

- concept -

Gemeente M e d e m b l i k

R u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g

ex. art. 2.12 Wabo

Project:

“Cornelis Kuinweg 33, Andijk - vergroting bouwvlak”

i.o.v. Fa. J.C.J. Ruiter Wever, Cornelis Kuinweg 33, 1619 PE Andijk



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

3 oktober 2017

- concept -

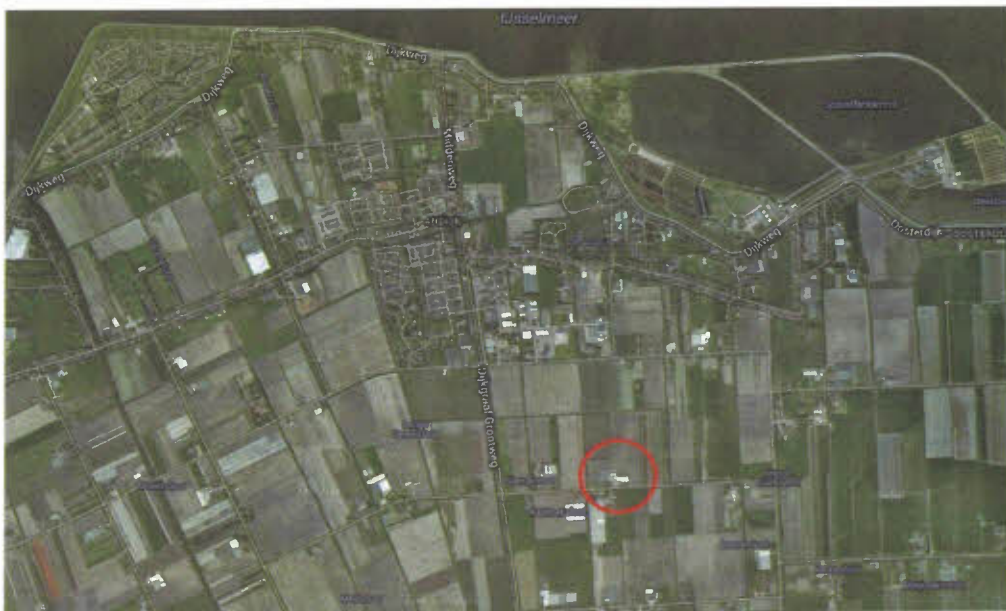
Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De ondernemers / rechtspersonen	2.
2.2	De bestaande situatie	2.
2.3	Ambitie initiatiefnemers / bedrijfsplan	3.
2.4	Bebouwingsopzet na uitbreiding	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5.
3.2	Provinciaal beleid	7.
3.3	Gemeentelijk beleid	10.
	3.3.1 Structuurvisie	10.
	3.3.2 Bestemmingsplan	10.
4.	Beeldkwaliteit	11.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijke beleid	11.
4.2	Beschrijving 'ruimtelijke kwaliteit'	12.
4.3	De gemeentelijke welstandsnota	12.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	13.
5.1	Milieu	13.
5.2	Verkeersaspecten	14.
5.3	Luchtkwaliteit	14.
5.4	Externe veiligheid	15.
5.5	Leidingen	15.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	15.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	16.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	17.
6.	Uitvoerbaarheid	17.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	18.
BIJLAGE 1	'Ondernemingsplan Ruiters-Wever d.d. 17 juli 2017	
BIJLAGE 2	'Conclusie' en 'voorlopig advies' Quick-scan Archeologie	
BIJLAGE 3	'Conclusie, selectieadvies en aanbevelingen' Archeologisch bureau- en booronderzoek	
BIJLAGE 4	'Conclusies' uit de quick-scan Flora en Fauna	
BIJLAGE 5	'Samenvatting en conclusies' uit het verkennend bodemonderzoek	

1. Inleiding

Fa. J.C.J. Ruiter Wever, Cornelis Kuinweg 33, 1619 PE Andijk is voornemens het bloembollen-bedrijf uit te breiden direct achter de bestaande bedrijfsgebouwen. Derhalve is het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik verzocht medewerking te verlenen aan een procedure, die leidt tot een vergroot bouwvlak. Het College van burgemeester en wethouders heeft aangegeven 'in principe' mee te willen werken aan de gevraagde uitbreiding.

De gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Medemblik, sectie L nrs. 636,1003,1588 en 1589.



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

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "**Buitengebied**", vastgesteld 4 juli 2013. Er is echter een herziening in voorbereiding, waarvoor een voorbereidingsbesluit is genomen. Dit betekent dat nieuwe plannen nu al getoetst zullen worden aan de toekomstige regels.

Op de gronden ligt de enkelbestemming 'Agrarisch' (art. 3).

De huidige bebouwing van het bedrijf ligt binnen het aangegeven bouwvlak, maar de uitbreiding komt in het achterliggende gebied, waar in het bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk is. Het voornemen is derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

Planologische regeling

Zoals hiervoor reeds is vermeld heeft het College van Burgemeester en wethouders besloten om 'in principe' mee te werken aan een passende planologische regeling.

De passende planologische regeling is de procedure ex art. 3.10 Wabo, juncto art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**).

Als onderdeel van de procedure dient een "**goede ruimtelijke onderbouwing**" (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk/stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De ondernemers / rechtspersonen

J.C.J. Ruiter-Wever is in 1989 opgericht door Jan Ruiter en Carla Wever. Sinds 2012 is het bedrijf volledig overgenomen door zoons Stef en Niels, zij bekleden de directiefunctie en hebben tevens de bedrijfsvoering.

2.2 De bestaande situatie

De planlocatie ligt in het agrarische productiegebied ten zuiden van de bebouwde kom van Andijk. Het betreft een agrarisch perceel met een omvang van ca. 18 hectare met een bouwvlak van 21.000 m², waarbinnen de bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlak van ca. 15.000 m².

De vestiging aan de Cornelis Kuinweg is het hart van het bedrijf met een teelt-omvang in 2017 van 75 hectare.

Jaarlijks wordt er land gehuurd in de omgeving van Andijk. Ruiter - Wever heeft een aantal vaste agrariërs waarvan jaarlijks andere percelen kunnen worden gehuurd. Van het gehuurde areaal land ligt circa 25 % nabij Andijk. Voor de overige percelen wordt uitgeweken naar Drenthe, Zeeland, de Wieringermeer en Frankrijk.

Naast genoemde bedrijfsgebouwen zijn een bedrijfswoning en enkele waterbassins aanwezig.

De gehele bedrijfsopzet inclusief erfverharding beslaat een oppervlak van ca. 17.000 m².



afb. 2 De planlocatie Cornelis Kuinweg 33, Andijk

Maatschap Ruiter - Wever is een dynamisch bedrijf en heeft zich gespecialiseerd in het jaarrond telen en verhandelen van bloembollen en bolbloemen. Het bedrijf is ontstaan direct na de oorlog met een gecombineerde teelt van groenten en bloembollen. De generatie hierna is zich gaan concentreren op bloembollen en de broei hiervan. Na verloop van tijd is de focus gebleven op tulpen. De 3^e generatie heeft dit uitgebouwd tot een bedrijf met veredeling, teelt, export en broei met handel gespecialiseerd in tulpen.

Er is momenteel sprake van 7 vaste werkrachten en ca. 30 seizoenarbeidskrachten in het broeiseizoen.

afb. 3 De bestaande situatie en de locatie van de gewenste uitbreiding.

2.3 Ambitie initiatiefnemers / bedrijfsplan

Ruiter-Wever is gespecialiseerd in het vervoegen van diverse cultivars door teelt onder plastic en in Frankrijk om daarmee al vanaf begin december een complete kleurenmix aan te kunnen leveren. Ons streven is een gevarieerd en compleet assortiment van vroeg tot laat in het seizoen, dit zoveel mogelijk richting het zwaardere enkelbloemige segment. Voor de broei in de moderne accommodatie worden zoveel mogelijk bollen van eigen Hollandse en Franse teelt gebruikt om zo goed mogelijk grip te houden op de kwaliteit van het uitgangsmateriaal.

Ook BVB voorbehandelen, verpakken of export klaar maken behoren tot de mogelijkheden.

Voor de gewenste ontwikkeling is een ondernemingsplan opgesteld door ing. J.M. Zwemmer, Agro Adviseur, in samenwerking met Flynth Adviseurs en accountants BV d.d. 17 juli 2017.

In de samenvatting wordt vastgesteld dat Ruiter - Wever een modern, innovatief en toekomstgericht bedrijf is, dat haar ketenpartners wil blijven bedienen en de productieprocessen nog meer optimaliseren. Op de huidige locatie zijn de toekomstmogelijkheden goed en is de beoogde uitbreiding goed realiseerbaar.

In financieel opzicht is er de afgelopen jaren een goed resultaat behaald waardoor er op dit moment financieel de ruimte beschikbaar is om de investeringen te doen en te dragen.

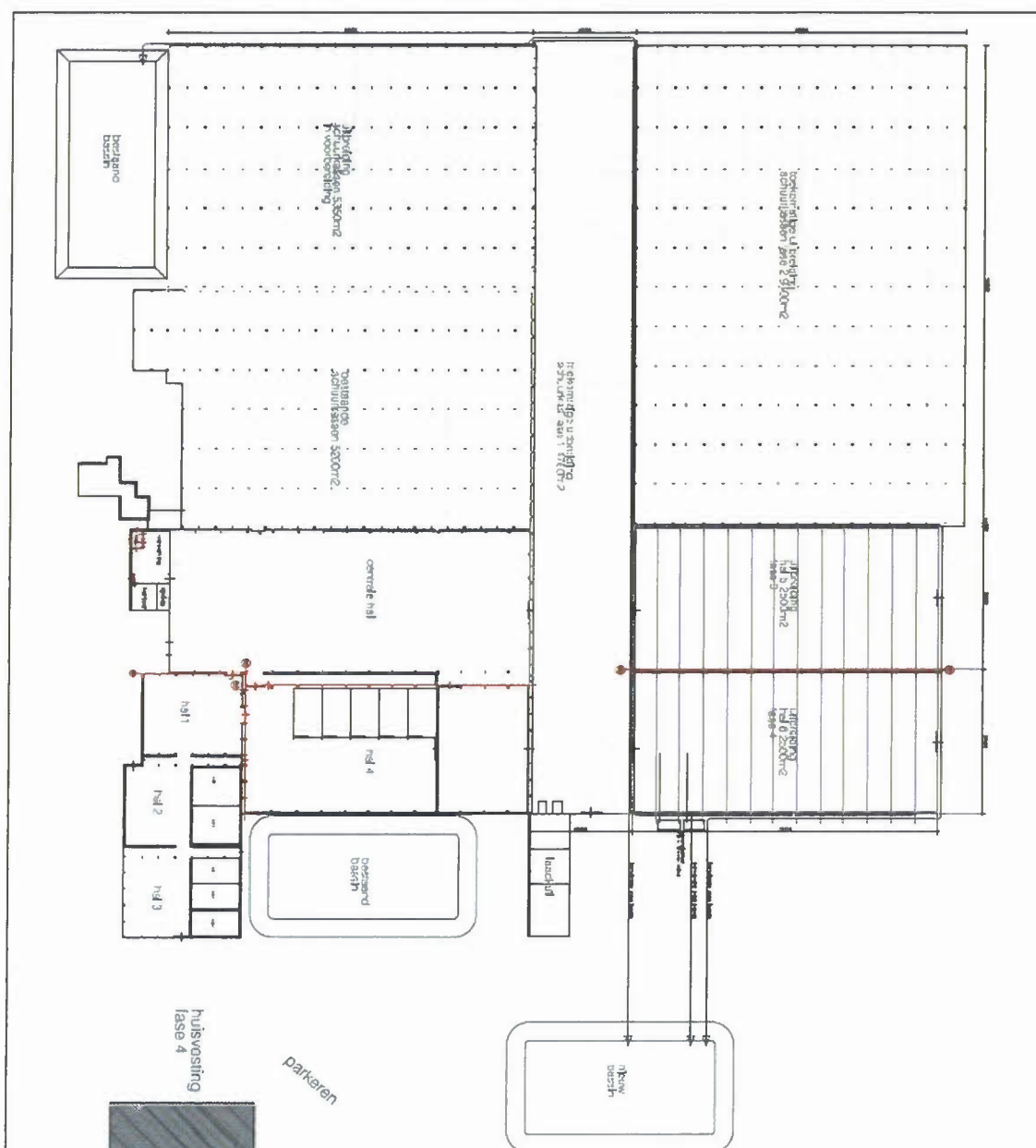
Door de uitbreiding ontstaan circa 5 extra arbeidsplaatsen die vanuit de regio kunnen worden ingevuld.

Er is sprake van 'planologische volwaardigheid' (Provinciale norm), aangezien er sprake is van een goed inkomen en voldoende continuïteit.

Het eigen vermogen zal jaarlijks toenemen en binnen de marge is er voldoende ruimte voor investeringen.

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

2.4 Bebouwingsopzet na uitbreiding



afb. 4 De plattegrond met de samenhangende functionele ruimten

Gedacht wordt aan een gefaseerde realisatie van de uitbreiding.. Allereerst wordt de reeds voorbereide en vergunde uitbreiding gerealiseerd en vervolgens de uitbreiding, waar nu een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd. Hierbij is de volgende fasering aan de orde:

- fase 1: uitbreiding schuurkassen met 4760 m²
- fase 2: uitbreiding schuurkassen met 9400 m²
- fase 3: uitbreiding hal 5 en hal 6 met elk 2500 m²
- fase 4: realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten



afb. 5 Impressie toekomstige gevels

3. Ruimtelijk beleidskader

De ontwikkeling betreft het uitbreiden van een bollenbedrijf in agrarisch productiegebied. De uitbreiding is gepland op de achter de bestaande vestiging gelegen gronden, waar dan eerst moet worden voorzien in een vergroot bouwvlak.

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder' zie hierna).

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

□ *Ladder voor duurzame verstedelijking (ex. artikel 3.1.6.Bro)*

21 april 2017 is de 'wijziging Besluit ruimtelijke ordening' in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke «treden» en het vervangen van het begrip «**actuele regionale behoefte**» door: **behoefte**.

Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Gezien de omvang van ca. 19.000 m² (bebouwing + verharding) moet de uitbreiding betiteld worden als een '*nieuwe stedelijke ontwikkeling*' en dient de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

De behoefte

Het betreft een uitbreiding van een *bestaand* agrarisch bedrijf. Vastgesteld kan worden dat het betreffende bedrijf om haar huidige marktpositie te behouden en te versterken genoodzaakt is uit te breiden, maar tevens haar bedrijfsactiviteiten wenst te concentreren op één locatie. Ter ondersteuning van de '*behoefte*' is een ondernemingsplan opgesteld. (**Bijlage 1**).

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld op basis van de ruimtelijke en planologische beleidsuitgangspunten van de gemeente. In de gemeentelijke "Structuurvisie 2012 -2022" (zie par. 3.3.1.) zijn voldoende handvatten te vinden voor een ontwikkeling als de onderhavige.

Hiermee is de behoefte voldoende aangetoond.

Bestaand stedelijk gebied

De huidige bebouwings situatie aan de Cornelis Kuinweg is, met de nu aanwezige agrarische vestigingen, niet te kenmerken als *bestaand* stedelijk gebied. Er wordt echter binnen het gemeentelijke ruimtelijke/planologisch beleid rekening gehouden met 'schaalvergroting' gericht op versterking/intensivering van bestaande agrarische bedrijvigheid.

Daarnaast kan vastgesteld worden dat voor het onderhavige bedrijf - gezien zijn omvang - zowel functioneel als fysiek geen locatie beschikbaar is in het (overige) bestaande stedelijke gebied van de gemeente Medemblik.

Ontsluiting

Zowel in de bestaande situatie als na de uitbreiding wordt het onderhavige bedrijf op passende wijze vanaf de Cornelis Kuinweg ontsloten.

3.2 Provinciaal beleid

Relatie met de Wro

Sinds de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten fundamenteel gewijzigd, voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering. Voor de provincies komt de stelselwijziging er kortweg op neer dat het streekplan de status heeft gekregen van structuurvisie en daarmee een zelfbindend beleidsdocument is geworden (dus niet meer bindend voor gemeenten). De goedkeuringsvereiste door gedeputeerde staten voor gemeentelijke bestemmingsplannen is komen te vervallen: gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid.

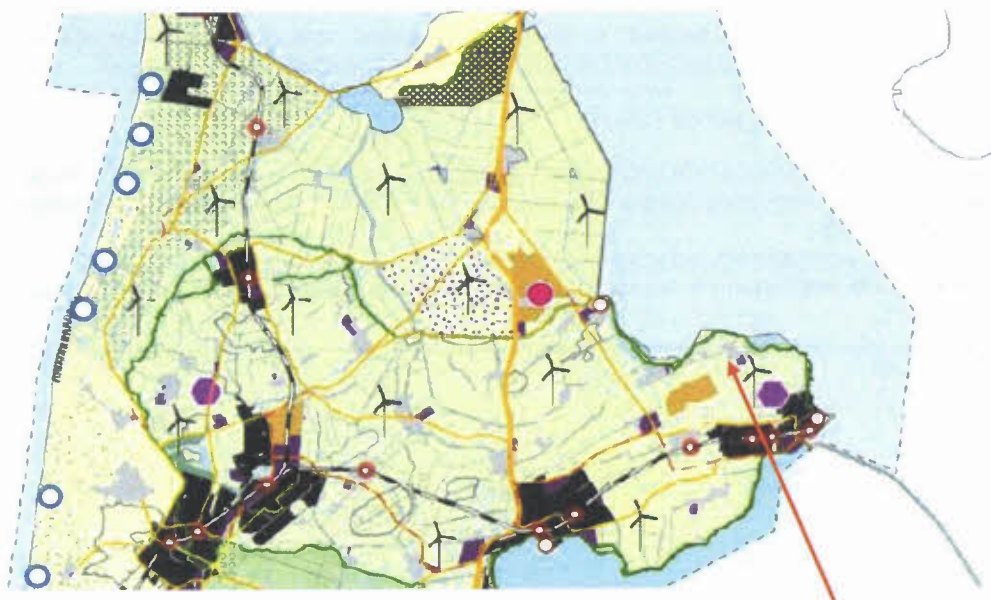
De wetgever geeft de provincie de ruimte om, daar waar nodig en noodzakelijk, regels te stellen ten einde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, juridisch te borgen. Hiertoe heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

De 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.

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".



afb. 6 De planlocatie op de totaalkaart Structuurvisie 2040 –'productielandschap'.

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.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), waarvan de recente herziening op 12 december 2016 is vastgesteld. Hierin wordt niet meer gesproken over Bestaand **Bebouwd** Gebied, maar over Bestaand **Stedelijk** Gebied. Deze PRV is 1 maart 2017 in werking getreden.

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.

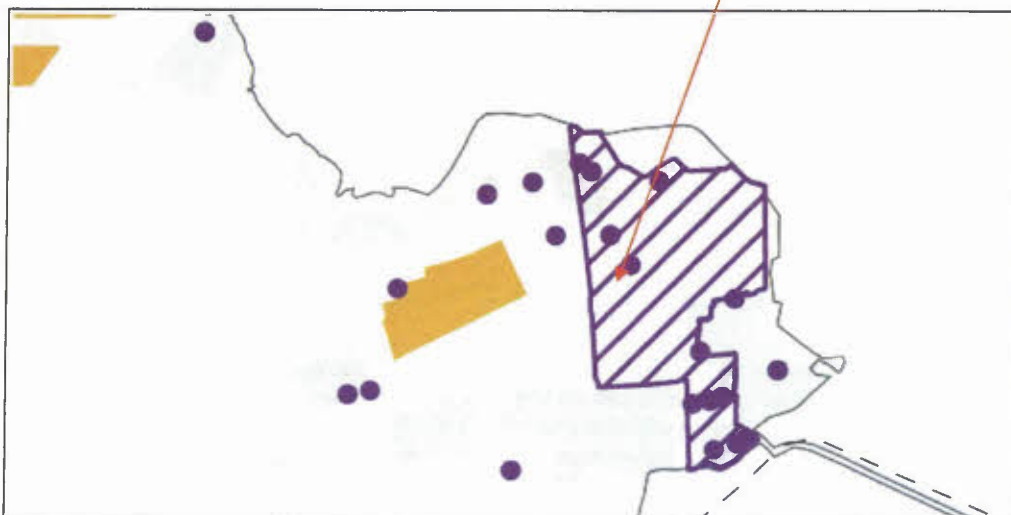
Op de in de PRV opgenomen kaart "Landbouwgebied" (zie ook hierna) is de planlocatie is gelegen in het gebied voor 'grootschalige landbouw', waar in principe een agrarisch bouwperceel maximaal 2 hectare kan omvatten, maar dat een grotere omvang mogelijk is als de noodzaak middels een bedrijfsplan kan worden aangetoond. Voor de onderhavige uitbreiding is voor dit doel een 'ondernemingsplan' gemaakt. (zie paragraaf 2.3).

Ook is een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt dat gezorgd is voor een goede inpassing in het landschap (zie paragraaf 4.2).

Op de themakaarten "**Landelijk gebied**" en "**Landbouwgebied**" is te zien dat de planlocatie behoort tot het landelijke gebied en ligt in het landbouwproductiegebied. Op themakaart "**Landbouwclusters**" is daarenboven te zien dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van 'zaadveredelingsconcentratiegebied' (afb. 7).

Op de kaart 'Landbouwgebied' wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden voor grootschalige landbouw en gebieden voor gecombineerde landbouw. De planlocatie valt onder 'grootschalige landbouw' (art. 26 PRV).

In principe kan een agrarisch bouwperceel maximaal 2 hectare omvatten (art. 26 onder e.), maar middels een **bedrijfsplan** kan worden aangetoond dat een grotere omvang noodzakelijk is (art. 26 onder f.).



afb. 7. De planlocatie op de themakaart uit de PRV betreffende 'Landbouwclusters'.

Op de themakaart **"Ecologie"** (afb. 8) is te zien dat de planlocatie niet in een ecologisch belangrijke zone is gelegen; de zgn. 'weidevogelleefgebieden' (lichtgroen) liggen niet in de directe omgeving.

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



afb. 8 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. 10).

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



afb. 9 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 noorden daarvan sprake is van een 'primaire waterkering': de Westfriese omringdijk.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Medemblik, waarin de gemeente Andijk is opgegaan, heeft op 28 februari 2013 de 'Structuurvisie 2012-2022' vastgesteld.

De structuurvisie bepaalt de ruimtelijke koers van de gemeente voor de komende tien jaar. In de structuurvisie legt de gemeente Medemblik een helder toekomstbeeld neer op basis waarvan de komende jaren de uitwerking plaats kan vinden in gemeentelijke projecten en particuliere initiatieven.

Bekende en nog onbekende projecten en initiatieven kunnen aan de structuurvisie worden getoetst. Bestemmingsplannen worden gebaseerd op deze structuurvisie. Zij vormt tevens een richtinggevend kader voor de nog op te stellen leefbaarheidsplannen voor de kernen.

Relevant voor het onderhavige initiatief zijn de volgende overwegingen in de structuurvisie:

- *"De gemeente Medemblik als plattelandsgemeente, een groen en rustig deel van Westfriesland. De land- en tuinbouw is gevarieerd met accentverschillen in verschillende delen van de gemeente. **Speerpunten zijn de schaalvergroting van de bedrijven** en het recreatief mede-gebruik van het platteland in combinatie met de instandhouding/herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen".*
- *"Het landelijke gebied van Medemblik is primair gericht op agrarische productie. Agrarisch gebruik heeft het mooie Westfriese landschap doen ontstaan en veranderen. De agribusiness blijft de komende jaren de belangrijke motor voor de Medemblikker economie, maar er is ook ruimte voor recreanten, natuur en water".*
- *"De landbouwsector wordt gekenmerkt door schaalvergroting. Net als in de afgelopen jaren blijft de gemeente zich inzetten voor het in goede banen leiden van deze schaalvergroting. Daarbij is het van belang dat het landschap zoveel mogelijk behouden blijft; de schaalvergroting moet passen in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het landschap. In het gebied globaal gelegen ten oosten van de Markerwaardweg is schaalvergroting in het algemeen, gelet op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, goed denkbaar. Het gebied ten westen van de A7 heeft een meer cultuurhistorische en archeologische waarde, zodat meer terughoudendheid past. Duurzame landbouw wordt gestimuleerd en planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied"*

Een en ander overziende kan worden vastgesteld dat de voorliggende aanvraag voor het mogelijk maken van een uitbreiding van een bestaand bollenbedrijf (oostelijk van de Markerwaardweg..!) in principe past binnen de doelstellingen/ uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "**Buitengebied**", vastgesteld 4 juli 2013. Er is echter een herziening in voorbereiding, waarvoor een voorbereidingsbesluit is genomen. Dit betekent dat nieuwe plannen nu al getoetst zullen worden aan de toekomstige regels.

Op de gronden ligt de enkelbestemming 'Agrarisch' (**art. 3**), met een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf".

De huidige bebouwing van het bedrijf ligt binnen het aangegeven bouwvlak, maar de uitbreiding komt in het achterliggende gebied, waar in het bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk is. Het voornemen is derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

Voor de bestaande vestiging is een bouwvlak van ca. 2,1 hectare aangegeven.

De gevraagde uitbreiding vergt een bouwvlak van 3.5 hectare, zodat in de eindsituatie een bouwvlak van 5.58 hectare aanwezig zou moeten zijn (zie **afb. 3**).

Van belang is hierbij, dat op 19 juli 2012 de gemeenteraad een kaderstellende notitie voor het Buitengebied heeft vastgesteld. Daarin wordt gesteld dat de gemeente in beginsel positief staat tegenover een uitbreiding groter dan 2 hectare.

Middels een **bedrijfsplan**, zoals vereist in het provinciaal beleid, moet worden aangetoond dat deze omvang noodzakelijk is voor een rendabele en efficiënte bedrijfsvoering (zie **par. 2.3**).



afb. 10 Planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de 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*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van uitbreiding van een bestaand bedrijf, wordt met een beknopte beschouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande (beeld)kwaliteit.

De volgende vijf elementen worden daarbij van belang geacht:

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

De locatie ligt in een gebied dat in de PRV is aangewezen als "Landbouwclusters" ten behoeve van de concentratie van bedrijven die zich bezig houden met 'zaadveredeling' (zie **afb. 7**).

Dit impliceert het ontstaan van grootschalige vestigingen.

Dit wordt eveneens beschreven in de gemeentelijke structuurvisie, waarin onder meer wordt gesteld dat het landelijke gebied van Medemblik primair gericht is op agrarische productie en dat schaalvergroting van agrarische bedrijven één van de speerpunten is in het ruimtelijke beleid. Daarbij moet wel tevens het belang van het recreatief mede-gebruik van het landschap in het oog worden gehouden (paragraaf 3.3.1).

Zoals hiervoor aangegeven wordt het gebied waarin de planlocatie is gelegen geschikt geacht voor schaalvergroting.

Het ordeningsprincipe betreft een rechthoekig stelsel van kavelsloten en percelen, waarop eveneens rechthoekige bouwblokken zijn aangegeven voor agrarische bedrijven (zie **afb. 11**).

De gevraagde uitbreiding zal geheel overeenkomstig worden gesitueerd en vormgegeven. Qua materialisatie wordt aangesloten op de voor deze sector gebruikelijke aanpak en vormgeving; de uitbreiding zal geheel worden opgenomen in de bebouwingskarakteristiek van de aldaar reeds gevestigde bedrijven.

De bestaande kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd; vastgesteld kan worden dat er geen negatieve effecten op deze kwaliteiten aan de orde zijn.

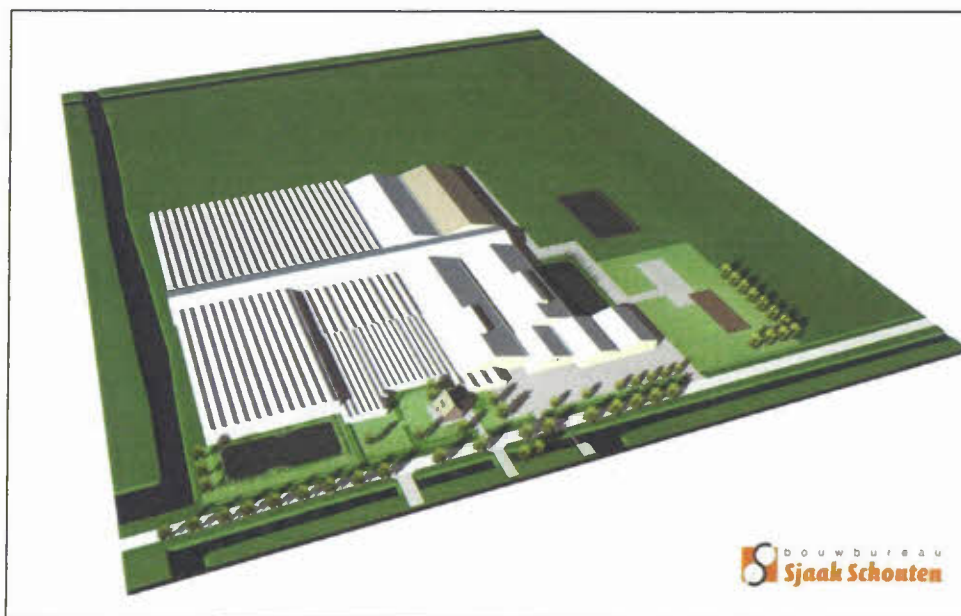
4.2 Beschrijving 'ruimtelijke kwaliteit'

Omdat het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf en een uitbreiding boven de 2 hectare stelt de provincie een ruimtelijke kwaliteitseis aan de genoemde ontwikkeling.

De ruimtelijke kwaliteit die nagestreefd wordt bij de realisatie van het plan is beschreven volgens de systematiek die voorgeschreven is vanuit de provinciale verordening ruimte. Dit houdt in dat aandacht wordt gegeven aan de mate waarin rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de motivatie voor de locatiekeuze, de bebouwingskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de ontwikkeling in de ruimere omgeving en de kernkwaliteiten van het gebied.

Ten aanzien van de '**inpassing in ruimere omgeving**' kan het volgende worden gesteld:

p.m. tekst in voorbereiding



afb. 11 Voorstel voor de Inrichting van het perceel na de uitbreiding

4.3 De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de herziene Welstandsnota van 2010. De planlocatie ligt in welstandsgebied 20; 'Buitengebied'.

Sprake is van 'regulier welstandsgebied': in het landelijke gebied wenst de gemeente een hoge kwaliteit van natuur, milieu en landschap. Duurzaamheid en 'streekeigen' karakter staan centraal.

Relevante welstandscriteria voor de onderhavige uitbreiding zijn o.a.:

- bedrijfsgebouwen liggen achter de woningen;
- gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- bedrijfsgebouwen hebben een flauw hellende kap;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd;
- kleuren zijn terughoudend.

Vormgeving en uitwerking van het plan voor de uitbreiding zullen conform de welstandscriteria en –richtlijnen plaats vinden.

Het plan zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorzien zijn van een definitieve beoordeling door de welstandscommissie.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

□ Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Klijn Bodemonderzoek BV heeft een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in een rapport d.d. 7 juni 2017, projectnummer 17KL167.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen bouwactiviteiten op het terrein.

De paragraaf 6 'Samenvatting en conclusies' is weergegeven in **bijlage 5**; het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd.

□ Watertoets

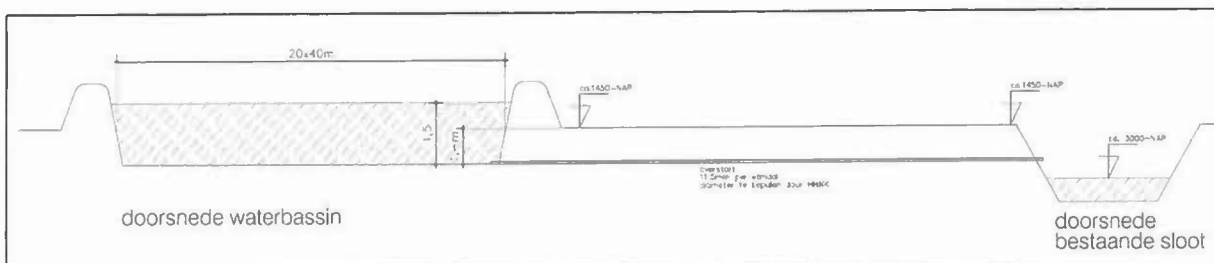
- Compensatie verhardingstoename

Er is sprake van een grote toename van bebouwd/verharde oppervlak.

Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is overleg gevoerd over de precieze methode voor de compensatie van de verhardingstoename.

Gekozen is voor een alternatieve vorm van waterberging, zoals deze beschreven is in de nota 'Beleidsregels 'Compensatie verhardingstoename' en 'Alternatieve vormen van waterberging', vastgesteld door het Hoogheemraadschap d.d. 28 januari 2015, registratienummer 14.38137.

Voor de waterberging wordt een waterbassin gebruikt met een omvang die een hoeveelheid water kan bergen n.a.v. een 'neerslaggebeurtenis van T=100' (hoeveelheid die eens in de 100 jaar voorkomt - volgens opgave van de KNMI).



afb. 12 Compensatie verhardingstoename middels een bassin met voorraad gietwater.

In het onderhavige geval heeft de waterbergende voorziening een dubbelfunctie (glastuinbouw).

Niet alleen wordt het waterbassin gebruikt voor het opvangen van de neerslag die op de kassen valt, maar tevens als voorraadberging, waarbij het water wordt gebruikt als gietwater voor in de kas.

- Toe te passen materialen

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

- Afvoer

De afvoer van hemelwater dat valt op de kassen gaat naar een bassin voor hergebruik (zie hiervoor)

De afvoer van hemelwater van het terrein vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

□ *Bedrijven en milieuzonering*

Relevant is in dit verband de afstand – vanwege geur-, stof-, geluidhinder en gevaar – die moet worden aangehouden van het bloembollen en bolbloemenbedrijf ten opzichte van woningen, resp. een woongebied. Deze afstand is in principe 30 meter.

Er zijn geen burgerwoningen binnen 30 meter van het bedrijf, noch de uitbreiding daarvan, aanwezig.

□ *Geluid*

De uitbreiding betreft bouwwerken zonder geluidgevoelige functie.

5.2. *Verkeersaspecten*

De toename van het aantal verkeersbeweging van vrachtverkeer wordt verwacht gering te zijn, aangezien gestreefd wordt naar een grotere efficiëntie door het transporteren met grotere hoeveelheden per vrachtauto en het voorkomen van halve vrachten.

De afwikkeling van het vrachtvervoer op het terrein geschiedt met een gescheiden inrit en uitrit, zodat er geen sprake is van achteruit rijdende vrachtwagens vanaf de weg (geen gevaarlijke situatie en minder geluidsoverlast).

Het verladen geschiedt deels aan de voorzijde met de achterkant van de trailer in de deuropening (dus binnen) en deels geheel binnen in de centrale hal. In de toekomst zal ook een loading-dock beschikbaar komen achterin de uitbreiding.

De extra parkeerplaatsen en vrachtwagen-opstelplaatsen, die nodig zijn vanwege de uitbreiding van het bedrijf zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

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 bloembollen en bolbloemenbedrijf 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 transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland': er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in de directe en ruimere omgeving van de planlocatie.

5.5 Leidingen

In de gronden waarop de uitbreiding komt zijn 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 **geen** geografische waarden aangegeven, noch waarden betreffende de archeologie en bouwkunde.*

In het vrij recent vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" is aandacht besteed aan de 'archeologische waarden' in het plangebied. Voor de gronden die daar voor in aanmerking kwamen is een dubbelbestemming geregeld: "Waarde Archeologie 1" en "Waarde Archeologie 2". De gronden van de planlocatie kwamen niet in aanmerking daarvoor, zodat kan worden verondersteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Voor alle zekerheid is bij de dienst 'Archeologie West-Friesland' een quick-scan-archeologie aangevraagd.

• Quick-scan Archeologie

Archeologie West-Friesland te Hoorn, heeft een quick-scan archeologie opgesteld. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d.27 juli 2016, adviesnummer 16113.

De conclusie (par. 5) is als volgt:

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied, maar omdat het buitengebied op de concept-beleidskaart Archeologie van de gemeente Medemblik uitgebreider is uitgewerkt, zijn de vrijstellingsgrenzen van deze kaart gehanteerd. Het plangebied heeft een vrijstellingsgrens van 2.500 m2 en 1.000 m2.

Het advies (par. 6) is als volgt:

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge en middelhoge archeologische verwachting binnen het plangebied, is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van een verkennend booronderzoek. Als leidraad voor het booronderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak te worden opgesteld.

Door Archeologie West-Friesland is vervolgens een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek gedaan

De bevindingen zijn neergelegd in het rapport 'West-Friese Archeologische notities 21' d.d. 1 augustus 2017, projectnummer 17125, archisnummer 4549166100.

De conclusie is dat het oostelijk deel van de planlocatie en de bestaande bebouwde percelen zijn vrijgegeven met betrekking tot het aspect Archeologie. Ter plaatse van de bestaande en geplande schuurkassen zal mogelijk in de toekomst nog archeologisch onderzoek mogelijk en wenselijk zijn.

De paragraaf 7, 'Conclusies, selectieadvies en aanbevelingen' uit het rapport zijn weergegeven in **bijlage 3**. Het integrale rapport zal aan de stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) werd vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

De onderhavige locatie Cornelis Kuinweg 33 ligt in het landelijke gebied buiten bestaand stedelijk gebied.

Natuurgebieden (NNN (EHS) of Nationaal Landschap) zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van te bebouwen locatie.

Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels.

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Quick-scan Flora & Fauna

De gronden van de planlocatie zijn intensief in gebruik als productiegrond voor de bollenteelt. Er is geen beplanting aanwezig die geschikt lijkt voor verblijf en foerage van al dan niet beschermde vogels. Er worden geen sloten gedempt, maar waarschijnlijk wel verbreed t.b.v. de watercompensatie.

Door Van der Goes en Groot, Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, is een Quick-scan Flora en Fauna uitgevoerd.

De bevindingen zijn neergelegd in een rapportage d.d. 14 juni 2017, kenmerk G&G-advies QS2017-73

Het plangebied is op 12 juni 2017 bezocht om de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna. In en rond het plangebied is in het verleden en tijdens het veldbezoek geen beschermde flora waargenomen. Gezien de voedselrijkheid van het gebied is dit ook niet de verwachting.

De planlocatie is niet geschikt voor beschermde vissoorten, noch voor amfibieën.

Omdat geen (geschikte) bebouwing en bomen aanwezig zijn en geen sporen of nesten werden waargenomen, wordt uitgesloten dat vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied.

Niet vrijgestelde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht.

Op de planlocatie kunnen geen vleermuizen verblijven omdat ter plaatse geen bebouwing en bomen aanwezig zijn; voor foeragerende vleermuizen is de locatie zeer marginaal geschikt en gezien de ligging en omvang kan ook geen sprake zijn van een belangrijke functie als vliegroute.

Paragraaf 6 'Conclusies' is weergegeven in **bijlage 4**; het integrale rapport zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de bescheiden worden toegevoegd.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

□ Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) heeft in dit kader aangegeven dat het Servicepunt Duurzame Energie in opdracht van de Provincie Noord-Holland zogenaamde menukaarten 'duurzaam (ver)bouwen' heeft uitgebracht.

Daarnaast is sinds kort de mogelijkheid aanwezig om gebruik te maken van het 'Duurzaam Bouwloket'.

□ Artikel 33 van de PRV 'Energie en duurzaam bouwen'

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

Hieronder wordt aangegeven wat de initiatiefnemer aan maatregelen denkt te nemen:

Intern:

- Al het proceswater is afkomstig van regenwater, geen drinkwater
- Het proceswater in de broeierij gaat hergebruikt worden.
- Voor de nieuw cellen wordt gebruik gemaakt van bronwaterkoeling waardoor veel minder energie nodig is voor het koelen
- Ontsmetten en verladen van ontsmette bollen vindt geheel binnen plaats zodat er geen kans is op emissie van bestrijdingsmiddelen.
- Bij de verwarmingsketel wordt gebruik gemaakt van een condensor om zo de restwarmte uit de rookgassen te winnen en te gebruiken voor verwarming van kassen, kantine, kantoor, enz.(pension)
- Meer zwaar handwerk zal worden geautomatiseerd om op die manier de arbeidsomstandigheden nog verder te verbeteren.

Extern:

- Een deel van de buitenverharding wordt het regenwater apart opgevangen en gebruikt voor spoelwater, zodat op die plaatsen geen emissie van gewasbeschermingsmiddelen kan ontstaan. Op de overige erfverharding vinden activiteiten plaats waardoor geen emissie kan plaatsvinden.
- Verder gaan de meeste activiteiten en opslag van buiten naar binnen verplaatst worden.

6. 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 project betreft een uitbreiding van een bestaand bloembollen- en bolbloemenbedrijf.

6.1. 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 concept-ruimtelijke onderbouwing zal aan de gebruikelijke overleginstanties worden aangeboden ten behoeve van een reactie.

Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad van Medemblik heeft in deze op 13 oktober 2011 het volgende besluit genomen:

"Alle projecten waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('Wabo-projectbesluiten') aan te wijzen als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen tegen de verlening van de omgevingsvergunning is vereist, onder de voorwaarde dat de raad vóór in kennis wordt gesteld van het voornemen van het college de gevraagde vergunning te verlenen".

6.2. *Economische/ financiële uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van Fa. J.C.J. Ruiter Wever, Cornelis Kuinweg 33, 1619 PE Andijk, gemeente Medemblik.

De kosten van de realisering van de uitbreiding zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zullen inzake het planschade-risico een overeenkomst sluiten.

BIJLAGE 1

Ondernemingsplan Ruiter - Wever d.d. 17 juli 2017

Ondernemingsplan Ruiter - Wever



Opgesteld door:

ing. J.M. Zwemmer ab
Agro Adviseur

Flynth Adviseurs en Accountants
J. Duikerweg 7
1700 AG Heerhugowaard
T: 088 - 018 23 00

Heerhugowaard, 17 juli 2017

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	2
1 Inleiding	3
1.1. Algemene gegevens	3
1.2. Aanleiding	3
2. Bedrijfsprofiel	4
2.1 Historisch overzicht	4
2.2 Bedrijfsomschrijving	4
2.3 De ondernemers	6
2.4 Volwaardigheid bedrijf	6
3. Strategie	8
3.1 Nut en noodzaak	8
4. Toekomst	11
4.1 Bedrijfsopzet	11
4.2 Financieel	12
5. Samenvatting	13
Bijlage 1: Bestaande situatie en toekomstige situatie	14
Bijlage 2: Impressie bedrijf	15

Voorwoord

Het voorliggende ondernemingsplan is opgesteld op verzoek van maatschap Ruiter - Wever te Andijk. Het bedrijf wil de komende jaren gefaseerd uitbreiden met bedrijfsgebouwen waarbij ook een uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is. De gemeente Medemblik heeft gevraagd om in een ondernemingsplan de beoogde uitbreiding nader toe te lichten.

Het ondernemingsplan is het eindresultaat van een aantal gesprekken tussen de maten van Ruiter - Wever en ondergetekende. Waar nodig is gebruik gemaakt van branche-informatie.

Het ondernemingsplan bestaat uit:

- Historisch overzicht;
- Bedrijfsbeschrijving;
- Strategie;
- Toekomst;
- Conclusie.

Bijlagen

Ondergetekende is bereid het ondernemingsplan toe te lichten.

ing. J.M. Zwemmer ab
Agro Adviseur

1. Inleiding

1.1 Algemene gegevens

Algemeen

Naam	: J.C.J. Ruiter - Wever
KVK-nummer	: 37149113
Ondernemers/maten	: C.J. Ruiter (Niels, 19 mei 1979) T.M. Ruiter (Stef, 8 december 1982)
Adres	: Cornelis Kuinweg 33
Postcode en woonplaats	: 1619 PE Andijk
Telefoon	: 0228 - 59 36 35 06 - 615 155 567
E-mail	: niels@ruiterwever.nl
Website	: www.ruiterwever.nl
Accountant	: Flynth Adviseurs en accountants
Huisbankier	: Rabobank West-Friesland

Bedrijf

Oppervlakte grond	: Circa 58 ha in eigendom, meest gelegen in de nabijheid van het bedrijf. Daarnaast nog divers los land in gebruik.
Oppervlakte schuren	: Circa 7.250 m ² schuren, circa 5.400 m ² schuurkassen en vergunning om nog 5.400 m ² schuurkassen bij te bouwen.
Klimaatcellen en installaties	: In diverse gebouwen geïnstalleerd.
Teelten	: Bloembollen en bolbloemen.
Milieuvergunning	: Aanwezig, alsmede MPS A+ keurmerk.
Bestemmingsplan	: Agrarische bestemming.

1.2 Aanleiding

Aanleiding voor het maken van dit ondernemingsplan is de aanvraag voor de uitbreiding van een bouwvlak voor de realisatie van diverse bedrijfsgebouwen. De ondernemers wensen het bestaande bouwvlak hiervoor uit te breiden en te komen tot een bouwvlak van totaal groot 5,4 ha. De mogelijkheden tot verdere ontwikkeling van het bedrijf op deze locatie zijn goed.

De gemeente wil in het kader van deze aanvraag een nadere onderbouwing van de huidige situatie en de ontwikkeling van het bedrijf.

2. Bedrijfsprofiel

2.1 Historisch overzicht

Jaar

1989	• Uitplaatsing uit de lintbebouwing van de Zesstedenweg naar huidige locatie.
1993 - 1996	• Realisatie van schuurkas
1997	• Aankoop van circa 9 ha cultuurgrond en realisatie van bedrijfshal
2002	• Realisatie nieuwe schuur
2006 - 2008	• Realisatie plukhal
2012	• Realisatie bedrijfsruimte, kas, koelcellen en rolcontainersysteem
2016	• Realisatie bedrijfsruimte, uitbreiding droogwanden en aankoop van circa 40 ha cultuurgrond

Tussendoor zijn er ook diverse overige investeringen gerealiseerd. De 3^e generatie Ruiter heeft nu de leiding.

2.2 Bedrijfsomschrijving

Bedrijf

Maatschap Ruiter - Wever is een dynamisch bedrijf en heeft zich gespecialiseerd in het jaarrond telen en verhandelen van bloembollen en bolbloemen. Het bedrijf is ontstaan direct na de oorlog met een gecombineerde teelt van groenten en bloembollen. De generatie hierna is zich gaan concentreren op bloembollen en de broei hiervan. Na verloop van tijd is de focus gebleven op tulpen. De 3^e generatie heeft dit uitgebouwd tot een bedrijf met veredeling, teelt, export en broei met handel gespecialiseerd in tulpen.

Het bedrijf is gevestigd aan de Cornelis Kuinweg 33 te Andijk. De bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit verschillende delen met diverse bouwjaren tussen 1989 en 2016. Vooral de laatste jaren is er veel procesmatig geïnvesteerd. De totaal bebouwde oppervlakte is circa 15.000 m².

In de bedrijfsgebouwen bevinden zich diverse klimaatcellen met bijbehorende installaties. De inrichting van de bedrijfsgebouwen is kapitaalintensief, veel installaties zijn op maat gemaakt.

Bij het bedrijf staat een woning welke wordt bewoond door C.J. Ruiter (Niels), zijn partner en het gezin.

Het bedrijf heeft een goede ontsluiting en de mogelijkheid het eigen terrein vooruit op te rijden en vooruit af te rijden zodat er zo min mogelijk op de openbare weg wordt gemanoeuvreed.

Het bedrijfsproces bestaat in grote lijnen uit telen, oogsten, ontvangst, opslag, schonen en verwerking, verpakking en gereed maken voor transport. En gedurende het broeiseizoen van begin december tot moederdag het broeien van de tulpen. Veel wordt gezocht naar het zwaardere massa segment en zo probeert Ruiter - Wever constant haar klanten 7 à 8 kleuren te bieden het hele seizoen lang. Zo kunnen klanten van Ruiter - Wever zich onderscheiden met aanbod en kwaliteit bij hun klanten, en ondanks de geboden exclusiviteit kunnen ze toch een concurrerende prijs bieden.

Jaarlijks wordt er land gehuurd in de omgeving van Andijk. Ruiter - Wever heeft een aantal vaste agrariërs waarvan jaarlijks andere percelen kunnen worden gehuurd. Van het gehuurde areaal land ligt circa 25 % nabij Andijk. Voor de overige percelen wordt uitgeweken naar Drenthe, Zeeland, de Wieringermeer en Frankrijk.

De teelt omvat in 2017 circa 75 hectare. De broeierij omvat circa 12,5 miljoen stelen. Daarnaast is er sprake van veredeling van de cultivars Special Rider en Radar Love. De gehele exploitatie is in eigen beheer van de maatschap.

Assortiment

Het assortiment bestaat uit bloembollen met daarin een verdere onderverdeling naar rassen en maten. Ruiter - Wever richt zich uitsluitend op kwaliteit en soorten uit de exclusievere klasse. Voor de broei in de moderne accommodatie worden zoveel mogelijk bollen van eigen Hollandse en Franse teelt gebruikt om op die wijze zo goed mogelijk grip te houden op de kwaliteit van het uitgangsmateriaal.

Personeel

Ruiter - Wever heeft zeven werknemers in vaste dienst. Gedurende het bollenseizoen en tijdens het broeiseizoen zijn circa 30 mensen in dienst. Er is weinig verloop van personeel.

Afzet

Dagelijks vinden de producten afzet via supermarktketens en (groot)handelsbedrijven, voornamelijk USA, Canada, Rusland, Duitsland en Polen. Tevens is er veel afzet binnen Nederland. Bij een groot aantal retailers betreft dit rechtstreekse contacten, bij andere is dit middels tussenkomst van een AGF inkooporganisatie.

Financiële resultaten

Uit de jaarcijfers blijkt dat Ruiter - Wever in de afgelopen jaren goede resultaten heeft behaald. Het bedrijfsresultaat was positief en het eigen vermogen is jaarlijks toegenomen. Het bedrijf heeft een gezonde liquiditeitspositie en de solvabiliteit is goed.

2.3 De ondernemers

De maten Niels en Stef Ruiters komen uit een agrarisch ondernemersgezin en zijn van jongs af aan al werkzaam in de bloembollen. Zij hebben ieder een eigen taakgebied en eindverantwoordelijkheid. Beiden hebben een goede vooropleiding genoten en kunnen goed met elkaar samenwerken.

De ondernemers geven hier een omschrijving van hun ideeën.

“Met het broeien van bollen uit eigen kwekerij en aankoop van vergelijkbare kwaliteit bieden wij winkelketens en ketens die bloemisten beleveren een zwaarder en meer onderscheidbaar product t.o.v. de concurrentie, met als resultaat hogere verkoop aantallen met minder uitval”.

2.4 Volwaardigheid bedrijf

Agrarische bedrijven verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Om bedrijven toch te kunnen indelen in homogene groepen, is de NSO-typing in gebruik. Daarbij worden economische normen gebruikt: de Standaardopbrengst (SO). Met de SO-rekenmodule kan de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van een bedrijf worden vastgesteld.

Standaard verdien capaciteit (SVC)

De bedrijfsomvang in SO is over bedrijfstypen heen niet sterk gerelateerd met de arbeidsinzet of het resultaat van een bedrijf. Een akkerbouwer houdt van 100.000 euro opbrengsten bijvoorbeeld meer over dan een vleesvarkenshouder.

Met het kengetal SVC wordt daarvoor gecorrigeerd. De SVC geeft een beeld van de vergoeding voor de inzet van arbeid en kapitaal (toegevoegde waarde) die op basis van standaarden gemiddeld in een jaar wordt behaald met de betreffende agrarische productie. De werkelijk gerealiseerde toegevoegde waarde van een bedrijf zal nooit gelijk zijn aan de berekende SVC, vanwege verschillen in prijsvorming, technisch resultaat, productbewerking, subsidies en/of multifunctionele activiteiten.

Grootteklasse SVC

Voor het handiger gebruik van de SVC zijn standaard-grootteklassen vastgesteld. De gehanteerde grenzen van die klassen zijn gebaseerd op de gemiddelde verhouding van de SVC per arbeidskracht en dus min of meer bij een gemiddeld-efficiënte arbeidsinzet. De werkelijke arbeidsinzet van een bedrijf hangt mede af van de mate van mechanisering.

Omdat de werkelijke toegevoegde van een bedrijf af kan wijken van de norm is het mogelijk dat de omschrijving bij de grootteklasse niet van toepassing is op het individuele bedrijf. De uitkomsten moeten dan ook vooral als een (globale) richtlijn worden gezien.

Er zijn 5 klassen gedefinieerd op basis van het bedrag aan SVC:

1. < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van maximaal 0,75 arbeidsjaareenheden (aje), tenzij de arbeid duidelijk minder efficiënt of tegen een lagere vergoeding dan gemiddeld wordt ingezet.

2. 25.000 – 60.000 euro: kleine bedrijven

Deze bedrijven vragen voor de agrarische activiteit volgens de in gebruik zijnde standaarden een arbeidsinzet van 0,75 tot maximaal 1,5 aje, afhankelijk van de mate van automatisering en de efficiëntie waarmee de arbeid kan worden ingezet.

3. 60.000 – 100.000 euro: middelgrote bedrijven

Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 1,5 tot 2,5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

4. 100.000 – 250.000 euro: grote bedrijven

Deze bedrijven zijn van dusdanige omvang dat voor ongeveer 2,5 tot 5 aje een gemiddelde toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd.

5. $\geq$ 250.000 euro: zeer grote bedrijven

Deze bedrijven kunnen aan meer dan 5 aje arbeid bieden tegen een gemiddelde vergoeding.

Op basis van de huidige bedrijfsomvang en de vermelde teelten komt het bedrijf in de klasse 4. 100.000 – 250.000 euro: grote bedrijven. Er kan dus worden gesteld dat het bedrijf volwaardig is.

3. Strategie

VISIE De maten Ruiters willen maatschappelijk verantwoord telen met het accent op duurzaamheid en met respect voor mens en milieu en dit alles binnen een fijne werkomgeving.
MISSIE Herkenbare en betrouwbare bloembollenkwekers en broeiers die op basis van consumenten- en klantenkennis producten ontwikkelen, een volledig assortiment aanbieden en kwalitatief hoogstaande bloembollen en tulpen leveren.
HOOFDDOEL Leveren van bloembollen en tulpen van topkwaliteit. Dit in hoge mate van zekerheid om de leveringen te kunnen garanderen en de afzet daarmee te kunnen borgen.
TE BEREIKEN RESULTATEN • Uitbreiding van het bestaande bouwblok tot 5,4 hectare voor de bouw van aanvullende bedrijfsgebouwen met installaties. • Optimalisatie van de huidige bedrijfsvoering.

3.1 Nut en noodzaak

Wensen vanuit de ketenpartners

Er is sprake van een toenemende vraag vanuit de diverse marktsegmenten en afzetgebieden. De houding en de wensen van de afnemers zijn daarbij de laatste jaren sterk veranderd. Afnemers worden kritischer en eisen meer kwaliteit, snelle leveringen en probleemoplossend vermogen van Ruiters - Wever. Ze willen daarom de afnemers zoveel als mogelijk te ontzorgen door een compleet pakket te bieden inclusief het verzendklaar maken.

De beperking zit hem vooral in productiemogelijkheden om bestaande afnemers te kunnen blijven beleveren in de groei die de zij in hun bedrijf zien. Om snel en flexibel in de keten te kunnen blijven leveren moet er dan ook continu geïnvesteerd worden in modernisering en uitbreiding.

De afnemers groeien wel tot 20 % per seizoen en willen deze groei uitsluitend van de productie van Ruiter - Wever geleverd hebben. Bij de bedrijfsuitbreiding heeft Ruiter - Wever een duurzame relatie met haar ketenpartners hard nodig.

Overige argumenten waarom de uitbreiding noodzakelijk is:

- mogelijkheid om vrachtwagens in dockshelter te laden zodat er gesloten, vanuit een gekoelde ruimte, vracht in en uit de vrachtwagen kan zonder dat hierbij energie of kwaliteit verloren gaat. Ook is laden en lossen minder arbeidsintensief en kan er efficiënter worden gewerkt;
- aan de voorzijde van het bedrijf minder transport en personenauto bewegingen en minder werkzaamheden en opslag zodat het er rustiger uitziet;
- huisvesten van eigen personeel;
- meer arbeidsplekken.

Verbeteren van de structuur

De bestaande bedrijfsvoering is intensief en er is sprake van een toename in volume. De verwachting is dat deze groei door zal zetten naar circa 50 miljoen broeitulp en circa 150 ha kwekerij.

De beschikbare ruimte is de afgelopen jaren door uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten volgebouwd. 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 plaatsvindt. Anders zouden er ook veel onnodige transportbewegingen komen en zou er minder efficiënt gewerkt kunnen worden.

Aansluiting bij bestaande gebouwen

De beoogde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen zal plaatsvinden in aansluiting op de bestaande bedrijfsgebouwen en op grond die in eigendom is. Dit perceelsgedeelte is al deels verhard en wordt soms gebruikt voor opslag. De te gebruiken bouwmaterialen zijn vergelijkbaar met die van de bestaande bebouwing.

De gedetailleerde tekening van de bestaande situatie en van de toekomstige uitbreiding is te vinden in bijlage 1.

Continuïteit van de onderneming

Ruiter - Wever streeft als bedrijf naar een duurzame ontwikkeling. Continuïteit en een stabiel, gezond bedrijfsresultaat zijn daarbij het belangrijkste doel. Groeien in uitbreiding is nodig als dat daaraan bijdraagt. Ook naar de toekomst toe willen zij een gezond bedrijf blijven.

Ruiter - Wever is zich bewust dat voor de continuïteit van de onderneming het van belang is om niet stil te blijven staan. De ondernemers zijn daarom voortdurend op zoek naar kansen en mogelijkheden om hun marktpositie te verstevigen.

Uitbreiding in bedrijfsgebouwen is daar een onderdeel in. Door deze schaalvergroting zullen de efficiëntievoordelen en de concurrentiepositie van het bedrijf worden verbeterd. Verder is het in de nieuwe situatie mogelijk een eventueel verblijf voor buitenlandse medewerkers te bouwen aan de zijkant van het bedrijf zodat medewerkers wel bij het bedrijf gehuisvest worden maar toch op een rustige plek zitten, buiten de hectiek van de werkzaamheden.

4. Toekomst

De heren Ruiter zijn gedreven telers van bloembollen en broeiers van tulpen. De producten vinden hun afzet via supermarktketens en (groot)handelsbedrijven in binnen- en buitenland. "Handen uit de mouwen, betrouwbaar en met gezond boerenverstand" geven de grondhouding van dit bedrijf weer. De passie voor het telen en de markt- en productkennis zijn door het gehele bedrijf terug te vinden.

Steeds opnieuw staat het bedrijf voor strategische keuzes. Hierbij wordt gewerkt aan schaalvergroting, marktinnovatie, veredeling, duurzaamheid en borging van kwaliteit. Er zal steeds meer en intensiever worden samengewerkt met ketenpartners. Inkoop en verkoop hebben daarmee een gezamenlijk belang.

4.1 Bedrijfsopzet

Gewenst bouwvlak

Het bouwvlak moet worden uitgebreid om gefaseerd de bedrijfsgebouwen te kunnen realiseren. Er wordt aansluiting gezocht bij de overige bedrijfsgebouwen. In bijlage 1 is de beoogde locatie op detailniveau uitgewerkt.

Gebruik

De extra bedrijfsgebouwen zullen worden gebruikt voor de bestaande activiteiten en vergaande optimalisering van de bedrijfsprocessen. Het probleem van de ruimtedruk wordt hiermee opgelost en alle opslag kan binnen plaatsvinden.

Teeltomvang

De benodigde uitbreiding in het areaal bloembollen zal gerealiseerd worden door het betelen van meer land. Na uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsgebouwen met klimaatcellen is er voldoende capaciteit om de eerst komende jaren de uitbreiding van het areaal en de broeierij te kunnen verwerken.

Personeel

De ondernemers verwachten geen probleem bij het aantrekken van extra personeel aangezien er al jaren goede contacten zijn met een vaste groep. Het aantrekken van nieuwe personeelsleden gaat via het eigen netwerk. Na de beoogde uitbreiding zullen er circa 5 extra arbeidsplaatsen bij komen die vanuit de regio zullen worden ingevuld.

4.2 Financieel

Investerings- en financieringsplan

Het gaat om een forse investering. Het is de planning om in de jaren 2017 tot en met 2020 de investeringen gefaseerd uit te voeren. Uit de jaarcijfers en de opgestelde begroting blijkt dat deze investering financieel haalbaar is en dat aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan.

5. Samenvatting

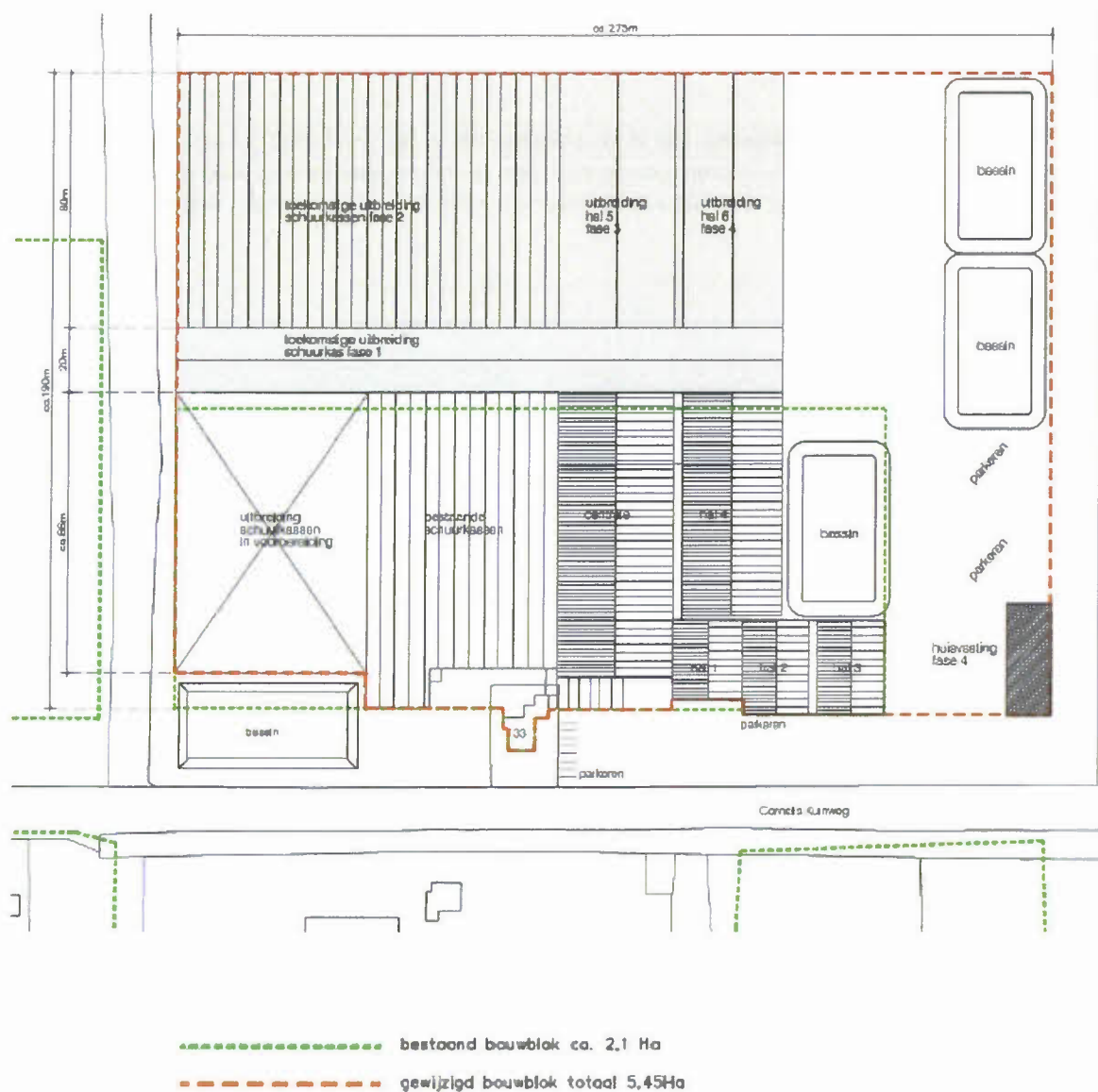
Ruiter - Wever is een modern, innovatief en toekomstgericht bedrijf. Zij wil haar ketenpartners blijven bedienen en de productieprocessen nog meer optimaliseren. Op de huidige locatie zijn de toekomstmogelijkheden goed en is de beoogde uitbreiding goed realiseerbaar.

In financieel opzicht is er de afgelopen jaren een goed resultaat behaald waardoor er op dit moment financieel de ruimte beschikbaar is om de investeringen te doen en te dragen.

Door de uitbreiding ontstaan circa 5 extra arbeidsplaatsen die vanuit de regio kunnen worden ingevuld.

De provincie Noord-Holland gaat er voor de planologische volwaardigheid vanuit dat er uit het bedrijf een volwaardig inkomen moet worden verworven. Bij Ruiter - Wever is er sprake van een goed inkomen en voldoende continuïteit. Het eigen vermogen zal jaarlijks toenemen en binnen de marge is er voldoende ruimte voor investeringen.

Bijlage 1: Bestaande situatie en toekomstige situatie



Bijlage 2: Impressie bedrijf





BIJLAGE 2

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Document: Archeologische Quickscan
 Plangebied: Cornelis Kuinweg 33 uitbreiding bouwvlak, Andijk, gemeente Medemblik
 Adviesnummer: 16113
 Opsteller: J. van Leeuwen (archeoloog) & C.M. Soonius (regio-archeoloog)
 Datum: 27-07-2016

Advies	IVO – Boringen	(kosten initiatiefnemer)
--------	----------------	--------------------------

Vervolgtraject

Archeologie West-Friesland adviseert de initiatiefnemer een PvA te laten opstellen en een archeologisch booronderzoek (inventariserende fase) te laten uitvoeren door een archeologische instelling of bedrijf.

Archeologische Quickscan

1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Op verzoek van de Bouwbureau Sjaak Schouten (Sjaak Schouten) is in opdracht van de gemeente Medemblik gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de vergroting van het bouwvlak op het perceel Cornelis Kuinweg 33 in Andijk, gemeente Medemblik.

Op het perceel staat een woning met bedrijfsruimten. Het ligt in de planning het bouwvlak van het bedrijf aan de noordkant uit te breiden met bijna 2 ha (afb. 1). Het is nog onbekend welke structuren in de toekomst binnen het vergrootte bouwvlak zullen worden gerealiseerd.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Afbeelding 1. Het plangebied uitbreiding bouwvlak Cornelis Kuinweg 33 (zwarte stippellijn) in Andijk, gemeente Medemblik.

2. Bestemmingsplan en concept-beleidskaart archeologie

Aangezien de gemeente Medemblik nog geen gemeentelijk archeologiebeleid heeft vastgesteld gelden rijks- en provinciaal beleid. In de Monumentenwet 1988 en de herziening ervan in 2007 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg) wordt de omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden beschreven. De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'.

Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m², maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat voor ingrepen groter dan 500 m² een omgevingsvergunning nodig is om de archeologische waarden te beschermen. Vanuit praktisch oogpunt is voor het vervaardigen van onderhavige Quicksan de in de concept-beleidskaart archeologie gehanteerde vrijstellingsgrens gebruikt (afb. 2). Op deze concept-beleidskaart geldt voor het plangebied

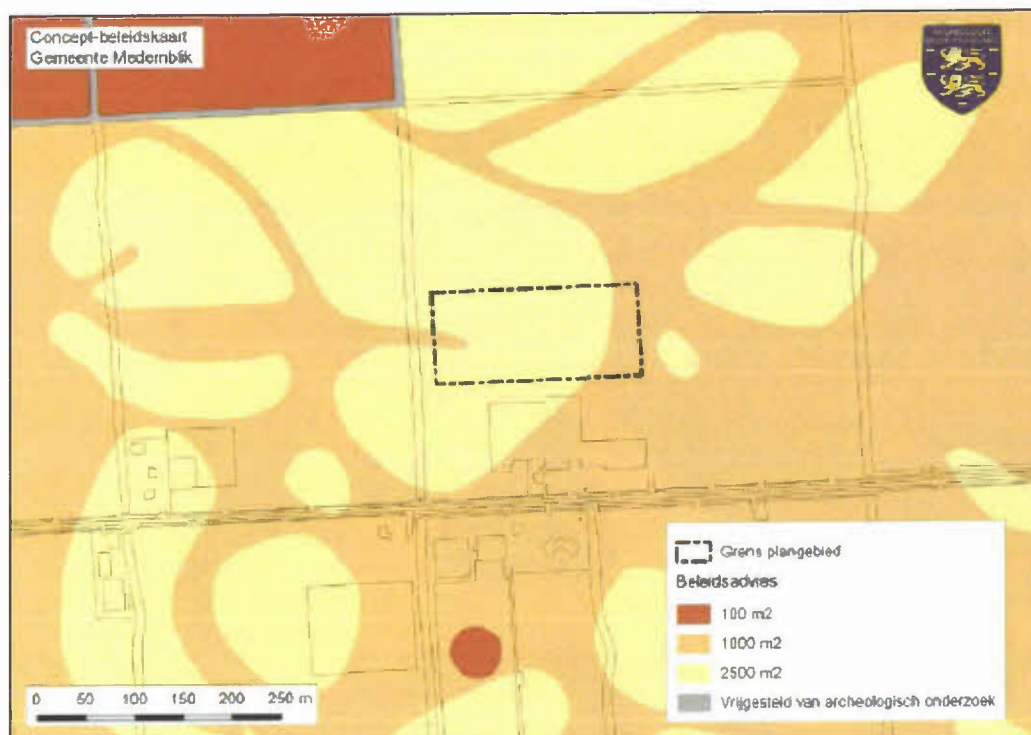
Pagina 2 van 8

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius: 06252-72887 / c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 06304-68593 / m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

een vrijstellingsgrens van 1.000 en 2.500 m², waar bij ingrepen dieper dan 40 cm het archeologisch aspect dient te worden meegewogen.



Afbeelding 2. Het plangebied Cornelis Kuinweg 33 (zwarte stippellijn) op de concept-beleidskaart van de gemeente Medemblik.

3. (Cultuur)historische achtergrond

Het plangebied ligt in een gebied dat waarschijnlijk tussen de prehistorie en de Nieuwe Tijd nauwelijks is bewoond. De vroegste middeleeuwse bewoning in dit deel van West-Friesland vond plaats rondom het voormalige Meer van Wervershoof. In de Late Middeleeuwen versprong de bewoning naar het ontginningslint dat nu de Weelen vormt. Het is mogelijk dat sporadisch tussen deze twee locaties werd gewoond, maar tot op heden zijn er geen duidelijke indicatoren om dit te veronderstellen.

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op geen van de historische kaarten is binnen het plangebied bewoning zichtbaar. De verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is binnen het plangebied laag.

4. Archeologische en geologische bronnen

Aan de hand van bodemkaarten kan inzicht worden verkregen in de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Op de vereenvoudigde bodemkaart van Ente (1963) is zichtbaar dat het plangebied op twee verschillende ondergronden ligt (afb. 3). Het westelijke deel van het plangebied ligt op een kleiige ondergrond (groen op afb. 3), terwijl het uiterste

Pagina 3 van 8

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius: 06252-72887 / c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 06304-88593 / m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

oostelijke op een zandige ondergrond ligt (geel op afb. 3). De kleiige ondergrond heeft een lage verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Voor de zandige bodem geldt juist een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. De bewoning vond in deze periode vooral plaats op de zandiger bodems, omdat deze beter ontwaterden dan de natte klei.



Afbeelding 3. Het plangebied Cornelis Kuinweg 33 (zwarte stippellijn) op de vereenvoudigde bodemkaart van Ente (1963).

Aan de hand van de kaart met geplande ingrepen van ruilverkaveling Het Grootslag (Grontmij 1973) kan een beeld worden verkregen van de mate van verstoring binnen het plangebied (afb. 4). De kaart is een weergave van de geplande ingrepen. In werkelijkheid kan er tijdens de werkzaamheden flink zijn afgeweken van de originele plannen. Binnen het plangebied is volgens de kaart vooral het middelste gedeelte van het plangebied flink verstoord met de dragline. Ook het noordelijke en oostelijke deel is mogelijk tot 80 cm minus maaiveld omgezet. De rest van het plangebied is tot 50 cm minus maaiveld omgezet.

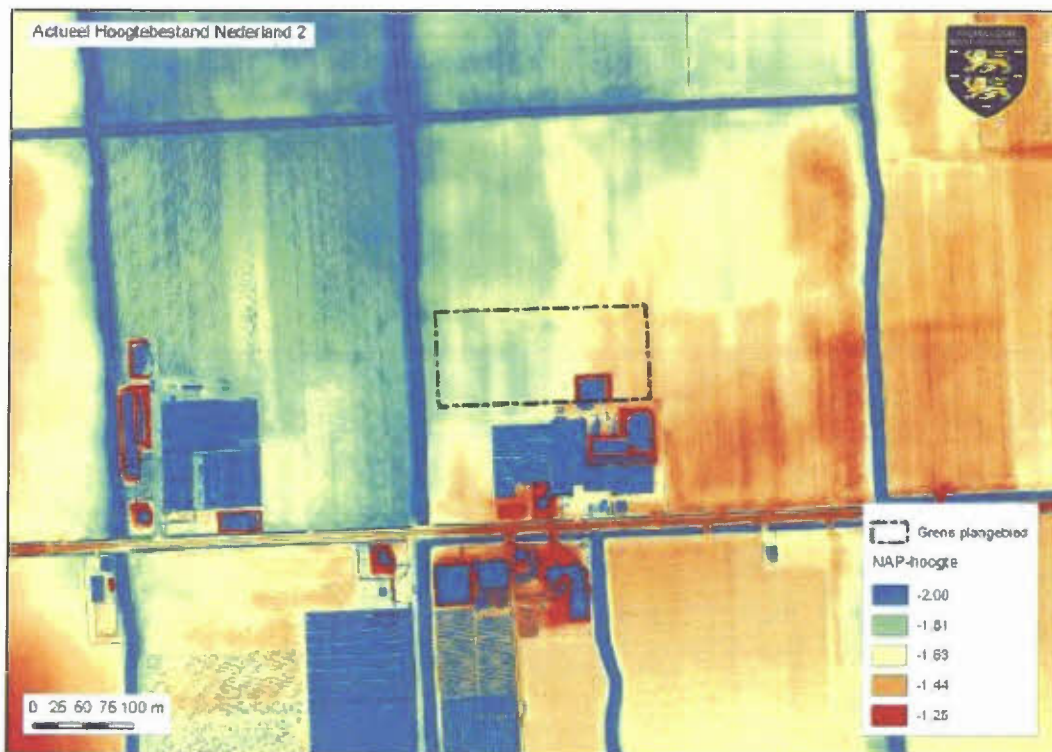
Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Afbeelding 4. Het plangebied Cornelis Kuinweg 33 (zwarte stippellijn) op de kaart met geplande ingrepen van ruilverkaveling Het Grootslag (naar Grontmij 1973).

Op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2) is zichtbaar dat er hoogteverschillen bestaan in de omgeving van het plangebied (afb. 5). In een ongeschonden landschap zijn de zandige ruggen van de bodemkaart op het AHN zichtbaar als hogere banen in het landschap. Het AHN lijkt nog redelijk overeen te komen met de bodemkaart van Ente (vergelijk afb. 5 en 3). Wanneer de maaiveldhoogtes uit de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw worden vergeleken met de huidige waarden, dan blijkt echter dat binnen het plangebied een hoop is veranderd.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Afbeelding 5. Het plangebied Cornelis Kuinweg 33 (zwarte stippellijn) op het Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl).

In de direct omgeving van het plangebied zijn enkele vondstmeldingen bekend. In sommige gevallen betreft het middeleeuws aardewerk (Archis-waarnemingsnummer 5300 en 5342), maar in de meeste gevallen betreft het vondsten uit de Bronstijd (Archis-waarnemingsnummers 5340, 5341, 5343 en 5344). Het is waarschijnlijk dat het middeleeuwse materiaal als ophoging op de akkers terecht is gekomen.

Ten noorden van het plangebied is in 2011, op het bedrijventerrein Zuid aan de Gedeputeerde Laanweg, een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Oranjewoud BV (Arkema & Vossen 2013). Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek, opgevolgd door een proefsleuvenonderzoek dat is doorgezet naar een opgraving. Tijdens het onderzoek zijn de resten van een nederzetting uit de Midden en Late Bronstijd aangetroffen. Ook werden laatmiddeleeuwse sporen aangetroffen, al kon geen huisplaats of gebouw worden ontdekt. De sporen uit de Bronstijd waren uitzonderlijk goed bewaard, waardoor is besloten de vindplaats in situ te behouden (donkeroranje op afb. 2).

Naast de Bronstijdnederzetting ten noorden van het plangebied zijn tijdens de veldkartering van Ente waarnemingen gedaan die mogelijk wijzen op de aanwezigheid van grafheuvels uit de Bronstijd. In de buurt van het plangebied zijn twee van dergelijke locaties aanwezig, één binnen het terrein van de nederzetting in het noorden en één ten zuiden van de Cornelis Kuinweg.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

5. Conclusie

Op de locatie Cornelis Kuinweg 33 is een bedrijf gevestigd. Het ligt in de planning het bestaande bouwvlak te vergroten met bijna 2 ha.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied, maar omdat het buitengebied op de concept-beleidskaart Archeologie van de gemeente Medemblik uitgebreider is uitgewerkt, zijn de vrijstellingsgrenzen van deze kaart gehanteerd. Het plangebied heeft een vrijstellingsgrens van 2.500 m² en 1.000 m².

Binnen het plangebied geldt binnen het oostelijke deel een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Het overige deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd.

6. Advies

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge en middelhoge archeologische verwachting binnen het plangebied, is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van een verkennend booronderzoek. Als leidraad voor het booronderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak te worden opgesteld.

Doel van het verkennend booronderzoek is tweeledig:

- het in kaart brengen van het prehistorische landschap en daarmee de mogelijkheden voor bewoning in de Bronstijd;
- bepalen van de intactheid van de bodem.

Archeologie West-Friesland kan een dergelijk onderzoek uitvoeren, maar het kan ook door een archeologisch bedrijf worden uitgevoerd. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Op basis van bovengenoemd archeologisch onderzoek zijn in principe vier opties mogelijk:

- het terrein wordt vrijgegeven, omdat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- indien blijkt dat de archeologische resten grotendeels zijn verstoord kan er een bouwbegeleiding worden geadviseerd;
- archeologische waarden worden in de bodem veiliggesteld (behoud in situ). Indien niet dieper dan 40 cm wordt verstoord, is het mogelijk eventuele archeologische resten in situ te bewaren;
- archeologische waarden worden opgegraven.

Archeologie West-Friesland verzoekt om spoedig overleg te plegen met de projectontwikkelaar en/of koper om afspraken over het vervolgtraject te maken (M.H. Bartels, 06-30468593).

7. Bronnen

AHN2 (<http://www.ahn.nl/>)

Archis 3.0

Pagina 7 van 8

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius: 06252-72867 / c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 06304-68593 / m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

Arkema, M & I. Vossen, 2013: *Inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven en opgraving Bedrijventerrein Zuid te Andijk, Heerenveen* (Archeologische Rapporten Oranjewoud 2012/62).

Ente, P.J., 1963. Een bodemkartering van het tuinbouwcentrum 'De Streek'. *De bodemkartering van Nederland*, deel XXI. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Grontmij, 1973. RVK 'Het Grootslag' Blok 74 Blad III. Bestek I, Dienst 1973. Ingrenkaart. Tekeningnummer NH5 60278-22.

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Andijk, sectie A, genaamd Andijk, Derde Blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Andijk, sectie B, genaamd Ooster-Dijk, Eerste, Tweede en Derde Blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Andijk, sectie C, genaamd Zuider-Deel, Eerste Blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Andijk, sectie C, genaamd Zuider-Deel, Tweede Blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Bovencarspel, sectie A, genaamd De Noordzijde, eerste en tweede blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Bovencarspel, sectie B, genaamd Het Dorp, in een blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Westfries Archief

8. Geldigheid

Indien de bouwplannen voor dit project worden gewijzigd na advisering, dan dienen de nieuwe bouwplannen te worden voorgelegd aan Archeologie West-Friesland, zodat deze opnieuw kunnen worden beoordeeld. Het voorgaande advies vervalt daarmee.

Deze archeologische quickscan heeft een geldigheid van 2 jaar. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor ongewijzigde bouwplannen.

Bovenstaand archeologisch advies is daarmee geldig tot:

27-07-2018

BIJLAGE 3

Paragraaf 7, Conclusie, selectieadvies en aanbevelingen uit het Archeologisch bureau- en booronderzoek.

West-Friese Archeologische Notities 21, Andijk, Cornelis Kuinweg 33

7. Conclusie, selectieadvies en aanbevelingen

7.1 Conclusie

Het ligt in de planning om binnen het plangebied Cornelis Kuinweg 33 in Andijk het bouwvlak uit te breiden. Binnen het bouwvlak worden uitbreidingen van de bestaande schuurkassen (omvang 1,15 ha) en bedrijfshallen (0,67 ha) gebouwd. De rest van het bouwvlak zal in een latere fase verder worden ontwikkeld. Gezien de lichte fundering van de schuurkassen is in dit gedeelte van het plangebied de verstoring van de bodem minimaal en is in dit onderzoek gefocust op de locatie van de bedrijfshallen en de rest van het bouwvlak, ten oosten van de toekomstige schuurkassen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt binnen het plangebied in het oostelijk deel een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd, in het westelijk deel een lage tot middelhoge verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het type ondergrond (op basis van de bodemkaart) in combinatie met onderzoek en vondstmeldingen in de nabije omgeving.

Het verkennend booronderzoek (bestaande uit 9 boringen) in het oostelijk deel van het plangebied is uitgevoerd om twee onderzoeksdoelen te beantwoorden:

- Onderzoeksdoel 1: Bepalen van de intactheid van de bodem en vaststellen of sprake is van grootschalige bodemverstoringen (met name eventuele gevolgen van ruilverkavelingswerkzaamheden in het verleden);

Het bodemprofiel is geheel kalkrijk en de top van het bodemprofiel is diepgaand verstoord (variërend tussen de 60 en 170 cm - Mv). Hierdoor is het eventueel aanwezige Bronstijd-niveau afgetopt.

- Onderzoeksdoel 2: Indien het bodemprofiel intact is wordt het prehistorische landschap in kaart gebracht en daarmee de mogelijkheden voor bewoning in de Bronstijd;

Vanwege bovenstaand is er geen sprake van een min of meer intact prehistorisch landschap.

De hoge tot middelhoge archeologische verwachting voor intacte vindplaatsen uit de Bronstijd kan op basis van het verkennend booronderzoek naar beneden worden bijgesteld.

7.2 Selectieadvies en aanbevelingen

Gezien het feit dat de ondergrond niet overal geschikt lijkt voor bewoning en de bodem diepgaand is verstoord waardoor alleen nog diepere sporen aanwezig zouden kunnen zijn, zal vanuit wetenschappelijk oogpunt vervolgonderzoek geen meerwaarde hebben.

Indien het funderingsplan ongewijzigd blijft is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen in het oostelijk deel vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie (afb. 13). De bestaande bebouwing (met uitzondering van de schuurkassen) kan eveneens worden vrijgegeven. De bestaande en geplande schuurkassen dienen de dubbelbestemming Archeologie te behouden. Gezien de lichte fundering van deze bouwwerken zijn deze locaties in de toekomst nog archeologisch te onderzoeken.

Het onderzoeksgebied is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum.

Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (Fleur Schinning: f.schinning@hoorn.nl). Graag ontvangen wij de contactgegevens van de veroorzaker, zodat contact kan worden onderhouden over de voortgang.



Afbeelding 13. Kaart met selectieadvies, geprojecteerd op de Concept-Beleidskaart Archeologie van de gemeente Medemblik. Binnen de stippellijn is het plangebied te zien, binnen de arcering de schuurkassen. De bestaande bebouwing (met uitzondering van de geplande en bestaande schuurkassen) en het onderzoeksgebied kunnen worden vrijgegeven met betrekking tot archeologie.

BIJLAGE 4

Conclusies (paragraaf 6) uit de rapportage van de quick-scan Flora- en Fauna

6

Conclusies

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 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.

6.2 Overige natuurwetgeving

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 andere natuurwetgeving aan de orde is dan die hierboven beschreven in §6.1.

6.3 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.

BIJLAGE 5

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

6.1. Samenvatting

In opdracht van Fa. J.C.J. Ruiter-Wever is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Cornelis Kuinweg 33 te Andijk. 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 asbestverdachte materialen of overige bijzonderheden waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan som aldrin, dieldrin en endrin en som 2,4'- en 4,4'-DDD geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium 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 ons inziens geen milieuhygiënische bezwaren ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen 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 naar verwachting op het perceel zonder beperkingen 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.