



Omgevingsvergunning (concept)

Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2020 een aanvraag met ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: Het transformeren van een bestaand agrarisch bedrijf naar een Herenboerderij, een kleinschalig gemengd bedrijf met een natuurgebreven bedrijfsvoering
- Locatie: Cruquiusweg 45a, Heemstede
- Activiteiten: I. Afwijken bestemmingsplan voor het gebruik van de gronden voor een boomgaard en voor het telen van groenten en voedergewassen (fijne teelt) en het bouwen van een tunnelkas en mobiele huisvesting voor kippen.
II. Bouwen van tunnelkassen en mobiele huisvesting voor kippen,
III. Uitvoeren van een werk en/of werkzaamheden
- Zaaknummer: 710224
- Aanvrager: Stichting Herenboeren NL
Stationsstraat 69
5281 TS Boxtel

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor

- het afwijken van het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden voor (1) het gebruik van de gronden voor een boomgaard en voor het telen van groenten en voedergewassen (fijne teelt) en (2) het bouwen van een tunnelkas en mobiele huisvesting voor kippen overeenkomstig de aanvraag van 25 oktober 2020.
- het bouwen van een tunnelkas en mobiele huisvesting voor kippen overeenkomstig de aanvraag van 25 oktober 2020,
- het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden voor het planten van bomen en het scheuren van grasland overeenkomstig de aanvraag van 25 oktober 2020,

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de in dit besluit opgenomen voorwaarden en de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

PROCEDURE

De uitgebreide procedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Door de gemeenteraad is op [PM] de voor het verlenen van de omgevingsvergunning noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven.



OVERWEGINGEN

I. Bouwen tunnelkas en mobiele huisvesting voor kippen

Juridische grondslag

Het is op grond van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning. In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de weigeringsgronden vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De volgende weigeringsgronden zijn hier van toepassing:

- a) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit;
- b) Niet aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening Heemstede;
- c) De activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheerverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening, of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- d) De activiteit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande weigeringsgrond c. geeft aanleiding de vergunning te weigeren. De overige weigeringsgronden geven geen aanleiding de vergunning te weigeren.

Bestemmingsplan

De planologische regeling die hier van toepassing is, is het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden". De activiteit is hiermee niet in overeenstemming. Het verzoek is daarom mede het verzoek om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder.

Welstand

Het plan is voorgelegd en op 12 mei 2021 akkoord bevonden door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. Het advies luidt als volgt: De commissie is van mening dat het concept zorgvuldig in het landschap is ingepast. Zij heeft vertrouwen in de uitwerking en materialisatie en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een tunnelkas en mobiele huisvesting voor kippen kan worden verleend.

II. Afwijken bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden

Juridische grondslag

Op grond van artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder c van de Wabo is voor het



afwijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef onder a en sub 3 van de Wabo is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag met bijlagen is achter dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit. Uit deze stukken en hetgeen in dit besluit wordt gesteld blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' (2017). De herenboerderij is gesitueerd op gronden met de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden (artikel 4),
- Agrarisch (artikel 3),
- Groen (artikel 9),
- Water (artikel 21),
- Waarde - Archeologie 2 (artikel 29),
- Waarde – Archeologie 5 (artikel 32),
- Waterstaat – Waterkering (artikel 34),
- Leiding – Gas (artikel 24).

De herenboerderij is een voortzetting van de ter plaatse aanwezige agrarische activiteit (veehouderij) en past grotendeels binnen de bepalingen van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'. De delen van de herenboerderij die niet passen betreffen:

Agrarisch gebruik van een deel van gronden

De boomgaard, de akker en de fijne teelt passen niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' omdat dit niet past binnen de beschrijving hiervan: het behoud en herstel van landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden + bollenvelden.

Tunnelkassen

De kassen bestaan uit metalen bogen, waarover doorzichtig folie gespannen kan worden. De kassen zijn maximaal 3 meter hoog en ongeveer 75 meter lang en 6 meter breed. In de zomer worden deze tunnelkassen zo nodig verwijderd. Dergelijke tunnels dienen (indien meer dan 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

Deze wordt op telkens een andere plek in de boomgaard geplaatst als nachtverblijf voor de kippen. Dit betreft echter 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.



Goede ruimtelijke onderbouwing

Beleid gemeente

Ruimtelijke visie bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' is door de raad ruimtelijk beleid aangenomen waaraan ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied moeten voldoen. Dit beleid is opgenomen in de notitie Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' van 1 maart 2016 en is opgenomen in het bestemmingsplan.

In de notitie is weergegeven, dat een ontwikkeling in het bestemmingsplan kan worden opgenomen als aan bepaalde uitgangspunten wordt voldaan.

Uitgangspunt

Uitgangspunt voor de herziening van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden is het conserveren van de bestaande juridisch planologische situatie.

Ontwikkelingen

Het verlenen van medewerking aan het afwijken van het uitgangspunt "conserveren" wordt enkel voorgesteld indien hiervoor een planologische aanleiding is (nee, tenzij).

Conclusie

Het beleid van de gemeente, regio, provincie en rijk is gericht op behoud, veiligstellen en versterken van de in het bestemmingsplangebied aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden. Het specifieke karakter en de oorspronkelijke structuur zijn leidend bij eventuele ontwikkelingen, die kwalitatief hoogstaand en met respect worden uitgevoerd. Toevoeging van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in beginsel niet toegestaan.

Initiatiefnemer moet aantonen of er sprake is van een planologische aanleiding om eventueel mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Hij moet overtuigende argumenten aanvoeren en goede en volledige informatie leveren op basis waarvan het gemeentebestuur kan bepalen of er inderdaad planologische aanleiding is om medewerking te verlenen.

De herenboerderij in het weidegebied gaat uit van de transformatie van het gebruik van het bestaande agrarische bedrijf (gronden en stal) tot een kleinschalig gemengd bedrijf met een natuurgedreven bedrijfsvoering. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande planologische mogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

De ontwikkeling is daarmee voor een groot deel in de lijn met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het initiatief draagt bij aan het behalen van de doelstelling van het beleid om de aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden te behouden en te versterken. Het specifieke karakter en de oorspronkelijke structuur zijn leidend bij de ontwikkeling.



Op 18 februari 2020 heeft het college vertrouwen uitgesproken in het voornemen om op het bestaande agrarische bedrijf een herenboerderij te realiseren en heeft initiatiefnemer uitgenodigd hiervoor een aanvraag met goede ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Op 12 maart 2020 is dit besproken in de raadscommissie Ruimte. De commissie ondersteunt het vertrouwen van het college.

Beleid rijk

Van het rijk is geen beleid bekend dat invloed heeft op het project.

Beleid provincie Noord-Holland

De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 voor de gehele provincie Noord-Holland. 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 van Herenboeren, 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. Door een zorgvuldige inpassing van de diverse functies van de boerderij, zal de impact van de ontwikkelingen beperkt zijn en aansluiten bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Met nadruk is gekeken naar de inpassing van de boomgaard.

De provincie is om advies gevraagd. Op 22 maart 2021 heeft de provincie aangegeven positief te staan tegenover het initiatief voor een herenboerderij. Omdat het gebied benoemd is als Bijzonder Provinciaal Landschap, is wel een uitgebreidere toelichting nodig waarin wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied niet worden aangetast.

Door de provincie wordt gesteld dat de positionering van de boomgaard zoals deze is aangevraagd (aansluitend op de beboste delen van Hageveld), het contrast tussen de beboste delen en het open landschap langs het Jan Stuytpad door de nieuwe bomen aantast. Het lijkt logischer de boomgaard meer aan de zuidzijde van het gebied te plaatsen, omdat zij hier de openheid het minst beïnvloeden. Hier kunnen de bomen wellicht kansen bieden om de uitstraling van de rommelige bebouwing langs de Cruquiusweg te verbeteren. Hierbij is het belangrijk dat, tussen de (laagstam) boomgaard door, (ruime) doorzichten op het open landschap wordt vrijgehouden. Ook een hoogstamboomgaard, met zicht door de boomgaard heen, kan hier ruimtelijke kwaliteit toevoegen.

In opdracht van Herenboeren is door bureau Werkend Landschap nader onderzoek verricht naar de positionering van de tunnelkas, het mobiele kippenverblijf en de boomgaard.

De tunnelkas is dichtbij de stal geprojecteerd, tegen de bestaande bebouwing van de zuiveringsinstallatie van het Hoogheemraadschap. Het kippenverblijf rouleert door de boomgaard en valt in de boomgaard nauwelijks op. Het verblijf wordt zo geplaatst dat open zichten niet worden belemmerd. Mede vanwege het



semipermanente karakter van deze nieuwe bebouwing is dit passend binnen het gebied.

De locatie van de boomgaard is zodanig gekozen dat 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 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.

Het uitgangspunt is om met de boomgaard aan te sluiten op reeds aanwezig bos en randbeplanting van belendende sportvelden. Daarbij wordt uitgegaan van een aantal leidende principes:

- Alle belangrijke zichtlijnen van noord naar zuid en van zuid naar noord blijven behouden;
- De historische verkaveling, kavelsloten en karakteristieke lijnen blijven behouden;
- Het zicht vanuit het oosten op de westkant van het plangebied blijft gelijk of wordt zelfs aantrekkelijker: de bosrand krijgt een biodiverse zoom, de sportvelden komen nog meer uit het zicht.

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 houden we graag in tact. 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 beleid van de provincie Noord-Holland vormt geen belemmering voor de gewenste activiteit.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is om advies gevraagd. Op 15 december 2020 heeft het Hoogheemraadschap een positief wateradvies gegeven voor het initiatief en aangegeven geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning te hebben.

Wel wordt aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing staat dat er geen uitbreiding plaatsvindt van permanente bebouwing of verhard oppervlak met de realisering van semipermanente polytunnelkassen. Het verharde oppervlak neemt in totaal toe met ongeveer 900 m² waarbij wordt verwacht dat het water naast de polytunnels in de bodem zakt. Rijnland ziet de tunnelkassen als permanente verharding omdat deze deel blijven uitmaken van de bedrijfsvoering. Mede door



het verplaatsbare karakter van de tunnelkas kan na verplaatsing het hemelwater van dit dakoppervlak wel zorgen voor een toename van afstromend hemelwater richting het boezemwatersysteem. Daarom ziet Rijnland graag dat het verhard oppervlak wordt uitgesplitst in bouwwerken en erfverharding. Hiervoor geldt mogelijk een compensatieplicht omdat het nabij oppervlaktewater kan worden gerealiseerd. Of alle neerslag kan infiltreren, is afhankelijk van de grondsoort (doorlatendheid van de bodem) en de afstand tot de verharding tot naast- of nabijgelegen oppervlaktewater. Als er voor de tunnelkas een compensatieverplichting geldt, moet ter grootte van 15% van het oppervlak van de toename aan verharding (>500m²) worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. De locatie van verhard oppervlak nabij een waterkering is daarbij ook relevant. Voor de werkzaamheden is mogelijk een watervergunning of een melding in het kader van de keur en Waterwet vereist.

Naar aanleiding van het advies van Rijnland vermeldt de ruimtelijke onderbouwing het volgende. De polytunnelkassen zullen op steeds dezelfde locatie (ten oosten van de bestaande waterzuivering) geplaatst worden. De afstand van de rechter polytunnelkas tot de dichtstbijzijnde sloot (rechts van de tunnelkas, aan de Zuider Buiten Spaarne zijde) is minimaal 10 meter. De afstand van de linker tunnelkas tot deze sloot is minimaal 17 meter. Overigens is deze sloot gedeeltelijk begroeid en zal het water daardoor niet direct weg kunnen stromen richting het Zuider Buiten Spaarne. De afstand van de rechter tunnelkas tot aan het Zuider Buiten Spaarne is 65 meter. De afstand van de linker tunnelkas tot aan het Zuider Buiten Spaarne is 72 meter. Het hemelwater dat op de bouwwerken valt zal niet zorgen voor een toename in afstromend hemelwater richting het boezemwatersysteem omdat:

- het water dat op de polytunnels en de kipcaravan valt, in de direct ernaast liggende bodem zal infiltreren,
- deze bodem bestaat uit zandgrond (Beekeerdgrond, leemarm en zwak lemig fijn zand) welke een goede waterdoorlatendheid heeft,
- de grondhoogte neemt licht toe richting het Zuider Buiten Spaarne waardoor het afwaterend effect wordt tegengegaan.

Mocht er toch een compensatieplicht ontstaan voor deze oppervlakten dan kan daarin voorzien worden door het graven van oppervlaktewater in de weide waar de varkens hun plek krijgen.

Het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland vormt geen belemmering voor de gewenste activiteit.

Milieu

De Omgevingsdienst IJmond heeft op 1 december 2020 een positief advies gegeven. De ODIJ gaat akkoord met de tekst van de ruimtelijke onderbouwing en hierin aangegeven getrokken conclusies. Voor wat betreft 'Bedrijven en milieuzonering', betekent dit dat onderhavig initiatief niet tot (extra) hinder voor de omgeving zal leiden. Voor geluid dat de ontwikkeling aan de wettelijke eisen uit de Wet geluidhinder voldoet. Voor bodem dat de gewenste ontwikkeling geen belemmering vormt en de bedrijfsvoering die Herenboeren voorstaan leidt tot een vitalere bodem. Het is aannemelijk dat de regels uit het activiteitenbesluit nageleefd kunnen worden.

Het aspect milieu vormt geen belemmering voor de gewenste activiteit.



Wet Natuurbescherming

Gebiedsbescherming:

Er is een aanvraag natuur gedaan bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, de notitie en Aeries berekening zijn daar ingediend voor toetsing. Stikstof vormt geen belemmering binnen het projectvoornemen.

In opdracht van aanvrager is een quickscan is in het kader van de natuurwetgeving uitgevoerd door bureau Van der Goes en Groot (30 maart 2021). Door de Omgevingsdienst IJmond is op 21 april 2021 een advies gegeven.

De rapportage van De Goes en Groot stelt dat het plangebied $\pm 2,5$ km afstand ligt van het meest nabije Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Dit geldt eveneens voor het naastgelegen gebied met de status Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Voor deze laatste wordt aangegeven dat de natuurwaarden in het plangebied waarschijnlijk versterkt worden.

Soortenbescherming:

Volgens de ruimtelijke onderbouwing heeft de natuur-inclusieve en biologische bedrijfsvoering die door Herenboeren wordt nagestreefd geen negatieve invloed op de bescherming van de natuurwaarden van het naastgelegen Natuurnetwerk Nederland. De quickscan van bureau Van der Goes en Groot gaat hierop in. In en nabij het plangebied zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten. Met inachtneming van de in het rapport besproken aanbevelingen en restricties, worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten bij uitvoer van de plannen. Er dient altijd rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Indien toch ruigtes, opgeslagen materialen en/of de vegetatieve toplaag wordt verwijderd of de bodem en/of de oevers worden vergraven, kan schade opreden voor beschermde amfibieën en zoogdieren. In dat geval is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Aan de Omgevingsdienst IJmond is advies gevraagd. Voor wat betreft de soortenbescherming stelt deze dat de onderbouwing voldoende is om uit te sluiten dat met het initiatief soorten worden geschaad. Voorts dient de effecttoetsing op kernkwaliteiten in het Bijzonder Provinciaal Landschap nog verwerkt te worden. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf Provinciaal Beleid in deze vergunning.

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de gewenste activiteit.

Archeologie

In het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" is het perceel aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Het bestemmingsplan wijst de gronden van het project deels aan voor "Waarde – Archeologie 2" en deels "Waarde – Archeologie 5". Volgens de regels bij deze bestemming is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen, als deze gebouwen/bouwwerken een groter oppervlakte hebben dan 70 m² en verder gaan dan een diepte van 0,4 m, respectievelijk 2.500 m² en 0,4 m.

Voor het scheuren van grasland is eveneens een omgevingsvergunning nodig. Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een omgevingsvergunning wordt voorts verleend



als de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden.

In opdracht van initiatiefnemer is door Archeologenbureau Argo een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden van het plangebied (mei 2021, versie 4). Hieruit blijkt dat voor een deel van het gebied een hoge kans op archeologische waarden. Dit gebied ligt tegen Hageveld aan. Gezien de geringe ontgravings- en toekomstige ploegdiepte (0,3 m –mv) wordt geadviseerd om het plangebied tot de onderkant van de bouwvoor (de bovenste laag van de grond, 0,4 m –mv) vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. De doorworteling van de bodem (tot ca 0,75 m –mv) wordt beschouwd als (relatief) weinig intrusief voor het bodemarchief. Het in situ bewaren van eventuele archeologische waarden wordt geprefereerd ten opzichte van eerder verder archeologisch onderzoek. Bij werkzaamheden dieper dan 0,4 m –mv dient wel archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Conclusie seniorarcheoloog (6 mei 2021) keurt het rapport goed en adviseert om geen archeologisch vervolgtraject in te zetten.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de gewenste activiteit.

Verkeer en parkeren

Een herenboerderij past binnen de kaders dat het geldende bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden. Enkel voor het gebruik van de gronden voor een boomgaard en voor het telen van groenten en voedergewassen (fijne teelt) en de bouw van de tunnelkas en het verblijf voor kippen dient een omgevingsvergunning te worden verleend. Ook het ophalen van voedselpakketten past binnen het bestemmingsplan, productiegebonden detailhandel is toegestaan. Verkeer en parkeren zijn in het genoemde bestemmingsplan afgewogen.

Verkeer

Het concept van Herenboerden Heemstede gaat uit van 200 gezinnen die lid zijn van de coöperatie. Deze gezinnen halen wekelijks hun producten op bij de boerderij. Er zijn per week twee uitlevermomenten, op zaterdag en op een doordeweekse dag. Zij zullen zo veel als mogelijk met de fiets hun voedsel komen halen. Gezinnen nemen ook voor elkaar de wekelijkse oogst mee. Niet alle leden komen tegelijkertijd, een uitlevermoment beslaat ongeveer 2 à 3 uur. Deze tijden worden buiten de spits gekozen. De extra vervoersbewegingen (ongeveer 50 per uur, twee momenten per week) leiden niet tot overlast op de Cruquiusweg. Door gebruik te maken van venstertijden buiten de spits wordt mogelijke verkeersoverlast door drukte gereduceerd.

Parkeren

De locatie is gelegen aan de Cruquiusweg. Leden van de coöperatie worden éénmaal per week (verdeeld over twee momenten) in de gelegenheid gesteld om hun voedselpakket op te halen. Verwacht wordt dat er dan maximaal vijftien auto's tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. 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. Leden van de corporatie worden aangemoedigd het principe van 'fietsen tenzij' toe te passen. Dit betekent dat de auto als vervoermiddel naar de boerderij de uitzondering is en de fiets de regel.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de gewenste activiteit.



Water

Onder het kopje Beleid Hoogheemraadschap Rijnland is al ingegaan op de wateraspecten van de ontwikkeling. Op 15 december 2020 heeft het Hoogheemraadschap Rijnland een positief wateradvies voor de ontwikkeling afgegeven.

Duurzaamheid

Het advies van de Omgevingsdienst IJmond vermeldt: 'Dit initiatief gaat uit van duurzame bedrijfsvoering en een milieubewuste uitstraling. Goed initiatief en geen opmerkingen.'

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. De aanwezige stal is door Herenboeren gekocht. De percelen waarop Herenboeren de boerderij gaat exploiteren zijn eigendom van het bisdom Haarlem en de gemeente Heemstede. Met Herenboeren worden erfpachtovereenkomsten gesloten.

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

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan kan worden verleend.

III. Uitvoeren van een werk en/of werkzaamheden

De gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 5. Op grond van artikel 29.5.1 onder i en 32.5.1 onder i van het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden is het verboden om op of in op gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grasland te scheuren. Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een omgevingsvergunning wordt voorts verleend als de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden.

Bij de overwegingen over het 'Afwijken bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' is onder het kopje 'Archeologie' al ingegaan op de archeologische aspecten, waar hier korthedshalve naar wordt verwezen.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren werk en/of werkzaamheden' kan worden verleend.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor jo 3.1.1 Bro dient de gemeente in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning met betrokken overheden hierover overleg te voeren. Er is overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland,



Omgevingsdienst IJmond, brandweer en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De adviezen van deze partijen zijn verwerkt in deze omgevingsvergunning.

Het initiatief is op 12 maart 2020 voor het eerst besproken in de raadscommissie Ruimte. Omwonenden van het initiatief zijn hiervoor uitgenodigd. Van de gelegenheid om hier in te spreken is door omwonenden geen gebruik gemaakt.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft de ontwerp-omgevingsvergunning van donderdag 12 augustus 2021 tot en met 22 september 2021 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Dit is gepubliceerd in "De Heemsteder", op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad. Hiervan is door één persoon gebruik gemaakt. Verwezen wordt naar de paragraaf Zienswijzen.

Zienswijzen

- *In de vergunning staat vermeld dat de tunnelkassen maximaal 3 meter hoog worden. Dit is onjuist, bijlage 6 geeft aan dat de tunnelkas 3.9 meter hoog wordt. Dit is niet in overeenstemming met elkaar.*

De tunnelkas krijgt een hoogte van maximaal 3 meter, conform hetgeen aangegeven is op pagina 18 en 19 van het rapport 'Landschappelijk inrichtingsplan Herenboerderij Heemstede' dat later bij de aanvraag is gevoegd. Bijlage 6 waarnaar de indiener van de zienswijze verwijst, dient op verzoek van aanvrager als vervallen beschouwd te worden.

- *Door de lengte van 75 meter staan de kassen aan de zuidzijde op de waterkering. De kassen worden geborgd tegen omwaaien door zware grondankers, die in de waterkering worden geslagen. Door wind en storm kunnen deze grondankers gaan wrikken, wat gaat leiden tot schade aan de waterkering. De maatvoering van de grondankers ontbreekt in de vergunning, geschat wordt dat deze ca. 1 meter lang zijn. Het Hoogheemraadschap van Rijnland moet dit alsnog beoordelen, maar zal hier zeker niet mee akkoord gaan. Het is dan ook beter om de tunnelkassen 4 meter (2 segmenten) korter te maken.*

De zienswijze is voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het eventueel aanbrengen van werken in de waterkering zal worden getoetst aan de uitvoeringsregels van het hoogheemraadschap. Als blijkt dat er een aanvraag of melding moet worden gedaan dan is het aan het hoogheemraadschap om te beoordelen of de werken voldoen aan de regels. Watervergunning of melding in het kader van de keur is momenteel nog een losstaande procedure (WABO en waterwet staan los van elkaar) en vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

De tunnelkassen komen overigens op een afstand van 3 meter vanaf de (bestemmings)grens met de waterzuivering (ten westen van de



tunnelkassen). Tussen de twee tunnelkassen is ook een vrije ruimte van 3 meter. Vanaf de grens zuivering is er dan 18 meter breedte nodig. Als die afstand aangehouden wordt in de breedte dan kan de lengte van 74 meter kas makkelijk geplaatst worden zonder de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven vlakken met dubbelbestemmingen 'Leiding-gas' of 'Waterstaat-waterkering' te overschrijden. Er is voorts geen sprake van dat de kas in de grond verankerd wordt met ankers van één meter diepte beneden maaiveld.

- *Zienswijze op ontwerpverklaring van geen bedenkingen: Er is een bedenking die niet is meegenomen in de verklaring van de Gemeenteraad. De boerderij van Herenboeren valt onder het Activiteitenbesluit Agrarische Inrichting. Het geluid van stationair opgestelde apparatuur zoals ventilatoren en pompen mag 's nachts niet meer bedragen dan 35 dB(A) bij geluidsgevoelige objecten, in dit geval de woonboten aan het Spaarne. De afstand van de schuur tot aan de woonboten bedraagt slechts 195 meter. Op geen enkele wijze is er aangetoond dat er geen geluidsoverlast zal zijn. In de vergunning/bijlagen ontbreken gegevens en details van de ventilatoren en opgestelde apparatuur. Dit is een tekortkoming. Er dient aangetoond te worden dat de woonboten aan de oostzijde van het Spaarne geen geluidshinder zullen ondervinden met de vestiging van dit nieuwe bedrijf. Vergunning/bijlagen dienen aangepast/uitgebreid te worden.*

Gevreesd wordt dat niet aan de geluidsvoorschriften uit het Besluit algemene regels inrichtingen Milieubeheer (activiteitenbesluit) voldaan kan worden. De herenboerderij betreft geen nieuwvestiging van een bedrijf. Er wordt vergunning gevraagd (en verleend) voor het in iets gewijzigde vorm voortzetten van een bestaand (agrarisch) bedrijf. Er vindt geen verandering plaats in opstelling of gebruik van ventilatoren, pompen of anderszins apparatuur die geluid maakt. Volgens initiatiefnemer is er eerder sprake van een afname. De nieuwe bedrijfsvoering betreft een natuurinclusieve bedrijfsvoering. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de (geluidsvoorschriften) uit het activiteitenbesluit niet nageleefd kunnen worden. Mocht blijken dat de voorschriften (met betrekking tot geluid) overschreden worden, dan is het aan het bevoegd gezag om hier tegen op te treden. Dat de ingediende melding activiteitenbesluit volstaat blijkt uit de beoordeling van Omgevingsdienst IJmond.

Verklaring van geen bedenkingen

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad bij besluit d.d. [pm] een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Geen exploitatieplan

Voor dit initiatief wordt door de Wro geen exploitatieplan of anterieure



exploitatieovereenkomst verplicht gesteld.

Heemstede,

datum besluit: [pm]

datum verzending: [pm]

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris, de burgemeester,

mw. H. de Vos

mw. mr. A.C. Nienhuis

Beroepsclausule [PM]

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u in beroep gaan bij de rechtbank Noord-Holland. Zorgt u ervoor dat u uw beroepschrift indient binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief.

Zorg dat u de juiste informatie in uw beroepschrift zet

In uw beroepschrift zet u in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur ook een kopie mee van het besluit);
- de reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U kunt uw beroepschrift op 2 manieren indienen

- Per post: Rechtbank Noord-Holland
Sectie Bestuursrecht
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

U heeft dan een digitale handtekening (DigiD) nodig.

Stuur altijd een kopie van uw beroepschrift mee.

Dit besluit blijft geldig totdat over uw beroepschrift is beslist

In spoedeisende gevallen kunt u daarnaast ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank Noord-Holland *nadat u eerst een beroepschrift heeft ingediend*. De rechter beslist dan of er gewacht moet worden met de uitvoering van het besluit. U betaalt kosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht). U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen.



Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en behoren tot deze vergunning:

- Aanvraagformulier Herenboerderij (25 oktober 2020)
- Ruimtelijke onderbouwing Herenboerderij (22 april 2021)
- Landschappelijk inrichtingsplan Werkend Landschap (19 april 2021)
- Tekening verblijf kippen
- Gegevens dierbezetting
- Ontvangstbewijs aanvraag Natuur (25 oktober 2020)
- Aeries berekening
- Onderzoek flora en fauna Van der Goes en Groot (30 maart 2021)
- Archeologisch onderzoek Argo (mei 2021, v4)

Voorschriften

- Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig zijn;
- Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt;
- Zie voor overige voorschriften de Specifieke voorwaarden.

Melding overgang vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft.

Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

Zie artikel 2.25 lid 1 en 2 van de Wabo en artikel 4.8 van het Bor.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Specifieke voorwaarden

--