

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Floris van Proosdij	Datum	3 september 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12660847
E-mail	floris.van.proosdij@utrecht.nl	Onderwerp	Afspraken pachter Natuurgebied Zuilen
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Groen

Geachte leden van de raad,

Op 19 mei 2024 hebben wij u een [raadsvoorstel](#) over de toekomst van Natuurgebied Zuilen toegestuurd. In dit raadsvoorstel vragen wij u om het [startdocument Natuurgebied Zuilen](#) vast te stellen. Daarmee geven we richting aan de ontwikkeling van Natuurgebied Zuilen als toegankelijk landschap met ruimte voor groen (natuur), sport en recreatie.

Eén van de pijlers in dit startdocument is een nieuwe balans tussen landbouw en natuurontwikkeling in het gebied. Daarbij is de rol van de huidige pachter in het gebied van groot belang. In het raadsvoorstel en het startdocument geven wij daarom aan dat we de pachter willen behouden voor het gebied en deze nieuwe balans tussen landbouw en natuur graag samen met de huidige pachter als gebiedspartner vorm willen geven. Om deze voornemens concreet te maken zijn we met de pachter een aantal principeafspraken overeengekomen. Deze afspraken zijn onder voorbehoud van het raadsbesluit over het startdocument. Deze zullen we, wanneer er een positief besluit over het startdocument wordt genomen, zo snel mogelijk definitief maken. Wij zijn verheugd dat we u kunnen melden dat wij tot deze principeafspraken zijn gekomen en daarmee met de pachter als gebiedspartner vorm kunnen gaan geven aan de toekomst van Natuurgebied Zuilen. Daarom informeren we u in deze raadsbrief graag – aanvullend op het raadsvoorstel – op hoofdlijnen over de inhoud van deze afspraken.

Een nieuwe balans tussen landbouw en natuur

Op dit moment wordt 28 ha weiland in het gebied verpacht voor landbouwkundig gebruik aan een melkveebedrijf. 14 hectare van deze percelen hebben de bestemming 'natuur' en zijn bovendien aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het huidige gebruik is dan ook niet in lijn met de bestemming en de doelwaarden die vanuit het NNN-regime voor de percelen gelden.

De natuur krijgt in het gehele gebied een impuls. Groen is van groot belang voor de biodiversiteit; planten, bomen, dieren en insecten hebben leefruimte nodig in de stad. Daarnaast is voldoende biodivers groen in de stad van cruciaal belang voor de gezondheid van onze inwoners. Groen nabij woningen geeft Utrechters de mogelijkheid om te ontspannen, zorgt voor verkoeling, wateropvang en

schone lucht. Natuurgebied Zuilen heeft door de aanwezige waarden en de ligging naast Overvecht en Zuilen een grote potentie om de natuur een boost te geven én mensen uit deze wijken dichterbij de natuur te brengen. Deze potentie benutten we met de realisatie van 14 ha deels openbaar toegankelijke natuur. Dat doen we op de percelen in het gebied die de bestemming 'natuur' hebben en zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, maar momenteel als landbouwpercelen worden gebruikt, de natuurontwikkeling voorrang te geven. Het landbouwkundige gebruik op deze percelen wordt volgend op de natuurdoelstellingen. Concreet betekent dat voor het huidige landbouwkundige gebruik dat hier straks een kruiden- en faunarijk grasland wordt ontwikkeld, dat op deze percelen geen mest meer mag worden uitgereden, en dat alleen nabeweiding (het begrazen van het perceel nadat het gehooid is) mits het de natuurdoelen niet schaadt is toegestaan.

Landbouw bestaat al sinds de 13e eeuw in het gebied en is een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie: landbouw hoort in het gebied. In het participatietraject kwam landbouw dan ook naar voren als één van de kernwaarden van het gebied. Ook de rol en belang van de huidige boer in het gebied werd in het participatietraject vaak benadrukt. In het startdocument is dan ook aangegeven dat landbouw een plek in het gebied houdt, en dat we graag samen met de huidige boer vorm geven aan de toekomst van het gebied.

Natuurinclusief wordt de standaard voor het toekomstige (agrarische) gebruik op de percelen die hun primair landbouwkundige functie behouden: natuurinclusieve landbouw is een vorm van duurzame landbouw die uitgaat van een veerkrachtig voedsel- en ecosysteem, met minder mest, een gezonde bodem en meer biodiversiteit.

Het totale areaal landbouwgrond in het gebied neemt af en door beperkingen op het gebruik neemt ook de opbrengst af. Dit vraagt om aanpassingen: nieuwe privaatrechtelijke afspraken tussen de boer en de gemeente als grondeigenaar en aanpassingen in het bedrijfsmodel van de boer. Samen met [Stichting Wij.Land](#) hebben we met elkaar maatwerkafspraken uitgewerkt en wordt hij begeleid bij deze verandering. Zo blijft de boer behouden voor het gebied en wordt hij een partner in het realiseren van de natuurdoelen: samen maken we de toekomst van Natuurgebied Zuilen.

Pachtovereenkomst en beheerovereenkomst

Er bestaat straks een onderscheid tussen 2 soorten percelen in het gebied: percelen waar (natuurinclusief) landbouwkundig gebruik voorrang krijgt, en percelen waar natuurontwikkeling voorrang krijgt. Dat vraagt ook om 2 type overeenkomsten tussen de gemeente als grondeigenaar en de boer: een pachtovereenkomst en een beheerovereenkomst. In figuur 1 is per perceel het toekomstig gebruik en type overeenkomst weergegeven.

Pachtovereenkomst

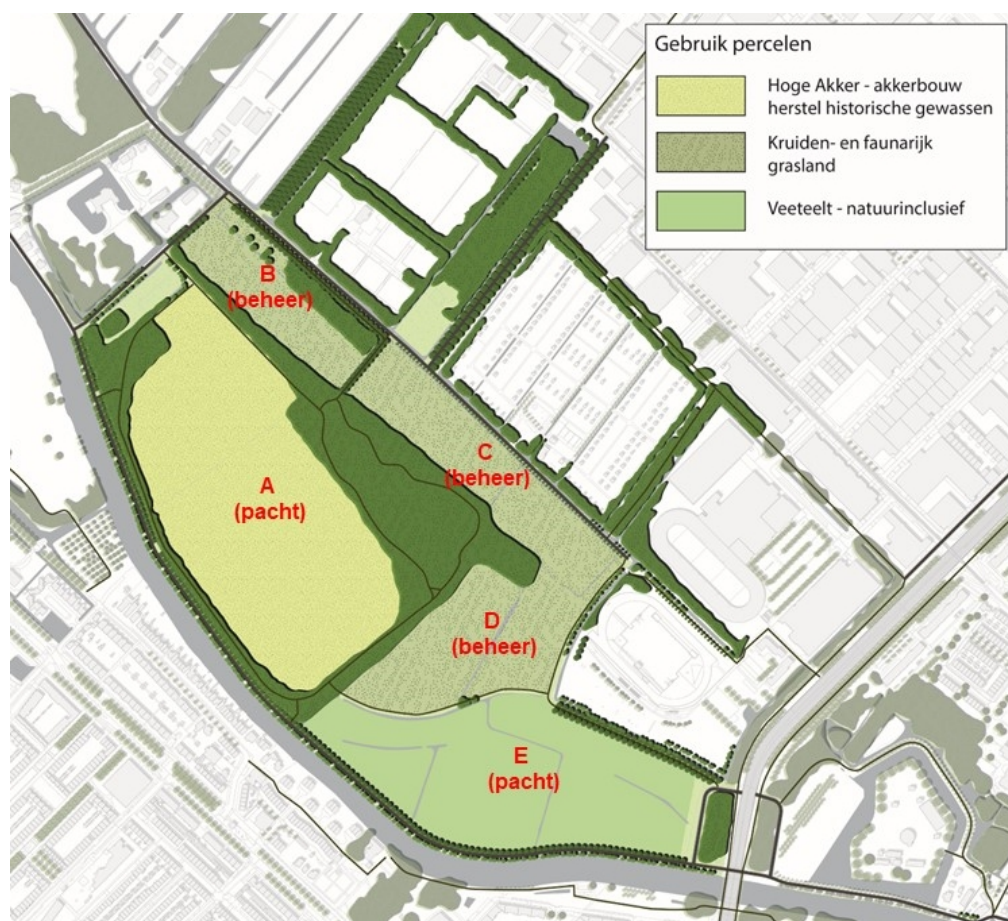
De afgelopen jaren kenmerkte zich door onzekerheid over de toekomst van Natuurgebied Zuilen en de rol van de boer. Vanwege de uitwerking van een toekomstbeeld voor het gebied zag de gemeente zich genooddaakt om kortlopende pachcontracten aan te gaan met de boer. Dit gaf onzekerheid. Op basis van het vast te stellen startdocument kunnen we voor de twee landbouwpercelen een nieuwe langdurige pachtovereenkomst met de boer afsluiten. Deze overeenkomst geeft de boer (bedrijfs-) zekerheid voor de lange termijn, wat gunstig is voor zijn bedrijfsvoering. In de pachtovereenkomst worden een aantal voorwaarden opgenomen om het natuurinclusieve agrarische gebruik te waarborgen. De boer wordt op 3 manieren gecompenseerd voor de aanvullende voorwaarden:

- Via de pacht prijs – deze wordt met behulp van een externe adviseur (rentmeester) vastgesteld op basis van de door de gemeente opgelegde voorwaarden;

- Door het natuurinclusieve gebruik kan de boer aanspraak maken op subsidie vanuit de provincie;
- Op één van de percelen vindt in overleg tussen gemeente en boer een experiment met akkerbouw (graanteelt) in plaats van weiland plaats. Graanteelt heeft een historische connotatie op dit perceel. Bovendien kan graanteelt mogelijk bijdragen aan een lokale voedselketen (brood, bier etc.). Voor dit gezamenlijke experiment ontvangt de boer gedurende de pilotperiode van 6 jaar een aanvullende tegemoetkoming vanuit de gemeente.

Beheerovereenkomst

Op de drie percelen waar de natuurontwikkeling op één komt is een pachtovereenkomst (waarbij de boer de grondeigenaar betaalt voor het gebruik van de grond) niet langer aan de orde. Hier is een rol als (natuur)beheerder passender, en past een overeenkomst in de vorm van een beheerovereenkomst, waarbij de grondeigenaar de boer een vergoeding uitkeert voor het (natuurlijk) beheer van de percelen. In deze beheerovereenkomst worden zowel de natuurdoelen voor de percelen beschreven, als ook het landbouwkundig medegebruik dat toegestaan blijft. De hoogte van de beheervergoeding wordt door Stichting Wij.Land vastgesteld en getoetst door de gemeente, op basis van de werkzaamheden die worden gevraagd. Daarnaast wordt een monitoringssysteem opgezet om gezamenlijk de ontwikkeling van de natuurdoelen voor deze percelen te monitoren.



Figuur 1: toekomstig gebruik en type overeenkomst percelen Natuurgebied Zuilen

Aanvullende afspraken

Tot slot zijn nog een aantal andere aanvullende principeafspraken overeengekomen, waarmee de toekomstige rol van de boer in het gebied zo goed mogelijk is geborgd, te weten:

Datum 3 september 2023
Ons kenmerk 12660847

- De aanpassingen in de toegestane mestgift op de percelen in het gebied hebben invloed op de bedrijfsvoering van de boer. Kort gezegd kan de boer straks veel minder mest kwijt op de percelen. Dit vraagt om aanpassingen in de bedrijfsvoering. Om de boer wat ruimte te bieden bij het doen van deze aanpassingen zijn afspraken gemaakt over een aanvullende tegemoetkoming voor deze verminderde mestgift op de percelen gedurende een periode van 6 jaar;
- Met de boer is afgesproken om gezamenlijk te onderzoeken of er nog andere percelen in de buurt van Natuurgebied Zuilen zijn waar hij een rol als natuurbeheerder zou kunnen spelen;
- Tot slot denken wij mee bij de verdere verbreding van de bedrijfsvoering van de boer. Op dit moment vinden er al veel positieve ontwikkelingen op en rond het bedrijf plaats, zoals de realisatie van een vergaderruimte op de boerderij en de installatie van een melk- en softijstap. De gemeente heeft aangegeven graag mee te denken met andere mogelijkheden tot verbreding in het kader van de relatie als gebiedspartners.

Tot slot, nogmaals: alle bovenstaande benoemde afspraken zijn principeafspraken onder voorbehoud van vaststelling van het startdocument (inclusief eventuele aanpassingen aan het concept startdocument die van invloed kunnen zijn op de te maken afspraken). Wanneer het startdocument vastgesteld wordt, zullen de afspraken zo snel mogelijk definitief worden gemaakt.

Wij zijn blij dat we tot deze principeafspraken zijn gekomen. Met deze afspraken creëren we meerwaarde voor de natuur, voor de boer én voor bezoekers van het gebied.

Hopelijk hebben wij u hiermee voor nu voldoende geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,