



gemeente BERGEN

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 30 januari 2014
Naam opsteller : Leonie Kok-Brink
Informatie op te vragen bij : Leonie Kok
Portefeuillehouders : Alwin Hietbrink
Registratienummer : RAAD130213
Zaaknummer :

Onderwerp: Principe uitspraak inzake bedrijfsverplaatsing melkveehouderij en herontwikkeling van vrijgekomen locatie Hargerweg 2

Aan de raad,

Beslispunt:	- <i>In principe akkoord te gaan met de verplaatsing van de melkveehouderij (Hargerweg 2) naar de locatie Hargerweg in de Groeterpolder (zie bijlage 2).</i> - <i>In principe in te stemmen met de herontwikkeling van de vrijgekomen locatie, door middel van het bouwen van 5 nieuwe woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.</i> - <i>Een concept bestemmingsplan te laten opstellen conform de bovenstaande uitgangspunten.</i>
--------------------	--

1. Waar gaat dit voorstel over?

Ons college vraagt uw raad een principe uitspraak te doen over de bedrijfsverplaatsing van een grondgebonden melkveehouderij (Hargerweg 2) naar de locatie Hargerweg in de Groeterpolder en in te stemmen met de herontwikkeling van de vrijgekomen locatie, door middel van het bouwen van 5 nieuwe woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Aanleiding

Aanleiding is het verzoek van een agrariër gevestigd aan de Hargerweg 2 te Groet tot uitplaatsing van zijn melkveehouderij naar de Groeterpolder. In eerste instantie heeft de agrariër gevraagd om uitbreiding van zijn bestaande locatie met een stal. Er is echter sprake van een ongunstig toekomstperspectief gelet op de nabijheid van de omliggende woningen en de daarmee samenhangende milieubegrenzing. Ook het ontbreken van een voldoende huiskavel omvang beperkt de mogelijkheden. Dit zijn dan ook de redenen dat ons college door de agrariër is verzocht om uitplaatsing van het bedrijf naar de Groeterpolder mogelijk te maken. Hier ligt het merendeel van de gronden, inmiddels wordt zo'n 72 ha weiland beheerd door de agrariër. Het gaat om een melkveehouderijbedrijf met circa 110 volwassen runderen en bijbehorend jongvee.

Onderzoek naar situering van het nieuwe bedrijf

De aanvraag dateert uit 2006, het is een langdurig traject geweest om te komen tot een nieuwe locatie en een invulling voor de oude locatie. Onderzocht is in hoeverre een hervestiging kon worden gerealiseerd op een bestaande bedrijfslocatie in het gebied om daarmee nieuwvestiging en een mogelijke aantasting van de openheid door het toevoegen van een bouwvlak te voorkomen.

De enige optie die in 2007 daar theoretisch voor in aanmerking kwam was de locatie Vaalderweg 2. De eigenaar van deze locatie heeft op enig moment aangegeven een deel van zijn gronden te willen verkopen vanwege bedrijfsbeëindiging. De aanvrager wilde in eerste aanleg alleen de aansluitend aan zijn gronden gelegen gronden aankopen. Echter de verkoper wenste alleen alle grond te verkopen met uitzondering van de gronden rondom zijn erf. De aanvrager heeft met het oog op de bedrijfsverplaatsing en schaalvergroting flink en risicovol geïnvesteerd, buurmans grond komt immers maar één maal te koop. De eigenaar van Vaalderweg 2 is benaderd met de vraag of de gronden met de bedrijfslocatie in aanmerking kwamen voor aankoop. Hij heeft destijds, via zijn verkopende makelaar, schriftelijk verklaard dat dit nu en in de nabije toekomst niet het geval was (bijlage 1). Deze optie viel om deze reden af, nog los gezien van de bedrijfstechnische haalbaarheid, feitelijke gebruiksmogelijkheden en financiële haalbaarheid.

Vervolgens is gezocht naar een aanvaardbare plek voor hervestiging. Op bijgaande kaart (bijlage 2) is de meest gewenste locatie vanuit de aanvrager weergegeven (locatie Hargerweg). Deze is bepaald door de grondpositie van de agrariër te bezien in relatie tot aanwezige beperkingen (molenbiotoop) en de nabijheid tot een goede ontsluiting. Er is weliswaar een ontsluiting via de Hogenweg maar geen degelijke ontsluiting richting de Hargerweg. Er zal een dijkverzwaring, verbreding en of extra ontsluiting nodig zijn naar de Hargerweg om ook de gronden aan deze weg te bereiken. De aanvankelijk door de gemeente geopperde keuze (locatie Hogenweg) is weliswaar ruimtelijk gezien geschikter doordat de toe te voegen bebouwing meer bij bestaande bebouwing geclusterd kan worden en dus per saldo minder impact heeft op de versterking van het landschap. Bijgevoegde weidegangstudie (Stichting Weidegang, bijlage 3) dient onder andere als onderbouwing voor de keuze toch te opteren voor de bedrijfseconomisch gewenste keuze. Zowel de gemeente als de agrariër hechten waarde aan weidegang (de koe in de wei). De bedrijfseconomische haalbaarheid komt in de knel wanneer gekozen wordt voor de locatie Hogenweg. Er is dan slechts 26 hectare van de beschikbare 40 hectare te beweiden, wat leidt tot een exploitatieverschil van ca. €20.000 per jaar. Het beeld van de Stichting Weidegang is weergegeven in bijlage 2. Conclusie vanuit de Stichting Weidegang is dat de extra kosten door het bijvoeren van het melkvee voor geen enkele ondernemer op te brengen zijn. Ook is de vestiging op de locatie Hogenweg op lange termijn niet duurzaam, gezien de investeringen die aan de openbare weg moeten worden gedaan en de nabij gelegen agrarische bedrijven. Overwogen wordt dat het bedrijfseconomische belang in dit geval prevaleert boven de ruimtelijk meest gewenste oplossing. Te meer dat een andere oplossing er toe zou kunnen leiden, dat het bedrijf het land niet of niet op een goede wijze meer kan beheren (wat weer een ongunstig effect heeft op de kwaliteit van het landschap).

Principebesluit college

Ons college heeft op 12 mei 2009 in principe ingestemd met de bedrijfsverplaatsing naar de Groeterpolder (locatie Hargerweg) en herontwikkeling van de vrijkomende locatie aan de Hargerweg 2, onder nadere planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hierover is uw raad geïnformeerd middels de memo's gedateerd 12 mei 2009 en 29 september 2009.

Structuurvisie Landelijk Gebied

De hervestiging van dit agrarisch bedrijf is uitvoering van hetgeen uw raad in de structuurvisie Landelijk Gebied Bergen heeft vastgelegd. Hierin is aangegeven dat de kwaliteit van het landschap in de Noord-Oostelijke polders sterk samenhangt met de aanwezigheid van veehouderijbedrijven en de daarbij horende weidebouw. Om dit landschapsbeeld in stand te houden streeft de gemeente naar het behoud van agrarische bedrijvigheid. De gemeente wil de agrarische bedrijven ondersteunen door ruimte te bieden aan schaalvergroting en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten, waarbij die wel bij de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken dienen aan te sluiten. Incidentele nieuwvestiging van volwaardige agrarische bedrijvigheid in het gebied wordt toegestaan indien sprake is van uitplaatsing uit het lint van bedrijven die daar geen mogelijkheden hebben vanuit ruimtelijk- en milieuoogpunt om verder te groeien.

Ruimte voor Ruimte regeling

Deze bedrijfsverplaatsing vindt plaats in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling van de provincie. Hoewel een bedrijfsverplaatsing niet leidt tot een netto vermindering van het bebouwde oppervlak en dus niet bijdraagt aan de ontstening/ontglazing van het landelijk gebied, wil de provincie meewerken in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Tegenover de toename van de verstening staan andere positieve effecten. De verplaatsing van het bedrijf draagt bij tot een gezondere agrarische sector: verplaatsing – mits het bedrijfseconomisch sterk genoeg bevonden is – biedt de mogelijkheid tot vergroting en/of modernisering. Ook draagt het bij tot een betere leefomgeving: op de oude locatie is sprake van hinder voor de omwonenden qua stank, geluid en verkeersbewegingen. Sloop van het agrarische bedrijf betekent dus een verbetering van de leefsituatie. Ook is er sprake van verbetering van de landschappelijke situatie op de oude locatie door sloop en herinrichting.

Met het oog op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande situatie is in overleg met de provincie een keuze en ontwerp gemaakt voor de te bouwen compensatiewoningen op de locatie Hargerweg 2. De provincie hanteert bij de Ruimte voor Ruimteregeling een rekenmodule die ten grondslag ligt aan het aantal te compenseren woningen. Deze financiële onderbouwing wordt door de provincie beoordeeld en daarmee ook getoetst aan de regelingen inzake oneigenlijke staatssteun. De verplaatsingsberekening is ook door de gemeente getoetst op onjuiste verrijking. Voor de uitbreidingsinvesteringen en het “nieuw voor oud” gedeelte wordt door de ondernemer zelf bijgeleend. Met de compensatiewoningbouw wordt een beperkt deel van de verplaatsingskosten gegenereerd. Daarnaast wordt het volledige risico van het hele traject, dat al zo'n 7 jaar duurt, door de agrariër zelf gedragen.

Bij een positief principe raadsbesluit wordt een bestemmingsplan opgesteld voor beide locaties. De provincie zal in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg het bestemmingsplan beoordelen. De ontheffing voor de verplaatsing en uitbreiding van de veehouderij naar de nieuwe locatie in het kader van de natuurbeschermingswet 1998, is al door de provincie verleend.

Nieuwe locatie

De planvorming ten aanzien van de nieuwe bedrijfslocatie is inmiddels zover uitgewerkt dat er een impressie kan worden gegeven uit het concept beeldkwaliteitsplan. In bijlage 4 treft u het beoogde inpassingsplan en een vogelvlucht beeld in noordelijke richting van de nieuwe bedrijfslocatie. Het plan voor het nieuw te vestigen bedrijf omvat het volgende programma: een bedrijfswoning, een stal, een gecombineerde schuur en paarden- en jongveeststal, silo's, ruige mestopslag, een paardenbak en ruimte voor kamperen bij de boer. De omvang van de bebouwing en de (neven)activiteiten vallen binnen de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Het bedrijf krijgt in het bestemmingsplan een bouwvlak van 1,5 ha. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4m en 7m. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7m en 10m.

Het erf wordt op enige afstand van de Hargerweg gesitueerd waardoor het profiel van de Hargerweg niet wordt aangetast en het zicht op de molen blijft bestaan. Ook de cultuurhistorisch belangrijke verkaveling wordt niet aangetast. Er worden geen waterlopen (structuurlijnen) gedempt of verlegd, enkel wordt er meer ruimte gemaakt voor waterberging. In het beeldkwaliteitsplan, behorend bij het bestemmingsplan, wordt uitgebreid omschreven op welke manier het agrarische bedrijf wordt ingepast in de omgeving.

Compensatielocatie

Het woningbouwplan op de oude locatie is een aantal maal gewijzigd. Door een bestuurswisseling bij de gemeente ontstond er aanvullend (gewijzigd) inzicht in de te realiseren noodzakelijke bouw mogelijkheden in woningtypen en aantallen. In eerste instantie was er sprake van een plan met 6 woningen met rondom veel water. Vervolgens is een verkenning gemaakt met 10 woningen, waarbij de ontsluiting van het perceel werd gelegd vanuit Groetinke. Er is een plan gemaakt waarbij er werd voldaan aan de gemeentelijke volkshuisvestingseisen (30-10-60), dit leidde tot een

plan met 18 woningen. Uiteraard moesten alle plannen financieel worden doorgerekend om de bedrijfsverplaatsing te kunnen bekostigen. Alle plannen strandden om stedenbouwkundige of landschappelijke redenen of voldeden niet aan de strikte eisen van de provincie. Uitgangspunt voor de provincie is zo min mogelijk compensatiewoningen bouwen. Samen met het gegeven dat er gebouwd wordt in het kader van een bedrijfsverplaatsing is de gemeentelijke volkshuisvestingseis (30-10-60) vervallen. Dit hele proces heeft veel overleg, reken- en tekenwerk en dus tijd geveegd.

Inmiddels is er overeenstemming met de provincie over het stedenbouwkundig beeld voor de compensatielocatie. Dit beeld is vervat in een concept beeldkwaliteitsplan, een impressie van de locatie kunt u vinden in bijlage 5. Er zijn 5 nieuwe woningbouwkavels gepland. De twee nieuwe woningen aan de zuidkant van het perceel vormen een landelijk erf met de bestaande stolp en de woning van een derde op het perceel. Door de erfstructuur wordt voorkomen dat het landelijke karakter van de Hargerweg wordt aangetast door auto's in de voortuin of op straat. De overige 3 woningen zijn toegankelijk via een gedeelde oprit. Er is een pleintje ontworpen waar geparkeerd kan worden. Op deze manier zijn er maar twee uitritten op de Hargerweg en wordt er visueel afstand gehouden tot deze weg. Doordat de woningen naar achteren zijn geplaatst verandert het karakter van de Hargerweg als groene wig van Groet minimaal. Het landje achter de woningen wordt zo mogelijk als een openbaar, niet betreedbaar, plas-dras gebied ingericht. De gronden worden wat afgegraven en ingezet als rietland (natuurlijke ontwikkeling). In elk geval wordt het onbebouwd gebied.

Overwegingen

Belangrijke overwegingen om medewerking te verlenen aan het verzoek:

- De agrariër kan een toekomstperspectief geboden worden door uitplaatsing naar de Groeterpolder mogelijk te maken.
- Het gaat om een relatief jonge agrariër, met mogelijke bedrijfsopvolging, met een sterke grondpositie in het gebied.
- De melkveehouderij is gebiedseigen.
- Een bijzonder gunstig neveneffect van de bedrijfsvoering is het onderhoud en instandhouding van het waardevolle weidegebied rondom Groet.
- Versnippering en verrommeling van het landschap wordt voorkomen.
- Met de bedrijfsverplaatsing is een toekomstzekere en duurzame vestiging met de koe in de wei mogelijk. De huidige thuishavel van het bedrijf ligt te ver van de gronden.
- Verplaatsing van het bedrijf draagt bij tot een gezondere agrarische sector, het biedt de mogelijkheid tot vergroting en modernisering.
- Op de vrijgekomen locatie (Hargerweg 2) ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu.
- Er is minder hinder voor de omwonenden van Hargerweg 2 (qua stank, geluid en wellicht ook verkeersbewegingen).

Procedure

Voorafgaand aan het starten van de bestemmingsplanprocedure wordt de bedrijfsverplaatsing en de compenserende woningbouwlocatie aan uw raad voorgelegd voor een principe uitspraak. Bij een positieve uitspraak wordt daarna zo spoedig mogelijk het voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

De raad neemt een standpunt in aangaande de bedrijfsverplaatsing en de herontwikkeling van de vrijgekomen locatie. Vervolgens kan de aanvrager een inschatting maken of de bestemmingsplanprocedure met het gewenste resultaat kan worden doorlopen.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?



collegebevoegdheid:

- ☒ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. *Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?*

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat: er zijn geen regionale aspecten.

Burgerparticipatie: nee

Externe communicatie : ja

Er is ambtelijk overleg geweest met de Dorpsvereniging Groet. Het bestuur van de Dorpsvereniging is geïnformeerd over de plannen. Het bestuur heeft de plannen getoetst aan het Dorpsplan Groet en staat positief tegenover de ontwikkeling. Begin januari zal een inloopavond worden gehouden in Groet. Hierbij worden de omwonenden geïnformeerd. Op 17 oktober 2013 is een presentatie gegeven over de plannen aan de OLGB.

Extern overleg gevoerd met : Adviseurs van de agrariër, dhr. HJan Buitenweg en dhr. Nico Hoedjes, provincie en Hoogheemraadschap

5. *Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?*

Deze zijn er niet. Ons college heeft al een principe uitspraak gedaan om medewerking te verlenen aan de verplaatsing naar de genoemde locatie en herontwikkeling van de vrijkomende locatie. Het plan wordt nu voor een principe uitspraak aan uw raad voorgelegd.

6. *Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?*

Bij een positieve principe uitspraak in de raadsvergadering van 30 januari wordt daarna zo spoedig mogelijk het voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Na de periode van beantwoording zienswijzen wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de commissie Bestemmingsplannen en daarna ter vaststelling aan de raad.

7. *Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*

Geen. Alle kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Met de aanvrager wordt in het bestemmingsplantraject een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat planschade anderszins is verzekerd. Ook wordt er een privaatrechtelijke Ruimte voor Ruimte overeenkomst gesloten tussen het college en de aanvrager.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? Nee

Risico's

Niet van toepassing

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Dit besluit geeft meer duidelijkheid voor de aanvrager of er draagvlak is voor de plannen in de raad. Met het inzetten van de bestemmingsplanprocedure heeft de agrariër de mogelijkheid om de melkveehouderij te verplaatsen en zijn bedrijf duurzaam en efficiënt voort te zetten. Dit betekent dat een gezond agrarisch bedrijf behouden blijft voor de gemeente en daarmee een beheerder voor het landelijk gebied.

Bijlage 1	Verklaring eigenaar Vaalderweg 2
Bijlage 2	Kaartbeeld bepaling nieuwe locatie
Bijlage 3	Weidegangstudie
Bijlage 4	Impressie nieuwe bedrijfslocatie Hargerweg
Bijlage 5	Impressie compensatiewoningbouw locatie Hargerweg 2

Bergen, 10 december 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester

