel 3, lid 3.8.8. Deze luidt:

### **3.8.8 Vergroting agrarisch bouwperceel**

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6.1 Wro, bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een agrarisch bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. het agrarisch bouwperceel mag worden vergroot tot maximaal 2 hectare ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf mits dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering alsmede voor het oprichten van een bio-massa inrichting ten behoeve van eigen gebruik;
- b. de economische noodzaak door middel van een bedrijfsplan, wordt aangetoond;
- c. er voldoende open water wordt aangelegd als compensatie voor het toenemen van het verhard oppervlak;
- d. er een verkennend archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.
- e. de wijziging gemotiveerd wordt ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

- Ad. a** De doelmatigheid van de bouwvlakvergroting / uitbreiding van het bedrijf is middels een bedrijfsplan aangetoond (zie paragraaf 2.2 en bijlage 1).
- Ad. b.** idem
- Ad. c** Het inrichtingsplan voorziet in een met het Hoogheemraadschap overeengekomen wijze van watercompensatie voor de toename van bebouwing en verharding (zie paragraaf 5.1).
- Ad. d** Er is een archeologische quick-scan uitgevoerd (zie paragraaf 5.6).
- Ad. e** Het aspect 'externe veiligheid' wordt behandeld in paragraaf 5.4; er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de uitbreiding.

**Geconcludeerd wordt dat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging. Er bestaan voor het overige geen van doorslaggevende planologische beletselen die de bestemmingswijziging als verzocht in de weg staan.**

#### 4. Beeldkwaliteit

##### □ Algemene uitgangspunten

In de Provinciale Structuurvisie 2040 wordt speciale aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe *structurele* ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

In gevallen waarbij sprake is van *uitbreiding* van een bestaand bedrijf, dient een *beknpte* beschouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande (beeld)kwaliteit.

Ingevolge de intenties van de provincie is in het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd (Toekomstvisie Stede Broec en bestemmingsplan "Landelijk gebied 2010") dat het agrarisch perceel mag worden vergroot tot 2,0 ha ten behoeve van een volwaardige bedrijfsvoering. Maar daarbij zal moeten worden voldaan aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, zoals genoemd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Derhalve is een (extra) voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het maken van een inrichtingsplan / landschapsplan.

De volgende aspecten zijn daarbij van belang:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap en de omgeving;
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving;
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De locatie Veilingweg 20 is van oudsher onderdeel van het agrarisch productiegebied aan de west- en noordkant van de gemeente. Vooral de bollen-gerelateerde bedrijvigheid neemt sterk toe en is voornamelijk geconcentreerd in de hoek Geerling en Veilingweg. De gemeente zet zich ervoor in om de ontwikkeling van deze dynamische sector zo mogelijk te faciliteren met behoud van bestaande kwaliteiten.

De agrarische complexen zijn gerealiseerd na het ruilverkavelingsproces; er is derhalve geen sprake van architectuur-historische waarden.

De betreffende agrarische vestigingen bevinden zich in een strak geordend, rechthoekig stelsel van percelen met grootschalige bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoningen c.a. liggen in het representatief ingericht voorgebied aan de Geerling en in het onderhavige geval aan de Veilingweg.

De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige en efficiënte agrarische uitstraling. De loodsen en schuurkassen hebben flauwe kappen. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend.

#### **De uitbreiding op het perceel Veilingweg 20 conformeert zich met de bebouwingskarakteristiek.**

De landschappelijke inpassing is bij het onderhavige initiatief een beperkte opgave, aangezien de ruimtelijke begrenzingen (randen) van het perceel worden bepaald door het Streekbos aan de oost en noordzijde en de ecologische, maar tevens recreatieve zone aan de noordzijde, die het Streekbos via de Lutjebroeker Weel verbindt met het begin- c.q. eindpunt bij de Tolweg in de gemeente Drechterland.

De zuidelijke en westelijke begrenzing van het perceel sluit aan op bestaande agrarische percelen met bedrijfsbebouwing.

Voor een verantwoorde inpassing moet derhalve vooral gestreefd worden naar een landschappelijk verantwoorde kwaliteit naar de noord- en oostzijde van het perceel.

Voor de oostzijde is het ruimtelijke profiel van de Veilingweg van belang. De huidige ruimtelijke kwaliteit wordt hier bepaald door de grens met het Streekbos, De Veilingweg met aan beide zijden bomenreeksen, een brede tocht en het voorgebied van de het bedrijf met een breed gazon met daarachter de dienstwoning met representatieve (tuin-)inrichting en het uiteraard utilitair ingerichte gebied met het kantoorgebouw en parkeerplaatsen.

De bevoorrading en fustopslag bevinden zich aan de westzijde achter de bebouwing.

Het water bassin - belangrijk voor de watercompensatie - bevindt zich in de uiterste zuidwest-hoek van het perceel en is derhalve vrijwel geheel onzichtbaar vanuit de publieke ruimte.

**Deze situatie blijft zoals die is.**

□ *Het inrichtingsplan*

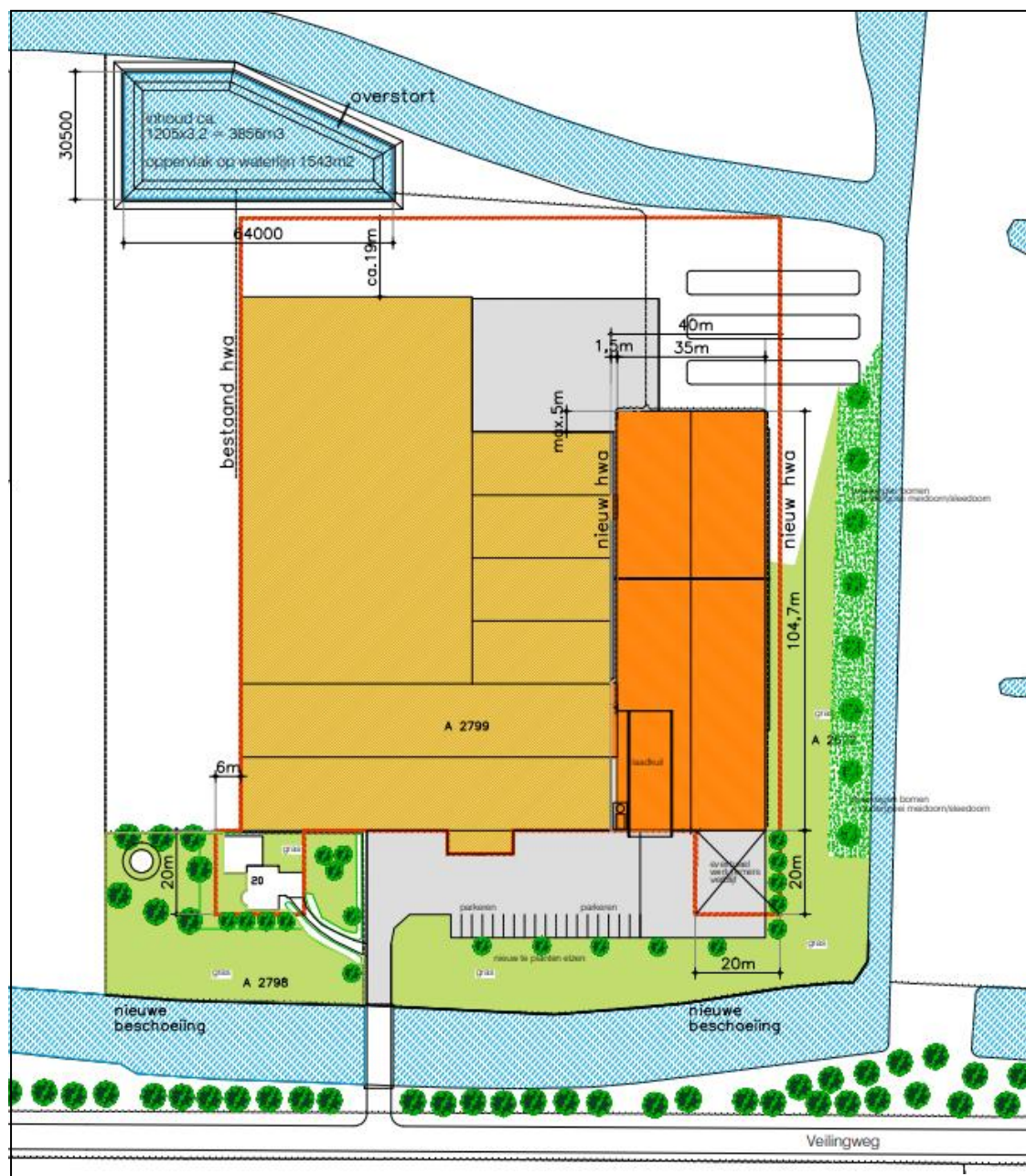
De uitbreiding geschiedt zodanig dat de bebouwingsgrens aan de Veilingweg gehandhaafd blijft, evenals de indeling van het ruimtelijke profiel van de Veilingweg. Zodoende blijft de bestaande ruimtelijke kwaliteit bestaan.

Door de uitbreiding wordt de ruimte tussen het erf en de ecologische / recreatieve zone met daarachter een uitloper van het Streekbos kleiner. Als open zichtstrook resteert een breedte van ca. 150,00 meter + ca. 20,00 meter onbebouwde ruimte op het erf.

Gestreefd wordt naar een meer 'aangeklede', representatieve inrichting van het voorerf.

De 20 meter onbebouwde ruimte krijgt een extra landschappelijke kwaliteit door het plaatsten van een bomenreeks in een strook van 10,00 meter met streekeigen bomen (elzen) met een plantafstand van ca. 15,00 meter.

Deze breedte van 10,00 meter biedt ook ruimte om een stevige ondergroei van meidoorn en/of sleedoorn aan te planten.



afb. 10

Het inrichtingsplan

(voor een iets betere leesbaarheid, zie **bijlage 6**)

□ *De gemeentelijke welstandsnota*

In het kader van de procedure voor de wijziging van het bouwvlak dit aspect nog niet aan de orde.

Bij het ontwerpen van de nieuwbouw is het volgende relevant:

Het perceel Veilingweg 20 ligt wat het welstandsaspect betreft in het deelgebied F: 'Het landelijke gebied'.

*Het landelijke gebied van Stede Broec is agrarisch en heeft zijn vorm en inrichting grotendeels verkregen na ruilverkaveling (jaren '70), waarbij van het oorspronkelijke, karaktervolle landschap slechts een deel van het hoofdslotenpatroon is gehandhaafd.*

*De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door een overwegend rechthoekig patroon van kavelsloten en langgerekte ontsluitingswegen, waaraan verspreid liggende agrarische en aanverwante complexen met bedrijfsgebouwen, kassen c.a. en bedrijfswoningen. Kenmerkend is dat de bedrijfswoningen georiënteerd zijn op, resp. gelegen zijn aan de ontsluitingsweg met de bedrijfsobjecten overwegend daarachter of ernaast. Solitaire burgerwoningen zijn in het gebied niet aanwezig. De bebouwingsrichting is haaks of nagenoeg haaks op de ontsluitingsweg. De agrarische complexen zijn gerealiseerd na het ruilverkavelingsproces; er zijn geen architectuur-historische waarden in het geding.*

*Het agrarische gebied ontleent zijn waarde aan de karakteristieke structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen, de eenvoudige verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing en de gedekte kleurstellingen. Bijzonder gevoelige karakteristieken zijn niet aan de orde.*

*Stabilisatie van de huidige situatie is uitgangspunt,*

Bij de toetsing van de uitbreiding op perceel Veilingweg 20 aan de welstandscriteria zijn o.m. de volgende zaken relevant:

- *de bebouwingsrichting is haaks op of parallel aan de ontsluitingsweg;*
- *de bedrijfsgebouwen dienen in principe een eenvoudige hoofdvorm te hebben; de verschijningsvorm kan functioneel/doelmatig zijn, maar onderscheidt zich van bedrijfspanden op bedrijventerreinen door een grotere affiniteit met het landelijke gebied;*
- *de hoofdmaterialen voor de gevels zijn metselwerk, geleed plaatmateriaal of hout; voor de daken pannen, golfplaten, geleed plaatmateriaal, mastiek en glas.*
- *gedekte kleuren voor de gevels zijn uitgangspunt, evenals voor de daken, met uitzondering van gebouwdelen, waarvoor bijzondere eisen gelden t.a.v. de klimaatbeheersing; in dit geval is 'gedempt'-grijs de lichtste variant; heldere, opvallende (te lichte, resp. 'schreeuwende') kleuren zijn niet toegestaan.*

## **5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten**

### **5.1 Milieu**

□ *Verkennd bodemonderzoek*

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Door 'Klijn Bodemonderzoek BV te Oostwold is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 14 mei 2018 met projectnummer 18KL153. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische situatie op de planlocatie. Nagegaan is of er belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen handelingen van de initiatiefnemers (bouwwerkzaamheden en herinrichting van de locatie).

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Hieronder is paragraaf 6.2 van de rapportage: 'Conclusies en aanbevelingen' weergegeven.

Het integrale rapport is weergegeven in **bijlage 2**.

## **6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES**

### **6.1. Samenvatting**

In opdracht van A.E. de Wit B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Veilingweg 20 te Bovenkarspel. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,00-0,50 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch is in grondmengmonster MM2 (0,00-0,50 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan minerale olie geconstateerd;
- Analytisch is in grondmengmonster MM3 (0,00-1,00 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan kobalt geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond (MM4 en MM5) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 licht verhoogde gehalten aan koper, barium en naftallen geconstateerd. Ter plaatse van peilbuis 2 zijn geen verhoogde gehalten geconstateerd.

### **6.2. Conclusies en aanbevelingen**

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

#### ***Asbest***

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

#### ***Hergebruik van grond***

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond mogelijk niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen.

□ **Water**

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- waterbergend oppervlak;
- het graven of vergraven van sloten;
- toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- afvoer HWA in relatie met riolering;
- maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer.

Ad. **a**:

De realisering van de uitbreiding heeft als gevolg een toename van bebouwing en verharding.

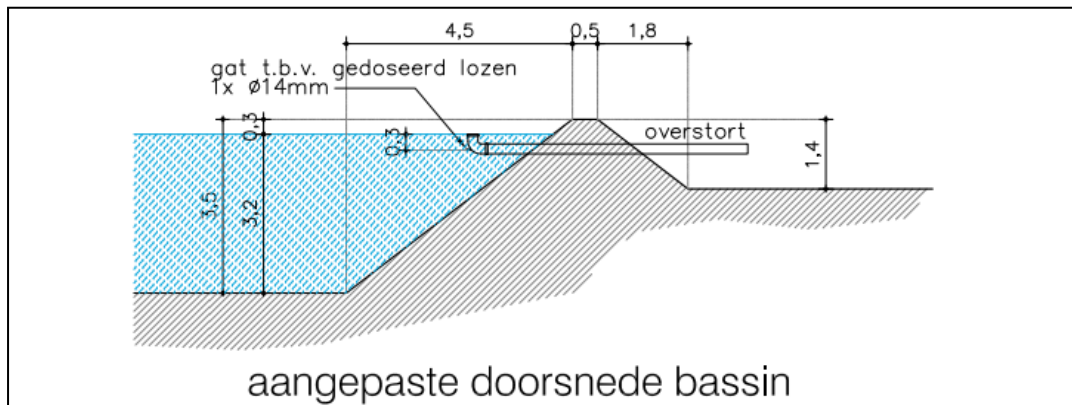
Over de noodzaak voor de realisatie van compenserend water is overleg gevoerd met het Hoorheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de eerder gerealiseerde uitbreiding en de nieuwe uitbreiding binnen het bestaande bassin worden gecompenseerd. Er zal sprake zijn van 30 cm vrije bergingsruimte en een uitstroom van 14 mm.

Een en ander heeft geleid tot het verlenen van de Watervergunning d.d.30 augustus 2018 (**bijlage 3**.)



**afb. 11** De uitbreiding (rode lijn) in relatie met het bestaande waterbassin



**afb. 12** Het bassin met 30 cm vrije bergingsruimte en een overloop van 14 mm.

Ad. **b** niet van toepassing.

Ad. **c**:

Met de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. **d**:

De afvoer van hemelwater kan - zoals bestaand - op deze locatie worden gescheiden van die van de riolering.

Met betrekking tot **e**. kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde is.

☐ *Watertoets*

Er is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap over de watercompensatie en de watervergunning is verleend (zie hiervoor). Het invullen van de digitale watertoets is derhalve achterwege gebleven.

☐ *Bedrijven en milieuzonering*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (burger)woningen aanwezig.

☐ *Geluid*

Met de onderhavige uitbreiding is geen sprake van een toename van geluidsproductie. De bestaande afzuiginstallatie komt met de nieuwe uitbreiding in de steeg tussen beide gebouwen te zitten, waarmee het geluid van het afzuigen minder waarneembaar wordt.

## 5.2. Verkeersaspecten

De uitbreiding heeft geen effect op de frequentie van aan- en afvoer met vrachtauto's.

## 5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Voor de uitbreiding van het bloembollenbedrijf is alleen de toename van het verkeer relevant voor de luchtkwaliteit. Het aantal door de uitbreiding gegenereerde verkeersbewegingen is dermate laag, dat vastgesteld kan worden dat het voorliggende project 'in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit'.

#### 5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit betreft het verwerken en/of opslaan van gevaarlijke stoffen en transporteren van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

In het onderhavige geval is slechts van belang of er op het bedrijf zelf gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Dit is niet het geval.

Burgerwoningen bevinden zich op ruime afstand van de planlocatie.

De woongebieden Gommerwijk en Kadijken, gemeente Enkhuizen liggen op ruim 900 meter ten oosten van de planlocatie.

Het raadplegen van de 'Risicokaart Noord-Holland' is niet nodig.

Naast bovenstaande is het plan niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

In het kader van het vooroverleg heeft de Veiligheidsregio d.d. 18 februari 2019 advies uitgebracht. Aangezien hierin m.b.t. mogelijke maatregelen concreet wordt geadviseerd is dit advies opgenomen in **bijlage 7**.

#### 5.5 Leidingen

Behoudens de bestaande nutsvoorzieningen zijn op de betreffende gronden geen leidingen aanwezig.

#### 5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie, archeologie en bouwkunde**.

*Op de planlocatie en ruimere omgeving zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart **geen** geografische waarden aangegeven, noch waarden betreffende de archeologie en bouwkunde.*

Maar aangezien voor de gronden een dubbelbestemming is geregeld - "Waarde - Archeologie" - is aan de Archeologische dienst West-Friesland gevraagd een quick-scan Archeologie uit te voeren.

De bevindingen zijn neergelegd in het document 'Archeologische Quick-scan v3 (met veldtoets) d.d. 29 maart 2018, adviesnummer 18036.

Het advies luidt 'vrijgeven' en 'monitoring uitgraven laadkuil'

Het integrale rapport is weergegeven in **bijlage 4**.

## 5.7 Ecologie

Door het Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau 'Van der Goes en Groot' is een Quick-scan flora en fauna (toetsing aan het kader van de natuurwetgeving) uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d. 17 mei 2018, kenmerk QS2018-46.

In het onderzoeksrapport wordt o.m. aandacht besteed aan '**Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving**'.

Voor dit aspect is de conclusie in paragraaf 5.6 is als volgt:

*“Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat de plannen van invloed zijn op beschermde gebieden. Uitzondering betreft de situatie waarin bij nieuwbouw de lichtuitstraling sterk toeneemt en een vervolgoetsing noodzakelijk is”.*

In dit kader kan worden opgemerkt dat de betreffende nieuwe loods geen sterke lichtuitstraling naar het noorden heeft, aangezien het een blinde gevel betreft. Daarnaast zal de buitenverlichting beperkt zijn en is er tevens geen sprake van andere ruimtelijke negatieve effecten op het NNN.

Paragraaf 6.1 van het onderzoeksrapport 'Conclusies' m.b.t. de **soorten**, is hieronder weergegeven; het integrale rapport is weergegeven in **bijlage 5**.

### 6.1 Beschermde soorten Wnb

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- ♣ Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- ♣ Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd) wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

## 5.8 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om deze eisen aan te scherpen. Het is zodoende van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer. Naarmate een ontwikkeltraject vordert is de kans groot dat economische, organisatorische, juridische of politieke belangen de overhand nemen. Om dit te voorkomen is het raadzaam gedurende het gehele proces de duurzaamheidsambities te bewaken. In deze fase van besluitvorming adviseren wij dan ook om de initiatiefnemer uit te nodigen voor een overleg waarin vanuit de betrokken partijen de visies op (duurzaamheid van) het project, de aanpak en de rolverdeling kunnen worden afgestemd. Aangeraden wordt om het Servicepunt Duurzame Energie uit te nodigen als adviseur voor de gemeente.

Het Servicepunt Duurzame Energie ([www.servicepuntduurzameenergie.nl](http://www.servicepuntduurzameenergie.nl)) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

## 6. Juridische regeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een ruimtelijke verbeelding van het plan en de daarbij horende juridische regeling. Deze juridische regeling bestaat uit regels, waaronder de bestemmingsregels. Dit wijzigingsplan wijzigt alleen de plankaart van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2010" van de gemeente Stede Broec.

Op dit wijzigingsplan zijn de relevante regels van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2010" van de gemeente Stede Broec van toepassing; dit betreft de inleidende regels, de regels voor de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', alsmede de algemene regels. Het bouwvlak op het perceel Veilingweg 20 wordt gewijzigd. Hiervoor wordt op de verbeelding het voorgestelde nieuwe bouwvlak (zie **afb. 3**) opgenomen.

## 7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen initiatief betreft het vergroten van het bouwvlak tot 2 hectare, ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

### 7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

De ruimtelijke onderbouwing is aan de gebruikelijke overleginstanties aangeboden ten behoeve van een reactie.

#### *Tervisielegging ontwerp ex. artikel 3.8 Wro*

Het wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 28 maart 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### 7.2. Economische/ financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een initiatief van A.E. de Wit BV, Veilingweg 20, 1611 BN Bovenkarspel

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat met het opstellen van het wijzigingsplan een planschadeovereenkomst met de verzoekers wordt getekend.

Alle kosten die voortkomen uit hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.