

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 februari 2020

Zaaknummer : 533290
Afdeling : Ruimtelijk beleid
Portefeuillehouder : A.P. van der Have (wethouder)
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Boerderij Herenboeren, Cruquiusweg 45A e.o.

SAMENVATTING

Door bedrijfsbeëindiging van de huidige gebruiker, komen de weilanden tussen Hageveld en het Zuider Buiten Spaarne en de daar aanwezige stal beschikbaar. Stichting Herenboeren wil hier een collectieve boerderij stichten. Het college van B&W is van mening dat dit een goed passend gebruik is van de grond en stal. Het initiatief is op enkele punten in strijd met het geldende bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden". Aan het initiatief kan worden meegewerkt indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Na ontvangst van de aanvraag voor het plan, wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd, waaronder het aan de gemeenteraad vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Een deel van de grond is eigendom van de gemeente Heemstede. Met de nieuwe gebruiker dient een pachtovereenkomst te worden aangegaan.

Voorgesteld wordt kennis te nemen van de in dit besluit opgenomen informatie over het plan voor de boerderij, het vertrouwen uit te spreken in het plan en dit voor te leggen aan de raadscommissie Ruimte voor een eerste reactie.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wet ruimtelijke ordening

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Burgerlijk wetboek

Notitie 'Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden' (beleidskader)

BESLUIT B&W

1. Het vertrouwen uit te spreken in het vestigen van een Herenboerderij op de weilanden tussen Hageveld en Zuider Buiten Spaarne en de hier aanwezige stal (Cruquiusweg 45A) en initiatiefnemers uit te nodigen hiervoor een aanvraag met goede ruimtelijke onderbouwing in te dienen voor het afwijken van het bestemmingsplan.
2. Het besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijzen kenbaar te maken over het initiatief van Herenboeren (B-stuk).

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 februari 2020

AANLEIDING



Herenboeren wil een boerderij stichten in Heemstede

Zij ziet hiertoe mogelijkheden op de weilanden tussen Hageveld en het Zuider Buiten Spaarne. De betrokken weilanden zijn eigendom van de gemeente Heemstede (1,25 hectare) en het Bisdom Haarlem-Amsterdam (17 hectare). Op het perceel van de gemeente staat een stal die eigendom is van de huidige pachter (recht van opstal). De weilanden en de aanwezige stal komen beschikbaar omdat deze pachter zijn bedrijf (melkveehouderij) hier beëindigt.

Stichting Herenboeren Nederland is een landelijk opererende organisatie die plaatselijke initiatieven ondersteunt

Het initiatief voor de boerderij in Heemstede komt van een inwoner van Heemstede. De verwachting is dat er voldoende belangstelling is om deel te nemen aan de coöperatie.

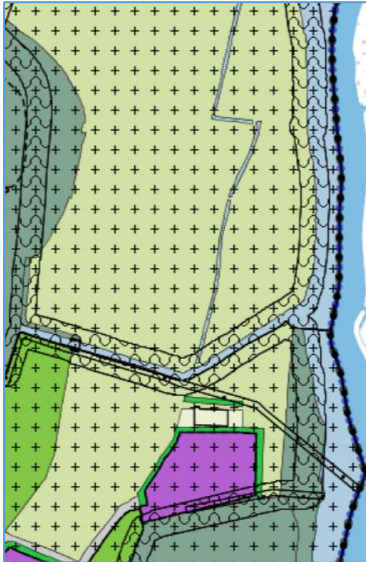
Een herenboerderij is een duurzaam opererend, kleinschalig coöperatief gemengd agrarisch bedrijf

Dit betekent dat ± 200 huishoudens eenmalig € 2.000 inleggen en per week € 7 tot € 12 “per mond”. Hiervoor ontvangen zij iedere week een pakket voedsel. Er wordt gewerkt op basis van natuur inclusieve principes. Er worden geen kunstmest en pesticiden gebruikt, herstel van bodem en ontwikkeling van natuur staan in de productie centraal. De formule houdt in dat er koeien, varkens en kippen worden gehouden. Er komt een boomgaard en er vindt akkerbouw plaats. De boerderij produceert jaarrond diverse soorten groenten, fruit, eieren en vlees. Productieve hagen en bomen (noten, bessen, etc.) maken deel uit van het systeem. Dierrotatie maakt deel uit van de productiewijze en dit maakt dat hun huisvesting mobiel is. Koeien lopen jaarrond buiten en hebben in principe geen huisvesting nodig. Kippen hebben een nachtverblijf in de vorm van een “kipcaravan” en varkens hebben toegang tot een schuilhok in de aanwezige stal. Er is een ruimte nodig voor uitgifte van voedsel, koeling, sanitair, vergaderruimte en opslag. Er is enige parkeerruimte nodig. Er komen 1 of 2 mobiele tunnelkassen. De boerderij wordt geleid door een boer in dienst van Herenboeren. Deze woont elders, er is dus geen bedrijfswoning nodig. Voor meer informatie: <https://www.herenboeren.nl>). In de bijlagen is een tekening van de Heemsteedse Herenboerderij opgenomen.

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 februari 2020

De plek waar Herenboeren zich wil vestigen ligt in het bestemmingsplan “Herzienting Landgoederen en Groene Gebieden”



Voor de betrokken percelen gelden (samengevat en voor zover hier van belang) de volgende bestemmingen:

1. *Agrarisch met waarden* (artikel 4)
Dit betreft het overgrote deel van de betrokken gronden. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voorts voor het behoud en herstel van landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden + bollenvelden en karakteristieke verkavelingspatronen.
2. *Agrarisch* (artikel 3)
Deze gronden betreffen enkel de aanwezige stal en directe omgeving en zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming is een gebouw toegestaan.
3. *Groen* (artikel 9)
Dit betreft de groenstrook langs de stal. Deze gronden zijn bestemd voor (natuurlijke) groenvoorzieningen, paden, water, recreatief medegebruik.
4. *Water* (artikel 21)
Deze gronden zijn bestemd voor verkeer te water, waterlopen, watergangen en waterpartijen en brug mits aangeduid.

Een herenboerderij past deels niet in het geldende bestemmingsplan “Herzienting Landgoederen en Groene Gebieden”

Plan Herenboeren is getoetst aan het bestemmingsplan.

- Agrarische activiteit
De voorgenomen activiteiten kunnen worden geschaard onder de bestemmingen “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden”. Het betreft een agrarisch bedrijf zoals dat in de begripsomschrijving het bestemmingsplan wordt omschreven.
- Agrarisch gebruik gronden
Er vindt geen wijziging van het verkavelingspatroon plaats. De weilanden waarop de koeien en varkens worden geweid passen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden”. De boomgaard, de akker, de fijne teelt passen niet binnen deze bestemming omdat dit niet past binnen het behoud en herstel van landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden + bollenvelden.

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 februari 2020

- Gebruik gebouw (aanwezige stal)
De stal wordt gebruikt voor het stallen van vee, opslag, afhaalpunt voedselpakketten, educatie, personeelsruimte. Deze activiteiten passen binnen de bestemming “Agrarisch”, waarbinnen ondergeschikt restauratieve voorzieningen en productiegebonden detailhandel is toegestaan.
- Parkeerplaats
Er worden 2x per week ± 25 auto’s verwacht van mensen die hun voedselpakket komen ophalen. Deze kunnen bij de stal op de daar aanwezige verharding geparkeerd worden. Er is geen extra bestrating nodig. Binnen de bestemming “Agrarisch” zijn parkeervoorzieningen toegestaan.
- Tunnelkassen (± 880 m²)
De kassen bestaan uit metalen bogen, waarover doorzichtig folie gespannen kan worden. De kassen zijn maximaal 3 meter hoog en ongeveer 50 meter lang en 6 tot 10 meter breed. In de zomer worden deze zo nodig verwijderd. Dergelijke tunnels dienen (indien > 3 aaneengesloten maanden aanwezig) te worden beschouwd als gebouw. Deze tunnels passen op de beoogde plek niet binnen de bestemming “Agrarisch met waarden”. Hier is geen bouwvlak aanwezig.
- Mobiele kippenstal (“kipcaravan”)
Deze wordt op telkens een andere plek in de boomgaard geplaatst als nachtverblijf voor de kippen. Dit betreft een bouwwerk dat kennelijk bedoeld is om voor langere tijd op dezelfde plek te functioneren en derhalve vergunningplichtig. Een dergelijk bouwwerk past niet binnen de bestemming “Agrarisch met waarden”. Hier is geen bouwvlak aanwezig.
- Groenvoorzieningen, paden en water + brug
Hier worden voor zover nu bekend geen wijzigingen in aangebracht.

Conclusie

Het overgrote deel van de herenboerderij past binnen het geldende bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden”. Het gebruik van de gronden als boomgaard, akker en fijne teelt is echter in strijd met het bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden”. De kippenstal en de tunnelkassen passen eveneens niet in dit bestemmingsplan.

Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijken bestemmingsplan en bouwen

Burgemeester en wethouders zijn hiertoe bevoegd op grond artikel 2.1, eerste lid onder a en c juncto artikel 2.12, eerste lid onder a ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Deze vergunning kan alleen verleend worden indien de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen verleent.

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 februari 2020

Onderzocht is of een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het initiatief

Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er een goede ruimtelijke onderbouwing is (artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 Wabo). Er is nog geen aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend, een definitief oordeel is derhalve nog niet mogelijk.

Aan de hand van de nu bekend informatie wordt onder voorbehoud een voorlopig oordeel gegeven.

In het bestemmingsplan “Herziening Landgoederen en Groene Gebieden” is het beleidskader voor deze gebieden opgenomen. Uitgangspunt is het conserveren van de bestaande juridische planologische situatie. Aan ontwikkelingen kan worden meegewerkt indien hiervoor een planologische aanleiding is (nee, tenzij).

De huidige pachter moet zijn bedrijf staken en wil de pacht opzeggen. Dit is mogelijk, echter hij is eigenaar van de stal die op de grond van de gemeente staat (recht van opstal). Deze stal vertegenwoordigt een aanzienlijke waarde. De stal kan enkel door hem verkocht worden indien de nieuwe eigenaar ook de grond van de gemeente en het bisdom pacht. Gezocht is naar een melkveehouder om het bedrijf over te nemen. Dit is niet gelukt, de stal en de omliggende weilanden zijn te klein om een volwaardig bedrijf te kunnen voeren. Herenboeren is bereid de stal te kopen en de grond van de gemeente en het bisdom te pachten om hier een collectief agrarisch bedrijf te vestigen. De groene en agrarische functie van het gebied blijft gehandhaafd. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een voldoende valide planologische reden om mee te werken aan het initiatief.

Herenboeren betreft een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf. Het op de weilanden houden van vleesvee met kalveren en scharrelvarkens, loslopende kippen in een boomgaard en kleinschalige akkerbouw, is landschappelijk gezien eerder een plus- dan een knelpunt. Een zorgvuldige inpassing van dit boerenbedrijf in het landschap is mogelijk. Ook de voor de boerderij benodigde nieuwe bebouwing (tunnelkas + kipcaravan) is mede gelet op het semipermanente karakter hiervan, goed in te passen in het gebied. Op basis van de nu bekende informatie wordt geconcludeerd dat er naar verwachting sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening en aan het initiatief kan worden meegewerkt. Een definitief oordeel wordt gegeven op basis van de aanvraag van initiatiefnemer.

De gemeente sluit een erfpachtovereenkomst met Herenboeren voor de grond in eigendom van de gemeente

Dit kan nadat de huidige pachter de pacht heeft opgezegd. De pacht wordt aangegaan voor kleinschalig coöperatief agrarisch gebruik. De erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 30 jaar. Voorgesteld wordt in de overeenkomst de bepaling op te nemen dat de gemeente het recht heeft om de erfpacht na 15 jaar te beëindigen. Ook wordt de bepaling opgenomen dat de erfpacht kan worden beëindigd om redenen van algemeen belang. Op deze wijze behoudt de gemeente de mogelijkheid om de gronden op termijn te gebruiken voor andere doeleinden. Te denken valt aan gebruik in het kader van de energietransitie of natuurontwikkeling. Dit

Collegebesluit

Collegevergadering: 18 februari 2020

dient mede te worden gezien in het licht dat over enige tijd de naastgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie buitengebruik wordt gesteld en verdwijnt. De gemeente heeft de mogelijkheid de grond onder de installatie te kopen van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Herenboeren heeft aangegeven bereid te zijn onder genoemde voorwaarden de erfpacht aan te gaan. De erfpachtovereenkomst zal verder worden uitgewerkt. Hierbij zijn de rentmeesters van de gemeente en Herenboeren betrokken.

Het recht van opstal voor de stal dient gewijzigd te worden

In 2009 hebben de huidige pachter en de gemeente een recht van opstal gevestigd voor een potstal voor een periode van 40 jaar, dus tot 2049. Door middel van een overeenkomst tot wijziging recht van opstal kan dit recht aan de nieuwe eigenaar worden overgedragen en de functie gewijzigd van potstal naar herenboerderij. Hiervoor is geen instemming van de gemeente nodig. De periode waarvoor het recht wordt overgedragen wijzigt niet.

Op het dak van de stal zijn zonnepanelen van Zon op Heemstede Coöperatie aanwezig

Hiervoor is tussen de huidige eigenaar van de stal en de coöperatie een recht van onderopstal gevestigd. Het is de pachter toegestaan de onderopstal over te dragen aan een derde. In de concept-koopovereenkomst van de stal is de onderopstal aangegeven en de overeenkomst is aan de koopovereenkomst gehecht.

Het Bisdom Haarlem – Amsterdam is bereid zijn grond te verpachten aan Herenboeren

Deze liggen ten noorden en westen van de grond van de gemeente en zijn 17 hectare groot. Het overgrote deel van de activiteiten van Herenboeren zal op deze gronden plaatsvinden. De gronden worden in erfpacht uitgegeven voor een periode van 30 jaar.

FINANCIËN

Voor de erfpacht ontvangt de gemeente bij aanvang eenmalig € 12.500 en per jaar € 1.300. Indien na 15 jaar de erfpacht door de gemeente wordt opgezegd, betaalt de gemeente hiervoor de helft van het bij aanvang betaalde bedrag.

Voor het recht van opstal betaalt de pachter nu € 1.250. De canon hiervoor wordt gewijzigd in € 2.200.

PLANNING/UITVOERING

Aan initiatiefnemer wordt gevraagd een aanvraag met goede ruimtelijke onderbouwing op te stellen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor zal enige tijd nodig zijn. Na ontvangst hiervan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Nadat de agendacommissie heeft besloten het onderwerp te agenderen voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte, worden omwonenden hiervan op de gebruikelijke wijze op de hoogte gesteld.

Voor het initiatief wordt een projectpagina gemaakt op de website van de gemeente.



Collegebesluit

Collegevergadering: 18 februari 2020

DUURZAAMHEID

Zoals hierboven aangegeven betreft het een duurzaam opererend, kleinschalig coöperatief gemengd agrarisch bedrijf.

BIJLAGEN

- Plan Herenboeren (plattegrond)