

Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 19 september 2017
Ons kenmerk 17.057705
Aan De Gemeenteraad en de Commissie Ruimte
Kopie aan
Van College van burgemeester en wethouders
Onderwerp Vragen raadvoorstel vaststellen bestemmingsplan Uitbreiding B-Four Agro Heemtweg 5 Warmenhuizen

Geachte dames en heren,

Op 4 september is het onderwerp Vaststellen bestemmingsplan B-Four Agro aan de Heemtweg 5 te Warmenhuizen behandeld in de Commissie Ruimte. B-Four Agro is een innovatief en high-tech agrarisch bedrijf dat wil uitbreiden. Het bedrijf richt zich op het telen van gewassen op water. Tijdens de behandeling zijn vragen gesteld over een aantal onderwerpen die verder uitgezocht moesten worden. Hieronder volgt een verdere verduidelijking op deze onderwerpen.

Allereerst is het goed om te vermelden dat wij sinds 2014 in overleg zijn met B-Four Agro, de provincie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over de uitbreidingsplannen van B-Four Agro. Ook heeft B-Four Agro de omwonenden actief geïnformeerd over de plannen. Op 5 juli 2016 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord-Holland het planvoornemen beoordeeld. Hieruit zijn nog diverse aanpassingen ter verbetering van het Beeldkwaliteitsplan naar voren gekomen die daarop zijn verwerkt. De ARO heeft verder aangegeven zich in de planontwikkeling te kunnen vinden. Een uitsnede van het verslag treft u aan bij deze memo.

Ook heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen en zijn er tijdens de ter inzagetermijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Onderbouwing 2^e agrarische bedrijfswoning

In de toelichting van het bestemmingsplan staat op pagina 22 aangegeven waarom het noodzakelijk is om een tweede bedrijfswoning te realiseren. Het huisvesten van arbeidsmigranten, het toezicht op waterkweeksystemen en de biovergistingsinstallatie vragen om een continu toezicht. Daarnaast geldt ten behoeve van brandveiligheid de eis dat er altijd een beheerder aanwezig moet zijn op het terrein. Gelet op de grootte van de ontwikkeling en de complexiteit van (het onderhoud van/toezicht bij calamiteiten op) de systemen bij het waterkweekstelsel en de biovergistingsinstallatie is 24-uurs toezicht door één huishouden niet toereikend. Dit legitimeert een tweede bedrijfswoning.

Bij zowel de biovergistingsinstallatie als bij de waterkweeksystemen geldt dat bij een calamiteit direct actief gehandeld moet worden. Wanneer bij een calamiteit niet adequaat gehandeld wordt, kan in een aantal gevallen de oogst als volledig verloren beschouwd worden. Voor wat betreft de biovergistingsinstallatie ligt dit wellicht nog complexer aangezien vergisting een ingewikkeld proces is dat niet met een druk op de knop stilgezet kan worden. Wanneer niet direct gereageerd wordt op een calamiteit bij de vergistingsinstallatie kan overlast en in het

ergste geval gevaar ontstaan. De (financiële) schade bij een verloren oogst of een calamiteit in de biovergistingsinstallatie is gelet op de grootte van de planvorming enorm.

Per mail van 4 januari 2017 heeft de provincie bevestigd akkoord te zijn met de plannen waarbij ook de tweede bedrijfswoning nog concreet is aangehaald (zie bijlage). De provincie heeft aangegeven zich na een zorgvuldig doorlopen voortraject en na het verwerken van de opmerkingen van de ARO te kunnen vinden in de aangepaste plannen die nu met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de raad voorliggen.

Waarom de maximale grootte van 2 hectare van het bouwblok wordt losgelaten

De maximale grootte van bouwblokken van 2 hectare geldt voor grondgebonden agrarische bedrijven. B-Four Agro ontwikkelt zich van grondgebonden agrarisch bedrijf, naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Ook bijvoorbeeld zaadveredelingsbedrijven zijn niet-grondgebonden.

Het ruimtebeslag van niet-grondgebonden agrarische bedrijven is anders dan die van grondgebonden agrarische bedrijven. Geoordeeld is dat de ontwikkeling van B-Four Agro naast een grootschalig bedrijf als Bejo Zaden past binnen de ruimtelijke structuur in dit gebied. Daarnaast vindt de ontwikkeling van B-Four Agro plaats binnen de door de provincie aangewezen "Zaadverdelingconcentratiegebied". Binnen zaadverdelingsgebieden geldt dat zaadveredelingsbedrijven mogen uitbreiden. Hoewel B-Four Agro niet direct getypeerd kan worden als zaadveredelingsbedrijf, is er duidelijk een verband met de werkzaamheden van B-Four Agro ten opzichte van een zaadverdelingsbedrijf zoals bijvoorbeeld het naastgelegen Bejo Zaden.

Bij deze ontwikkeling is daarom, gelet op de locatie, aansluiting gezocht bij de ontwikkelmogelijkheden van zaadveredelingsbedrijven en dan vooral aan de uitbreiding die recentelijk is toegestaan bij het naastgelegen Bejo Zaden. Dit is ook meegenomen in het Beeldkwaliteitsplan dat voor de ontwikkeling van B-Four Agro is gemaakt en is beoordeeld door de ARO van de provincie.

In de toelichting wordt op pagina 29 tot en met 31 verder ingegaan op de ontwikkeling op deze specifieke locatie m.b.t. de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Verder is onze eigen strategische visie van belang als toetsingskader bij uitbreidingsplannen. Voor deze ontwikkeling geldt dat die in lijn is met onze strategische visie waar agribusiness is benoemd als één van de sterke clusters van de regio en waar we hebben afgesproken dat we in de gemeente Schagen volop ruimte geven aan grootschalige ontwikkelingen onder andere op het gebied van duurzame voedselproductie en duurzame technologie. Verder zien we Schagen uitgroeien tot de top van hoogwaardige agribusiness in Nederland en daarbuiten, waarbij de kern zich bevindt in Warmenhuizen en Tuitjenhorn.

Anterieure overeenkomst

De vraag of een anterieure overeenkomst gesloten kan worden zonder dat er een vastgestelde structuurvisie aan ten grondslag ligt, geldt alleen als de gemeente bovenplanse kosten wil verhalen op de initiatiefnemers. Dit is van belang wanneer door het initiatief ingrepen gedaan moeten worden in de openbare ruimte. In deze gevallen kunnen de door de gemeente te maken kosten in de openbare ruimte worden verhaald bij ontwikkelaars indien deze aanpassingen in de openbare ruimte opgenomen zijn in een structuurvisie.

In dit geval vindt de uitbreiding plaats op eigen terrein van B-Four Agro en heeft de uitbreiding geen gevolgen voor de openbare ruimte. Er worden geen kosten verhaald ten aanzien van de openbare ruimte, waardoor de koppeling met een structuurvisie hier niet geldt. In de overeenkomst zijn daarom alleen ambtelijke kosten opgenomen die worden gemaakt voor de uren die besteed worden voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Wat staan we waar toe en waar niet

Wat we waar toe staan en waar niet hangt af van het initiatief zelf. Aan de hand van het initiatief wordt gekeken of het voldoet aan bijvoorbeeld beeldkwaliteitseisen en milieueisen en wet- en regelgeving vanuit bijvoorbeeld de provincie. Er zijn veel beleidsregels en wetten die iets zeggen over de mogelijkheden voor een bepaalde ontwikkeling. Te denken valt aan de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening, met daarin o.a. gekoppeld de Leidraad Cultuurhistorie en Landschap, en de vereisten uit onder ander de Wet milieubeheer, met de daaraan gekoppelde afstandscriteria voor bepaalde ontwikkelingen. Ook de eerder genoemde Strategische Visie 2040 van de gemeente is een toetsingskader bij bepaalde ontwikkelingen.

Afhankelijk van de onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt beoordeeld of een initiatief gewenst is of niet. Wat we waar toestaan is o.a. afhankelijk van het initiatief, de locatie van het initiatief en de impact van het initiatief op de omgeving.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer