

## Besprekingsverslag

### Bespreking

Bestuurlijk overleg Gebiedsontwikkeling De Elzen in Boekel  
Stand van zaken gebiedsontwikkeling De Elzen en meer in het bijzonder de locaties Coppens en Braks

17 januari 2023, 13.45-14.45 u in het provinciehuis.

#### Deelnemers:

Provincie Noord-Brabant:

Gedeputeerde E. Ronnes, ambtelijke ondersteuning Eugène van Lieshout

Gemeente Boekel:

Wethouder H. Willems, ambtelijke ondersteuning mw. Ilse van Ekeren (coördinator Beleid), mw. Mireille Winkelmolen (gebiedsregisseur)

### Introductie

Gedeputeerde dhr. Ronnes heet iedereen welkom en geeft aan dat er sinds 2018 op regelmatige basis afstemming plaats heeft gevonden tussen Provincie Noord-Brabant en gemeente Boekel over de integrale aanpak van gebiedsontwikkeling De Elzen. Wethouder Willems geeft de aanleiding, de door inwoners ervaren geuroverlast, is zeker ernstig te noemen. In de integrale aanpak wordt tevens een oplossing gezocht voor de belasting van zwaar (agrarisch) verkeer, leefbaarheid, gezondheid en de versterking van de landschappelijke kwaliteit van het buurtschap.

Wethouder dhr. Willems geeft aan dat de gemeente Boekel veel inspanningen heeft gedaan om tot een verbetering te komen van het leefklimaat voor de inwoners. Er zijn twee cases waarvoor de oplossing tot stand is gekomen in samenspraak met de Provincie maar die nu met spoed afstemming vragen. Het doel is om de oplossing voor beide cases tot een afronding te brengen. Opdat zij via een reguliere procedure uiteindelijk – met instemming van Provincie Noord-Brabant - tot besluitvorming gebracht kunnen worden. Het gaat hierbij om de casus Braks, De Elzen 6a en de casus 'Totaalplan Coppens', Molenakker 3-5 en Molenbrand 5.

### Casus Elzen 6A, Boekel

De gemeente geeft aan dat de sanering van het bedrijf een essentieel onderdeel is voor de totale gebiedsopgave in de Elzen. Daarover voeren zij al lange tijd gesprekken met de ondernemer om te zoeken op welke wijze de ondernemer te bewegen is zijn bedrijf aan Elzen 6a te beëindigen. De gemeente geeft aan dat op 6 oktober 2022 der oplossingsrichting van de casus Elzen 6A is behandeld in de gemeenteraad van Boekel. De Raad heeft op hoofdlijnen ingestemd met het verlenen van planologische ruimte om de gevonden oplossing mogelijk te maken en een toezegging van 1 Mio euro mits de oplossing rechtsgeldig is (geen staatsteun en 'Arrest van Didam'). Het Waterschap Aa en Maas is ook partij; dankzij deze oplossing kunnen zij de EVZ-Meerkensloop realiseren. Het buurtschap krijgt, mede door de verkoop van grond een stevige

landschappelijke kwaliteitsimpuls van ca. 5,2 ha groen/blauw (plus 3,0 ha EVZ/groen/blauw uit eerdere oplossing casus Molenakker 4).

De Anterieure Overeenkomst en de toets voor casus Elzen 6A, worden nu uitgevoerd.

De oplossing die in de loop van de tijd gevonden is bestaat dus gedeeltelijk uit het verlenen van planologische ruimte waarbij gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (gericht op realiseren van 10 RvR-titels). Deze Ruimte-voor-Ruimteregeling (RvR-regeling) van Provincie Noord-Brabant is 19 juli 2022 gewijzigd. De overgangstermijn liep tot 31 december 2022. De afspraken tussen gemeente Boekel en de agrarische ondernemer (dhr. Braks) zijn gebaseerd op de 'oude' RvR-regeling. Gemeente Boekel heeft tijdig en veelvuldig haar zorgen geuit bij de Provincie over deze aanpassing. Gebaseerd op de lange voorbereidingstijd die nodig is geweest om tot een gewenste en gedragen oplossing te komen.

De ondernemer zorgt zelf voor: 10 x 1.000 m<sup>2</sup> sloop en 10 x 3.500 kg fosfaat (dierrechten).

Dit betekent dat: De hele locatie gesloopt wordt, dat de dierrechten en fosfaat 'doorgehaald' worden plus dat de aan de vergunning verbonden stikstofrechten ingetrokken worden (!)

Als de bereikte oplossing niet mogelijk is onder de condities van de oude RvR-regeling, waarin ook doorhalen van fosfaten is betrokken betekent dit een groot afbreukrisico voor de (zwaar bevochten) overeenkomst met de ondernemer. De kans bestaat dat de ondernemer niet beëindigd.

De gemeente doet daarom een dringend verzoek om de voorwaarden van de oude RvR-regeling van kracht te laten specifiek voor deze casus.

Gedeputeerde dhr. Ronnes kent de achtergrond en urgentie van het verzoek en geeft aan de bereidheid te hebben om voor deze casus, in ieders belang, zover mee te werken als nodig is.

Door de komst van het nieuwe artikel Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit en daaraan gekoppelde beleidsnota voor het toevoegen van woningen kon de inzet van fosfaten tot 1 januari 2023 (de oude RvR-regeling) worden betrokken.

De gebiedsontwikkeling De Elzen waarin ook Ruimte voor Ruimte is betrokken om tot oplossing te komen loopt al geruime tijd en wordt nu geconfronteerd met het artikel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en de beleidsregel daarover als het gaat om het toevoegen van woningen bij bedrijfsbeëindiging. In de beleidsregel is opgenomen dat van de oude ruimte-voor-ruimte regeling nog tot 1 januari 2023 gebruik kan worden gemaakt.

Omdat gebiedsprocessen vaak gecompliceerd zijn en daardoor ook wat meer tijd vragen, hebben we gekeken hoe de genoemde datum 1 januari 2023 in redelijkheid in deze situatie kan worden uitgelegd.

Het is duidelijk dat voor deze gebiedsontwikkeling en daarin de locatie De Elzen 6a al langer ingezet is op Ruimte-voor-Ruimte en doorhalen van rechten en sloop van IV-bebouwing.

Voor de gevonden en gekozen oplossing om sanering mogelijk te maken onder het regime van Ruimte-voor-Ruimteregeling kan in dit geval gebruik worden gemaakt.

Wel dient het plan voortvarend te worden opgepakt waarbij de provincie aangeeft te streven naar een plan voor de datum van 1 juli 2023.

Omdat de daadwerkelijke beëindiging van het gehele bedrijf en daarmee sloop en doorhalen van rechten niet voor deze tijd geëffectueerd kan zijn is de volgende richting als maatwerk-oplossing besproken.

Om snel tot een plan te komen kan gekozen worden om een woonbestemming op te nemen waardoor in planologisch opzicht het bedrijf verdwijnt en het plan voorziet in de mogelijkheid voor

het bouwen van woningen. In dat geval moet dan wel met een voorwaardelijke regeling worden geborgd dat de benodigde fosfaatrechten en sloop zijn doorgehaald op het moment dat de woning wordt gebouwd.

De heer Ronnes geeft aan mee te willen werken aan een maatwerk-oplossing met de volgende afspraken;

- De gemeente stelt een bestemmingsplan dat ziet op een woonbestemming voor de woningen ter plaatse van het agrarisch bouwperceel voor intensieve veehouderij Elzen 6a. Daarmee is duidelijk dat wordt ingezet op sanering van het bedrijf.
- Aan het plan wordt de voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat per woning 1000 m<sup>2</sup> IV-stallen worden gesloopt.
- Aan het plan wordt eveneens de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat per woning 3500 kg fosfaten worden doorgehaald. Op deze manier is ingezet op de komst van (oude) Ruimte-voor-Ruimtewoningen in het kader van de gebiedsontwikkeling en kan toepassing gegeven worden aan het Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit en de beleidsregel.
- Omdat het doorhalen van fosfaatrechten zich aan onze waarneming onttrekt ziet de gemeente toe op de daadwerkelijke doorhaling van rechten en stelt de provincie daarvan op de hoogte zodra dat is gebeurd.
- Naast de planologische zekerstelling vraagt de provincie aan de gemeente om met Braks een anterieure overeenkomst te sluiten over het tijdstip, de sloop en het daadwerkelijk doorhalen van de benodigde fosfaatrechten en koppelt daar een boeteclausule aan.
- De provincie verzoekt daarbij ook een boeteclausule op te nemen zodat is verzekert dat de verouderde stallen in 2024 ook echt leegstaan en dat de uiteindelijke totale sloop is geëffectueerd per 1 januari 2026.

### **Totaalplan Coppens groep (Molenakker 3-5 en Molenbrand 5)**

Aan de Molenakker 3-5 beschikt Coppens over een bouwperceel van 3,1 ha en aan de Molenbrand 5-9 over een varkensbedrijf met een (fictieve) omvang van 2,5 ha.

Ook over de ontwikkeling van het bedrijf Coppens heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden. Zowel op ambtelijk als ook op bestuurlijk niveau.

Uitgangspunt voor elke ontwikkeling binnen de Elzen maar voor Coppens in het bijzonder was dat de geurbelasting maximaal 20 OU mag bedragen. In 2019 is met Coppens overeenstemming bereikt over een verdere ontwikkeling. Daarbij zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- De geurbelasting mag maximaal 20 OU bedragen
- De verkeersafwikkeling van het bedrijf moet rechtstreeks gekoppeld worden aan de nieuwe rondweg (Normeren/Rijrichtingen/inrijdverboden)
- Molenakker 3 wordt gesaneerd.
- Molenakker 5 wordt geoptimaliseerd binnen 3,1 ha
- Molenbrand 5 wordt maximaal 2,5 ha (voorwaarde geurbelasting maximaal 20 OU)
- De mestverwerking verdwijnt op Neerbroek 29 en komt ergens binnen de bouwblokken van molenakker 5 of molenbrand 5
- Een goede landschappelijke inpassing.

Voor elke ontwikkeling betekent dit dat er stappen gezet moeten worden. Het totaalplan van Coppens ziet nu op aanpassing van stallen en bedrijfsvoering waarbij de bouwpercelen van vorm veranderen maar niet worden vergroot.

Het totaalplan heeft betrekking op de locaties Molenakker 3-5, Molenbrand 5-9 en op naastgelegen Neerbroek 27 en 29.

Aan de Molenbrand wordt daarbij de bedrijfswoning afgesplitst. Eerder is aangegeven dat afsplitsing niet tot de voorkeur leidt maar dat in ieder geval moet worden uitgesloten dat een nieuwe bedrijfswoning kan worden opgericht. Dit was ook een reden om in 2006 goedkeuring te onthouden aan dit bouwblok. De onthouding van goedkeuring heeft nooit geleid tot aanpassing van het bouwblok waardoor er nu bebouwing buiten het bouwperceel is opgericht met een afwijkingsvergunning. Er is daarmee sprake van een fictief bouwblok van 2,5 ha.

Het bouwperceel aan Molenbrand 5 wordt nu planologisch vastgelegd overeenkomstig de eerdere vrijstelling en verandert gelijktijdig van vorm.

Voor het bouwvlak aan Molenakker 3-5 geldt een vormverandering om op die manier verouderde stallen en brijvoerkeuken aan de achterzijde van bestaande stallen te plaatsen, verder weg van woonbebouwing. Ook dit bouwperceel wordt niet vergroot maar verandert wel van vorm.

Over de feitelijke uitvoering van de plannen van Coppens is de gemeente voornemens een overeenkomst te sluiten. De overeenkomst ziet op een gefaseerde uitvoering van het totaalplan. De overeenkomst gaat niet over het planologische regime maar met name over vergunningverlening en de gefaseerde uitvoering.

Wethouder Willems geeft aan dat zowel Coppens als de gemeenteraad er belang aan hecht als de provincie in een brief de gekozen oplossing en uitvoering van het totaalplan kan onderschrijven. De gemeenteraad van Boekel heeft in 2021 al een besluit genomen op het totaalplan Coppens.

Gemeente Boekel geeft aan dat er inmiddels al veel tijd verstreken is en dat er nu niet langer gewacht kan worden. De gemeente vreest met vertraging en het uitblijven van de ondertekening van de overeenkomst, de grip op het voorspoedig doorlopen van de procedure met de Coppens groep kwijtraakt en er van uitvoering van het Totaalplan geen sprake meer is.

De heer Ronnes geeft aan dat hij de behoefte van de ondernemer en de gemeenteraad begrijpt. Daarbij komt wel dat het beleid rondom veehouderijen in de komende jaren kan veranderen en dat met een overeenkomst ook niet kan worden afgeweken van wet- en regelgeving of daarin genoemde termijnen.

De gemeente geeft aan dat zowel zij als Coppens zich daar bewust van zijn.

De heer Ronnes geeft aan bereid te zijn om vanuit de provincie een brief te sturen over het plan Coppens en het sluiten van een overeenkomst. Wel wil hij eerst afstemming zoeken met de Omgevingsdienst. Eugene van Lieshout geeft aan dat de afstemming via VTH zal lopen.

Wethouder Willems vraagt of de afspraken, met name ook rondom de casus Braks op schrift kunnen worden gesteld. Gedeputeerde Ronnes geeft aan de gemaakte afspraken op te nemen in een verslag van dit overleg.

Na het overleg is de volgende planning rondom Coppens aan de provincie toegezonden.

Planning casus Coppens   integrale gebiedsontwikkeling De Eizen				
- NRD: Opstellen				
- NRD: indienen OOBN en Gemeente Boekel	Initiatiefnemer			
- NRD: Bespreken OOBN, Gemeente Boekel, Initiatiefnemer	Allen			
- NRD: Toetsen	OOBN			
- NRD: Invinnen advies derden (incl. Advies gemeente Boekel)	OOBN			
- NRD: Besluit	OOBN		<b>begin aug</b>	
- NRD Besluit: College B&W	gemeente Boekel		Q3/Q4 2022	
- NRD Besluit: Informeren gemeenteraad	gemeente Boekel		Q3/Q4 2022	
- NRD Besluit: Ter inzage?	gemeente Boekel		Q3/Q4 2022	
- MER: Opstellen 1 rapport (planMER+projectMER)	Initiatiefnemer			NB: 1 MER rapport - 2 locatie ontwikkelingen (2x hetzelfde MER-rapport)
- Aanraag Milieu (fase 1): Opstellen	Initiatiefnemer			
- Ruimtelijke onderbouwing totaal plan: Opstellen	Initiatiefnemer		<b>1.nov.22</b>	NB: Totaal plan en 2x verkenhoudingsrapport
- MER: Beoordelen	OOBN			NB: Commissie MER nodig? (Janne van den Berg zoekt dit uit)
- MER: Ter inzage	OOBN			
- MER: Zienswijzen	OOBN			
- Aanraag Milieu (fase 1): Beoordelen	OOBN			NB: Vergunning Milieu (fase 1) heeft geen geldingskracht
- Aanraag Milieu (fase 1): Ter inzage	OOBN			
- Ruimtelijke onderbouwing (totaal plan en 2x verhouder(scaties))	initiatiefnemer			
- Bestemmingsplan/Omggevingsplan (RO-procedure)	Gemeente Boekel			
- Afstemmen werkzaamheden Rho	Gemeente Boekel/Rho			NB: Geen voortleerp
- Ontwerp Bestemmingsplan/Omggevingsplan gereed	Gemeente Boekel		medio juni	
- Ontwerp BP/OP: College B&W				
- Ontwerp BP/OP: Raad			<b>1-jun-23</b>	
- Definitief Besluit BP/Omggevingsplan			<b>dec 2023</b>	
- Definitief Besluit BP/Omggevingsplan: Bekendmaking			<b>dec 2023</b>	NB: 1 januari 2024. Tenminste deze deadline halen!
- Aanraag Milieu (fase 1): Bekendmaking			<b>dec 2023</b>	
- Aanraag Vergunning Bouw (fase 2): Indienen	Initiatiefnemer		dec 2023	
- Aanraag Vergunning Bouw (fase 2): Beoordelen	OOZOB		Q1 2024	
- Aanraag Vergunning Bouw (fase 2): Besluit	OOZOB		Q1 2024	
- Aanraag Vergunning Bouw (fase 2): Bekendmaking	OOZOB		Q1 2024	
- Evaluatie	allen		Q2 2024	