

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

Zaaknummer : 826331
Afdeling : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen
Herenboerderij, Cruquiusweg 45a

SAMENVATTING

Door beëindiging van het aanwezige veehouderijbedrijf, komen de weilanden tussen Hageveld en het Zuider Buiten Spaarne en de daar aanwezige stal beschikbaar. Stichting Herenboeren wil hier een herenboerderij stichten. Een herenboerderij is een goede nieuwe passende invulling voor het gebied. Op 12 maart 2020 heeft de commissie Ruimte een positieve zienswijze gegeven over dit voornemen en haar vertrouwen in het plan uitgesproken. Het voornemen is deels in strijd met het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'. Het college kan een omgevingsvergunning voor het *afwijken van het bestemmingsplan* verlenen. Voorwaarde is dat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Voordat een verklaring door de raad kan worden afgegeven dient de raad deze eerst in ontwerp vast te stellen. Deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. De ontwerp-omgevings-vergunning ziet ook de activiteiten *bouwen* en *uitvoeren werkzaamheden*.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Collegebesluit Boerderij Herenboeren (18 februari 2020)

BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijken bestemmingsplan, bouwen en uitvoeren werkzaamheden ten behoeve van een herenboerderij, Cruquiusweg 45a te Heemstede,
2. De raad voor te stellen om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden ten behoeve van een herenboerderij, Cruquiusweg 45a te Heemstede;
3. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021

besluit:

voor het afwijken bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden ten behoeve van een herenboerderij, Cruquiusweg 45a te Heemstede een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

AANLEIDING

Stichting Herenboeren wil een herenboerderij 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 (recht van opstal) die door Herenboeren is gekocht van de huidige pachter. De weilanden en de aanwezige stal zijn beschikbaar gekomen omdat de huidige pachter/veehouder zijn melkveehouderij hier heeft beëindigd.

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

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 voor uitgifte van voedsel, koeling, sanitair, vergaderruimte en opslag. Er is in enige parkeerruimte voorzien. Er komen mobiele tunnelkassen. De boerderij wordt geleid door een boer in dienst van Herenboeren, deze woont elders.

Op 25 oktober 2020 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

Deze aanvraag (laatstelijk gewijzigd april 2021) ziet op de activiteiten (1) wijzigen bestemming, (2) bouwen en (3) uitvoeren werkzaamheden. Omdat enkele noodzakelijke onderdelen van de aanvraag niet bij waren gevoegd en er diverse adviezen nodig waren, heeft de voorbereiding van dit besluit langer geduurd dan gebruikelijk.

De ontwikkeling voldoet aan de wettelijke eisen en het college is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen. Voordat het college dat doet, vraagt zij de raad om een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen. Op 12 maart 2020 heeft de commissie Ruimte een positieve zienswijze gegeven over dit voornemen en haar vertrouwen in het plan uitgesproken.

MOTIVERING

1.1 Een herenboerderij past grotendeels in het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden

Enkel het gebruik van de gronden voor een boomgaard, het telen van groenten en voedergewassen (fijne teelt) en het bouwen van een tunnelkas en mobiele huisvesting voor kippen, passen niet in het bestemmingsplan. Deze functies bevinden zich op de bestemming 'Agrarisch met waarden' die ziet op landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden en

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

bollenvelden. Voor de tunnelkassen en het kippenverblijf zijn in het bestemmingsplan geen bouwvlakken opgenomen.

Om deze onderdelen van de herenboerderij mogelijk te maken kan het college een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het bestemmingsplan verlenen. De besluitvormingsprocedure hiervoor wordt uitgevoerd overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze verklaart de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent onder meer dat het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken ter inzage wordt gelegd voor een termijn van zes weken. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen met betrekking tot deze (voorgenomen) omgevingsvergunning in te brengen.

De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven alvorens de vergunning door het college wordt verleend. Bovendien moet het plan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt hieronder toegelicht.

1.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Een herenboerderij past grotendeels binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De onderdelen die niet in het bestemmingsplan passen zijn getoetst aan verschillende ruimtelijke aspecten zoals landschappelijke inpassing, verkeer, archeologie, milieu, natuur, ecologie en water. Bovendien is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd als bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning.

Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland geldt vanaf 17 november 2020. Voor de herenboerderij is van belang dat de betrokken gronden (met uitzondering van de aanwezige stal en directe omgeving) zijn aangewezen als 'Bijzonder provinciaal landschap'. Dit betekent dat het plan de kernkwaliteiten die voor dit gebied beschreven zijn in bijlage 6 'Kernkwaliteiten Bijzonder provinciaal landschap provincie Noord-Holland, BPL Spaarnwoude en omgeving', niet mag aantasten. Kernkwaliteiten zijn o.a. de open ruimte en vergezichten en het verkavelingspatroon.

De provincie is om advies gevraagd. De provincie staat positief tegenover het initiatief voor een herenboerderij. Wel is aangegeven dat de locatie van de boomgaard zoals aangevraagd (aansluitend op de beboste rand van Hageveld) het contrast tussen de beboste delen en het open landschap langs het Jan Stuytpad aantast. Het lijkt logischer de boomgaard meer aan de zuidzijde van het plangebied te plaatsen.

In opdracht van Herenboeren is door bureau Werkend Landschap onder meer onderzoek verricht naar de positionering van de boomgaard. Dit onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De onderbouwing gaat in op de locatie van de boomgaard.

De gevraagde locatie van de boomgaard langs de bosrand van Hageveld, is gekozen omdat deze aansluit bij en de vorm van de bestaande boszoom van Hageveld volgt. Gekozen is voor een differentiatie in hoogstam (aan de bosrand) en laagstam (aan de weide kant) fruitbomen, zodat de overgang naar het open

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

landschap zo vloeiend mogelijk verloopt. Door de vloeiende contour te volgen wordt aangesloten op de bestaande situatie. Het levert voordelen op voor de beleving van het gebied vanaf het Jan Stuytpad: door het bochtige verloop blijven de meest prominente lange zichtlijnen het beste behouden. Door aansluiting op de bestaande bosrand verandert de beleving vanuit die bosrand minimaal: vanaf het fietspad door het bos is het perceel op dit moment ook al niet waar te nemen en vanaf het wandelpad in de bosrand is het uitzicht nu al beperkt door aanwezige bomen/houtopslag/silo's.

Plaatsing van de boomgaard in het zuiden zoals de provincie voorstelt zou het open karakter van het landschap teveel aantasten. Bovendien is de verkaveling van het terrein ter plekke oost-west, en de bestaande verkaveling en historische lijnen worden graag in tact gehouden. Naast de landschappelijke nadelen, maakt deze oriëntatie het logistiek vrijwel onmogelijk om noord-zuid corridors te creëren en om zichtlijnen te behouden. De oppervlakte van de boomgaard wordt dan te klein en er kan niet noord-zuid met materieel gereden worden.

Het plan in het algemeen en de gekozen locatie van de boomgaard in het bijzonder, voldoen aan de kernkwaliteiten zoals omschreven in 'Kernkwaliteiten Bijzonder provinciaal landschap provincie Noord-Holland, BPL Spaarnwoude en omgeving' van de Omgevingsverordening NH2020.

1.3 Betrokken partijen zijn voornemens privaatrechtelijke medewerking aan het initiatief van Herenboeren te verlenen

De gronden waarop de herenboerderij wordt gevestigd zijn eigendom van het bisdom Haarlem (17 ha) en de gemeente Heemstede (1,25 ha). Deze gronden worden nu gepacht door een veehouder.

De gemeente is voornemens een erfpachtovereenkomst met Herenboeren voor de grond in eigendom van de gemeente af te sluiten. 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. In de overeenkomst wordt de bepaling opgenomen 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.

Het bisdom Haarlem – Amsterdam is eveneens voornemens zijn grond te verpachten aan Herenboeren voor een periode van 30 jaar.

De stal staat op grond in eigendom van de gemeente Heemstede. Het gebouw was tot voor kort eigendom van de veehouder, maar is onlangs door Herenboeren Heemstede (particulier financier) gekocht. In 2009 hebben de veehouder 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 is dit recht door de veehouder aan de nieuwe eigenaar overgedragen en is de functie gewijzigd van potstal naar herenboerderij. Hiervoor was geen instemming van de gemeente nodig. De periode waarvoor het recht wordt overgedragen wijzigt niet.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

Op het dak van de stal zijn zonnepanelen van Zon op Heemstede aanwezig. Hiervoor is tussen de vorige eigenaar van de stal en Zon op Heemstede een recht van onderopstal gevestigd. Het is de eigenaar toegestaan de onderopstal over te dragen aan een derde (Herenboeren). In de koopovereenkomst van de stal is de onderopstal aangegeven en de overeenkomst is aan de koopovereenkomst gehecht.

Naar verwachting zullen de verschillende overeenkomsten tussen de verschillende partijen op korte termijn gereed zijn en aan betrokken partijen ter ondertekening worden voorgelegd.

FINANCIËN

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

De aanwezige stal is door Herenboeren (particulier financier) gekocht.

Om het risico op planschade voor de gemeente uit te sluiten wordt in een overeenkomst bepaald dat het risico op planschade bij initiatiefnemer ligt.

PLANNING/UITVOERING

Nadat de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, legt het college de ontwerpvergunning samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage. Deze periode start na de formele bekendmaking in de Staatscourant en de Heemsteder. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Daarna worden de ingekomen zienswijzen verwerkt en samen met een verklaring van geen bedenkingen opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna verleent het college van B en W de vergunning.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Wettelijk vooroverleg

In het kader van deze omgevingsvergunning vindt conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht overleg plaats met de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Rijnland. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst IJmond een advies uitgebracht. De opmerkingen van deze partijen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning.

Inspreekprocedure

In het kader van de te voeren procedure wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De zienswijzen worden betrokken bij het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning.

DUURZAAMHEID

Een herenboerderij is een duurzaam opererend, kleinschalig coöperatief gemengd agrarisch bedrijf. Dit sluit uitstekend aan bij het thema Ecologie van de Nota Duurzaam Heemstede. Het positieve advies van de Omgevingsdienst IJmond vermeldt: 'Dit initiatief gaat uit van duurzame bedrijfsvoering en een milieubewuste uitstraling. Goed initiatief en geen opmerkingen.'

BIJLAGEN

1. Ontwerp-omgevingsvergunning Herenboerderij,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 24 juni 2021

2. Aanvraagformulier Herenboerderij (25 oktober 2020)
3. Ruimtelijke onderbouwing Herenboerderij (22 april 2021)
4. Landschappelijk inrichtingsplan Werkend Landschap (19 april 2021)
5. Tekening verblijf kippen
6. Tekening tunnelkassen
7. Gegevens dierbezetting
8. Ontvangstbewijs aanvraag Natuur (25 oktober 2020)
9. Aerius berekening
10. Onderzoek flora en fauna Van der Goes en Groot (30 maart 2021)
11. Archeologisch onderzoek Argo (mei 2021, v4)
12. Verhaalovereenkomst planschade (concept)
13. Advies Omgevingsdienst IJmond Natuur (21 april 2021)
14. Advies Omgevingsdienst IJmond Milieu (1 december 2020)
15. Advies seniorarcheoloog (6 mei 2021)
16. Advies provincie Noord-Holland (22 maart 2021)
17. Advies Hoogheemraadschap Rijnland (15 december 2020)
18. Collegebesluit Boerderij Herenboeren (18 februari 2020)