



Betreft: [locatie Elzen 6A, Boekel, in eigendom van dhr. Ronnie Braks](#)

[Integrale gebiedsontwikkeling De Elzen](#)

Datum: [28 april 2022](#)

Van: Hans van Zutven / Mireille Winkelmol

Op 14 februari 2022 hebben wij het voorstel ontvangen van dhr. Braks en zijn adviseur dhr. Jeroen Adams, van den Heuvel makelaars.

Gemeente Boekel wenst tot een verbetering te komen van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op De Elzen en wil in goed overleg met dhr. Braks komen tot een integrale gebiedsgerichte oplossing gericht op het saneren van de veehouderijlocatie gevestigd op Elzen 6A te Boekel.

Op 14 februari heeft dhr. Braks aangegeven dat hij wel van plan is om als dan de zaak met de gemeente Boekel af te wikkelen.

In een telefonisch overleg (8 maart jl.) heeft dhr. Jeroen Adams aangegeven aan mw. Mireille Winkelmol dat dhr. Braks graag meer duidelijkheid wenst op mogelijke aanvullende voorwaarden en verplichtingen (kosten) vanuit de gemeente Boekel die verbonden zijn aan het voorstel. Dit verzoek is verder uitgewerkt, besproken op 29 maart j.l. en de informatie is toegevoegd.

Onderstaande punten zijn overgenomen uit het voorstel van 14 februari jl.

In [rood](#) zijn de wijzigingen en de besproken punten aangegeven. In [groen](#) is aangegeven welke kosten de gemeente Boekel zoals besproken voor haar rekening zal nemen.

In [oranje](#) is de reactie op de brief van 4 april 2022 aangegeven.

In [blauw](#) is de reactie van 19 april 2022 verwerkt.

1. De Excel-sheet, welke [opnieuw is](#) aangepast en bijgevoegd is, is op hoofdlijnen het uitgangspunt.
2. De onderhandeling met waterschap met betrekking tot de over te dragen [gronden \(6,2 ha](#) biesthoek minus [netto 3 ha](#) t.b.v. zonnepanelen) en 2 ha (gelegen direct achter het bedrijf) zal Braks zelf voeren.
3. [De bestemmingsplanprocedure welke nodig is voor realisatie van de kavels alsmede de 3 ha \(netto\) zonnepanelen zal door gemeente gevoerd worden. Geen kosten voor Braks \(staan ook niet in Excel sheet opgenomen\). Dus ook geen \(bouw-\)legeskosten.](#)
[= Besproken zie bijlage powerpoint](#)
4. Indien er stalderingsmeters vrij komen zijn deze voor Braks.
5. In totaal worden 10 bouwkavels gerealiseerd:
 - a. 8 stonden al in Excel-sheet, waarvan 6 op de Elzen te realiseren
 - b. 1 kavel op Hoeve ook al in Excel-sheet
 - c. 1 extra kavel om "gat te dichten" conform scenario 1.
6. Gemeente Boekel levert voor 3 kavels die niet op de Elzen en Hoeve gerealiseerd kunnen worden de grond en bestemmingsplan. Ronnie levert daartoe de varkensrechten en sloop m²'s.

29-mrt-22									
Schadeloosstelling					€ 3.743.444				
Oplossingen									
Odiliapeel, 1,5 ha			€ 330.000				€ 330.000	+ staldering	
Voskuilen			€ 0				€ 0	(mogelijkheid faseren, voorste stallen)	
RvR de Elzen									
	8	230000	€ 1.840.000		€ 265.000	€ 2.120.000		kavels à 1.500 m ²	8 ipv 6 6x De Elzen + 2x elders
	1				€ 265.000	€ 265.000		1 extra kavel elders	
	7508	-25	-€ 187.700		-€ 25	-€ 187.700		sloop	
	2500							-€ 62.500	1500 m ² sloop m ² 's verwerven
	8	-60000	-€ 480.000		-€ 65.000	-€ 520.000		v.e.	(dagprijs per heden)
	2				-€ 65.000	-€ 130.000		v.e.	extra ivm 2 extra kavels
	22000	-10	-€ 220.000		-€ 12	-€ 264.000		infra	
			-€ 50.000			-€ 50.000		Verleggen zonnepanelen, stelpost	
			€ 902.300				€ 1.170.800		
Deskundigenkosten			-€ 25.000				-€ 20.000	Stelpost	
3 ha zonnepark, meervalue			€ 80.000		3	€ 85.000	€ 255.000	3 ha	
1 kavel op hoeve / volkeseweg		Woon	1.500 m ²	€ 300.000			€ 325.000		
Extra grond bij hoeve / volkeseweg		Grond	2.500		2.500	€ 10	€ 25.000		
omwonenden				€ 60.000			€ 60.000		
Cash				€ 1.000.000			€ 1.000.000		
ondergrond Elzen 6a							330.000	Correctie ondergrond t.o.v. schadeberekening	
Totaal oplossingen				€ 2.647.300	* **		€ 3.475.800		
Tekort				€ 1.096.144			€ 267.644		
Overige kosten in plan (rood)							€ 0		
Bijdrage Ronnie							€ 267.644		

- Braks levert 4.730 varkensrechten in, sloop 7.500 m² zelf en koopt nog circa 2.500 m² sloop m²'s bij in verband met het realiseren van 10 bouwtitels.
- Er is volgens **een eerdere** Excel-berekening als een tekort van €445.000,- minus € 175.000,- = € 270.000,-. Ronnie is bereid dit verschil te laten wegvallen **indien voor de rest zekerheid en medewerking wordt verleend** = Besproken zie bijlage powerpoint
- Braks wil **akkoord op 31 maart 2022 en dan binnen 1 maand formele afwikkeling.**
= Dit punt is besproken. Op 30 maart heeft Braks een voorstel ontvangen van gemeente Boekel. Na akkoord op dit voorstel van dhr. Braks zal het voorstel z.s.m. voorgelegd worden ter besluitvorming. De eerst volgende mogelijkheid voor een raadsvergadering is 23 juni 2022. Voorbereiding besluitvorming vraagt ten minste 6 weken. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de verkiezingen van maart 2022.
- Betaling € 1.000.000,= uiterlijk binnen 3 maanden na akkoord door gemeenteraad. Uiterlijk 1 juli 2023.
- Braks zal productie in de stallen die nog niet aan de provinciale milieu-eisen voldoen staken. Per 1 januari 2024 staan deze stallen leeg.

Toelichting, besprekpunten en verdere uitwerking

n.a.v. punt 3:

- Legeskosten: De leges zijn vastgesteld door de gemeenteraad (legesverordening). Het is helaas niet mogelijk om hier een uitzondering op te maken. De kosten kunnen wijzigen bij actualisatie; de dan geldende legeskosten worden in rekening gebracht.
- Advieskosten: Advieskosten zijn voor de ontwikkelende partij. Het staat hem/haar vrij om een adviesbureau naar keuze te selecteren.

n.a.v. punt 3 en punt 8 'indien voor de rest zekerheid en medewerking wordt verleend'

- Gemeente Boekel zegt betrokkenheid en inzet toe om zo veel als mogelijk is, zekerheid en medewerking te bieden.
 - Er is overleg met het Waterschap Aa en Maas. Er is een bestuurlijk akkoord op deze voorgenomen ontwikkeling (transactie gronden en natuurlijke inrichting)
 - Er is overleg met de Provincie Noord-Brabant inzake de voorgestelde ontwikkeling. Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat voorgesteld plan tot saneren en transformeren van de locatie onderdeel uitmaakt van de integrale gebiedsontwikkeling De Elzen en ook als dus beoordeeld moet worden (breed, rond en diep kijken). Een belangrijk toetsingscriterium is draagvlak van omwonenden voor de voorgestelde totale planontwikkeling.
- Gemeente Boekel biedt aan dat de gebiedsregisseur beschikbaar is voor het bieden van procesondersteuning gericht op een voorspoedige uitvoering van de afspraken. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - Het innen van de bijdrage van de omwonenden t.w.v. 60.000 euro. Dit is geheel voor risico van de gemeente Boekel.
 - Het bieden van procesbegeleiding t.a.v. één of meerdere omgevingsdialogen
 - Het verzorgen van interne afstemming bij gemeente Boekel gericht op een integrale aanpak en voortgang
 - Contacten met omwonenden
 - Aanspreekpunt zijn voor dhr. Braks bij vragen e.a.
 Kosten inzet gebiedsregisseur zijn voor gemeente Boekel.
- Ook van dhr. Braks wordt een betrokken en actieve houding verwacht gericht op het voorspoedig realiseren van de gewenste eindsituatie

n.a.v. punt 9 'akkoord op 31 maart 2022 en dan binnen 1 maand formele afwikkeling'

- Dit is niet te realiseren o.a. in verband met de verkiezingen 2022.
- Voorstel oplossing definitief, 31 maart 2022
- Indien partijen in principe mondeling akkoord zijn (mandaat Hans van Zutven, directeur)
- Dan wordt het voorstel z.sm. voorgelegd aan het College van B&W (benoeming wethouders 21/4 of 12/5)
- vervolgens aan de gemeenteraad (23/6).

Hieronder wordt per locatie op een aantal punten een verdere uitwerking gegeven. Wij denken zo een concrete invulling te geven aan de wens van dhr. Braks tot 'meer zekerheid' en 'medewerking'.

De Elzen 6A

NB: Advieskosten, kosten aanleg landschappelijke inpassing en legeskosten zijn voor rekening van dhr. Braks.

12. **Ontwerp landschappelijke inpassing 'plan 6 RvR'**: Gemeente Boekel biedt aan om regie te nemen op een goede landschappelijke inpassing van het nieuwbouwplan van 6 RvR titels op De Elzen in lijn met wensen Provincie N-Brabant en gemeentelijke kaders, in aansluiting op wensen Waterschap Aa en Maas en dat kan rekenen op draagvlak van omwonenden. Kosten aanvullend advies landschapsarchitect zijn voor gemeente Boekel.

13. **Aanleg landschappelijke inpassing 'plan 6 RvR'**: Er dient voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing van het 'plan 6 RvR'. De aanlegkosten van de landschappelijke inpassing van het plan zijn voor dhr. Braks.
14. **Financiële bijdrage Vitaal Buitengebied Boekel (VBB)**: Dhr. Braks hoeft géén VBB-bijdrage af te dragen mits voorzien wordt in de verkoop van het perceel van 2 ha aan Waterschap Aa en Maas t.b.v. landschappelijke inpassing/voedselbos/EVZ.
15. Plankosten (onderdeel Veegplan) 7.000 euro ex. BTW worden niet in rekening gebracht aan dhr. Braks door gemeente Boekel.
- 16. Indicatie aanvullende kosten:**
- Leges bestemmingsplan wijziging 3.200 euro ex. BTW
 - Leges omgeving vergunning bouwen (ontwikkelaar) 6* 6.000 euro = 36.000 euro ex. BTW
 - De gemeente Boekel brengt geen aanvullende kosten in rekening, anders dan de legeskosten zoals deze hier vermeld zijn.
17. Gemeente Boekel gaat akkoord dat dhr. Braks 6 RvR titels conform verzoek kan realiseren: perceel 1.500 m², inhoud woning 850 m³ en bijgebouw 100m².
(Dit in afwijking op de norm van perceel 1.000 m², inhoud woning 600 m³)
18. Braks zal productie in de stallen die nog niet aan de provinciale milieu-eisen van 2024 voldoen staken uiterlijk eind 2024 (fase 1). **Zodra het laatste plan onherroepelijk is zal dhr. Braks de productie in de resterende stallen staken. Dhr. Braks krijgt dan 8 maanden tijd om de stallen leeg te draaien en 4 maanden tijd om de hele locatie te slopen en op te ruimen(fase 2).**

Perceel Biesthoek / Elzen ong.:

NB: Advieskosten, kosten aanleg landschappelijke inpassing en legeskosten zijn voor rekening van dhr. Braks.

19. Dhr. Braks realiseert netto 3,0 ha zonneveld. De zonnepanelen van Elzen 6A kunnen hierin geplaatst worden (2031). Dhr. Braks draagt zelf zorg voor realisatie zonneveld en de aansluiting op het elektriciteitsnet.
20. **Financiële bijdrage Vitaal Buitengebied Boekel (VBB)**: Dhr. Braks hoeft géén VBB-bijdrage af te dragen mits voorzien wordt in de verkoop van het resterende perceel van 3,2 ha aan Waterschap Aa en Maas t.b.v. landschappelijke inpassing/EVZ.
21. **Aanleg landschappelijke inpassing**: Voorgesteld wordt dat dhr. Braks een gemengde haag aanlegt rondom het zonneveld met aandacht voor biodiversiteit. In aansluiting op landschappelijke ontwikkeling door Waterschap Aa en Maas.
- 22. Indicatie aanvullende kosten:**
- **Leges**: Aanvraag omgevingsvergunning: 226 euro (aanleg) plus 1.164 euro bij diepere grondbewerking (ex. BTW)
 - De gemeente Boekel brengt geen aanvullende kosten in rekening, anders dan de legeskosten zoals deze hier vermeld zijn.

Volkelseweg ong. met woonbestemming (1 RvR woning).

NB: Kosten aanleg landschappelijke inpassing en legeskosten zijn voor rekening van dhr. Braks.

23. Gemeente Boekel draagt i.s.m. Waterschap Aa en Maas, zorg voor de overdracht van het perceel (grond 4.000 m²) met een woonbestemming inclusief een landschappelijk inpassingsplan.
24. Kosten Vitaal Buitengebied Boekel: indicatie 18.000 euro ex. BTW. Deze kosten worden niet in rekening gebracht aan dhr. Braks door gemeente Boekel.
25. **Indicatie aanvullende kosten:**
- Leges omgeving vergunning bouwen via balie-vergunning: $1 * 3.000 = 3.000$ euro ex. BTW (particuliere ontwikkeling)
 - De gemeente Boekel brengt geen aanvullende kosten in rekening, anders dan de legeskosten zoals deze hier vermeld zijn.
26. Gemeente Boekel gaat akkoord dat dhr. Braks 1 RvR titel conform **verzoek** kan realiseren: perceel 1.500 m², inhoud woning 850 m³ en bijgebouw 100m².
(Dit in afwijking op de norm van perceel 1.000 m², inhoud woning 600 m³)

Drie bouwkevels elders

27. Gemeente levert dhr. Braks 3 locaties elders met een woonbestemming waar 3 RvR titels gerealiseerd kunnen worden. **Dhr. Braks verworft/realiseert zelf alle RvR titels inclusief de drie titels die 'elders' gerealiseerd worden.**
28. De verwachting is dat deze kavels gerealiseerd kunnen worden op een locatie in aansluiting op een woonwijk (stedelijk gebied). Hier geldt de norm perceel 1.000 m², inhoud woning 850 m³ en bijgebouw 100m².
29. De plankosten voor deze drie locaties worden niet in rekening gebracht aan dhr. Braks door gemeente Boekel.
30. Kosten Vitaal Buitengebied Boekel: Deze kosten worden niet rekening gebracht bij Braks. Indien de drie locaties, op voordracht van gemeente Boekel, niet in het buitengebied maar in het stedelijk gebied gerealiseerd worden dan worden gemeentelijke kosten zoals 'een exploitatiebijdrage' niet in rekening gebracht bij Braks.
31. **Indicatie aanvullende kosten:**
- Leges omgeving vergunning bouwen via balie-vergunning: $3 * 3.000 = 9.000$ euro ex. BTW (indien dit drie particuliere ontwikkelingen zijn). *Als er sprake is van projectontwikkeling van één plan met drie RvR huizen dan kan er geen gebruik gemaakt worden van de balievergunning en zijn de kosten $3 * 6.000 = 18.000$ euro ex. BTW*
 - **In geval de extra door Braks te realiseren kavels (3 stuks) niet volgens de ruimte voor ruimte regeling (buiten de bebouwde kom) gerealiseerd worden op gronden van de gemeente Boekel, maar juist binnen de bebouwde kom. Dan zal de door Braks aan de gemeente Boekel te betalen exploitatiebijdrage overeenkomen met de kosten welke Braks in het kader van de ruimte voor ruimte regeling zou moeten maken.**
 - In dit voorkomend geval brengt de gemeente Boekel de bijdrage in de exploitatiekosten in rekening bij Braks.

Overige afspraken

32. ~~Indien partijen tot een overeenkomst komen dan~~ *ten allen tijde* zullen de advieskosten van de makelaar van dhr. Braks vergoed worden door de gemeente Boekel tegen Rijkswaterstaattarief, hier is dit 13.750 euro ex. BTW. In deze casus zijn echter aanvullende kosten gemaakt vanwege de complexiteit en

doorlooptijd. In totaal bedragen de kosten 20.000 euro ex. BTW. Deze kosten zullen vergoed worden door de gemeente Boekel.

Ruimtelijke procedure:

- Voorgesteld wordt om per locatie een apart plan te ontwikkelen en in te dienen bij de gemeente indien gereed
- Indien ontwikkelingen gekoppeld worden aan Elzen 6A dan kunnen deze namelijk pas geactualiseerd worden indien alle voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte regeling gerealiseerd zijn (sloop van de hele locatie)
- Omwille van deze reden wordt voorgesteld om t.z.t 'een door dhr. Braks verworven RvR titel' in te zetten t.b.v. Volkelseweg en de overige RvR titels elders te realiseren
- Het zonnepanelenveld kan ontwikkeld worden met de aanvraag van een omgevingsvergunning desondanks kan er enige bestuurlijke gevoeligheid zijn t.a.v. dit onderwerp. Het is dan ook belangrijk om het plan in te dien inclusief de landschappelijke inpassing van het Waterschap.
- Voorstel is om voor 1 januari 2025 alle plannen onherroepelijk zijn.

Milieu

- Locatie Elzen 6A, Boekel.
- Het verzoek aan dhr. Braks is om per ommegaande zelf de vergunning voor modernisering varkenshouderijlocatie Elzen 6A (januari 2018) terug te trekken. Dhr. Braks is geen leges (27.000 euro ex. BTW) verschuldigd. Deze zijn ook nog niet betaald.
- Indien dhr. Braks een nadere toelichting wenst op de uitkomst van de toetsing door de ODBN/gemeente Boekel dan is het voorstel om hier een afspraak voor in te plannen.
- Indien het onverhoopt niet tot een overeenkomst komt dan staat het dhr. Braks vrij om een nieuwe aanvraag in te dienen die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Planning:

- Indienen 4 plannen: voor 1 juli 2023
- Oude stallen leeg: 1 jan 2024
- Alle plannen onherroepelijk: uiterlijk 31 december 2025

Indien alle plannen onherroepelijk zijn dan:

- Start leegdraaien stallen: uiterlijk per 1 jan 2025 (8 maanden)
- Sloop gereed: 31 december 2025 (4 maanden)

Dit betekent dat de stallen pas gesloopt worden als alle plannen onherroepelijk zijn.

Gemeente Boekel en dhr. Braks dragen wederzijds zorg voor een goede afstemming en voortgang van de planning van de afzonderlijke plannen.

Aanvulling:

33. **Overheidsregeling t.a.v. sanering veehouderij e.a.:** Indien er een aantrekkelijke regeling beschikbaar komt vanuit de (Rijks)Overheid ten aanzien van het saneren van veehouderijbedrijven omwille van het reduceren van stikstof of anderszins, dan verzoekt de gemeente Boekel Braks om van deze mogelijkheid gebruik te maken indien de regeling (fiscaal/juridisch/economisch e.a.) passend is. In dit voorkomend geval zullen partijen in overleg treden over de kansen en mogelijkheden. De gesloten overeenkomst tussen partijen kan dan, alleen met wederzijds goedvinden, herzien worden op een wijze waarbij de belangen van beide partijen goed geborgd worden.

In de verwachting een goed en duidelijk voorstel te doen en in de gedachte dat de exacte uitwerking volgt indien partijen tot een oplossing komen,

Gemeente Boekel,
Hans van Zutven
Mireille Winkelmolen

Casus Braks

- Dit is een bijlage bij 'Overeenkomst'
- Saneren en transformatie Elzen 6A, Boekel
- Inclusief bijkomende (plan)kosten
- Mireille Winkelmolen
- 28 april 2022







1: Elzen 6A, Boekel



A Varkenshouderij locatie, Elzen 6A

Doel: Saneren (2 fasen), sloop en inbreiding met 6 RvR titels

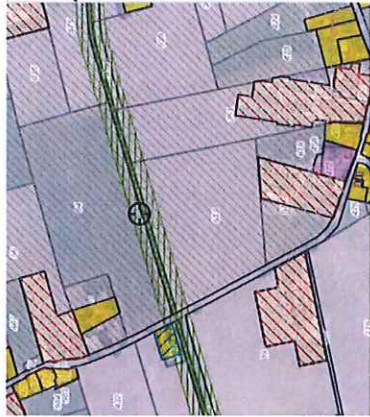
- Huidige bouwblok is 2,2 ha. ↗
- Inbreiding 6 RvR titels, Elzen 6A ↗
- Na akkoord gemeenteraad Boekel op overeenkomst wordt 1 miljoen euro overgemaakt. ↗
- Fase 1: Leegdraaien oude stallen die niet voldoen aan regels Provincie N-Br. Per 1 jan 2024 staan oude stallen leeg. ↗
- Pas als alle bestemmingsplannen en omgevingsvergunning zonnepanelenveld onherroepelijk zijn, start fase 2. ↗
- Fase 2 leegdraaien varkenshouderij (8 maanden) ↗
- en sloop van alle voormalige bebouwing en voorzieningen t.b.v. voormalig varkenshouderijbedrijf (uiterlijk 4 maanden na leegdraaien) ↗
- Sloop: 7.508 m2 ↗
- Inleveren fosfaat (kg): 3500 per RvR titel (varkensrechten) ↗
- Volledige sanering Elzen 6A levert 7 RvR titels op. ↗
- 1 RvR titel landt elders ↗
- 2 ha landbouwgrond (achter bouwblok) wordt verkocht aan Waterschap Aa en Maas ↗
- Waterschap Aa en Maas realiseert EVZ strook (25 m). Waterschap Aa en Maas realiseert natuur/voedselbos op restant perceel (ca. 1,5 ha) i.s.m. ↗ buurtbewoners.
- Buurtbewoners dragen 60.000 euro bij aan sanering en transformatie locatie. ↗
- Gemeente Boekel zorgt voor een goede procesvoering transformatie. En biedt procesbegeleiding bij omgevingsdialog. ↗

Aanvullende afspraken						
BTW	Verantwoordelijkheid	Kosten	Indicatie (euro)	EX BTW	Opmerkingen	Balans Gemeente Boekel
Eizen 6A (saneren en inbreidingsplan)						
Advieskosten (planontwikkeling: "inbreidingsplan")	Braks	100%			Uitstraling in aansluiting met kwaliteitsbeelden omgevingsplan Boekel, Buurtschap de Elzen (Vitaal Buitengebied Boekel) en de fysieke bestaande omgeving. Daarnaast één plan. Aandacht voor landelijk beeld.	
Landschappelijk inpassingsplan "inbreiding"	Gemeente	aanbod		5.000	Goede landschappelijke inpassing 'inbreidingsplan' (2,2 ha). Hierbij rekeninghoudende met het buurtschap en de omgeving. (zie: vorig punt). Ca. 4.000 m2 aanleg groen in inbreidingsplan	Voorstel inzet landschapsarchitect en kosten gemeente Boekel (631000 Aanpak de Elzen leefbaarheid & geb.ontw.)
Vitaal Buitengebied Boekel (VBB) 20% van waardestijging	Braks	100%			Berekening conform Gem. Boekel.	Afzien van VBB omdat Waterschap Aa en Maas voorziet in landschappelijke compensatie en EVZ van 2 ha in afstemming met buurtbewoners.
Goede landschappelijke inpassing inbreidingsplan (2,2 ha minus 9.000 voor 6 RvR kavels minus infrastructuur is ca. 0,5 ha landschappelijke inpassing)	Braks	100%			Dhr. Braks werkt mee aan verkoop van 2 ha grond aansluitend aan 'inbreidingsplan' aan Waterschap Aa en Maas.	
Plankosten (onderdeel Veeplan)	Gemeente	100%		7.000	Goede landschappelijke inpassing 'inbreidingsplan' (2,2 ha) volstaat.	Plan landschapsarchitect via gemeente
Leges bestemmingsplanwijziging	Braks	100%		3.200		Nadrukkelijk verzoek aan gemeente Boekel
Leges omgevingsvergunning bouwen	Braks	100%		36.000	Leges zijn vastgesteld door gemeenteraad. Kortings is niet mogelijk. Hier is sprake van projectontwikkelaar dus balievergunning is niet mogelijk. Tarief 6.000 euro per woning.	
Coördinatie integrale gebiedsontwikkeling	Gemeente Boekel			15.000	De gemeente Boekel brengt geen aanvullende kosten in rekening, anders dan de legeskosten zoals deze hier vermeld zijn.	
Realisatie conform plan, wet- en regelgeving. Inclusief aanleg landschappelijke inpassing inbreidingsplan.	Braks	100%			Voorspoedige procesgang. Ondersteuning dialoog inbreidingsplan. Realiseren bijdrage inwoners (€ 60.000) Vraaggericht.	Verantwoordelijkheid dhr. Braks.

Maatvoering	Norm	Verzoek
Locatie RvR woning	1.000 m2	1.500 m2
Inhoud	600 m2	850 m3
Blijgebouw	100 m2	100 m2

Milieu en Vergunningen	
Verzoek aan dhr. Braks om de aanvraag van januari 2018 in te trekken. Ook als de overeenkomst niet doorgaat. Gemeente is bereid tot nadere toelichting.	
Leges aanvraag modernisering Eizen 6A (2018) Indien overeenkomst doorgaat dien dhr. Braks zorg te dragen voor een juiste vergunningssituatie Eizen 6A (fase 1)	Dhr. Braks is geen leges verplichtig. Leges zijn nog niet betaald aan gemeente. 27.000

2: Perceel Biesthoek/Elzen, Boekel



B Perceel Biesthoek/De Elzen ong. 6,2 ha Realiseren van netto 3 ha zonnepark (De Elzen/Biesthoek)

Dhr. Braks realiseert netto 3,0 ha zonnenveld. De zonnepanelen van Elzen 6A kunnen hierin geplaatst worden (indien nodig: 2031).

Dhr. Braks draagt zelf zorg voor aansluiting op het elektriciteitsnet

Braks zorgt voor gemengde haag rondom met zorg voor biodiversiteit.

Dhr. Braks verkoopt de resterende (ca. 3 ha) grond aan Waterschap Aa en Maas.

Waterschap realiseert EVZ strook (Meerkensloop): ca 1 ha (400m x 25m = 10.000 m²)

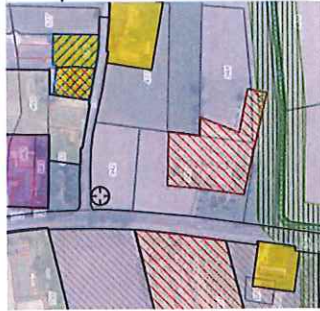
Waterschap realiseert landschap op resterende 2,2 ha.

2: Perceel Biesthoek/Elzen, Boekel

Aanvullende afspraken						Balans Gemeente Boekel
Biesthoek De Elzen ong. (zonnepanelenveld)	Verantwoordelijkheid	Kosten	Indicatie (euro)	EX BTW	Opmerkingen	
Advieskosten (planontwikkeling: 'zonneveld')	Braks	100%		8	Aandacht voor opstelling, biodiversiteit, infiltratie water etc.	
Landschappelijk inpassingsplan 'inbreiding'	Braks	100%			Goede landschappelijke inpassing van zonnepanelen door dhr. Braks. Aanleg van gemerjgde haag rondom en aandacht voor broedversteit.	
Vitaal Buitengebied Boekel (VBB) 20% van waardestijging	Braks				Beplantingsplan plus aanlegkosten gemerjgde haag <small>De Gemeente Boekel brengt geen aanvullende kosten in rekening, anders dan de leeskosten zoals deze hier vermeld zijn.</small>	
Leges	Braks	100%		8	Berekening conform Gem. Boekel. Dhr. Braks werkt mee aan verkoop van 3,2 ha grond aansluitend aan 'zonneveld' aan Waterschap Aa en Maas (strook 400m x 25m EVZ Meerklensloop)	Uitvoering Waterschap Aa en Maas
Coördinatie integrale gebiedsontwikkeling Realisatie conform plan, wet- en regelgeving.	Gemeente Boekel Braks	100%			Leges zijn vastgesteld door gemeenteraad. Korting is niet mogelijk... Indicatie kosten, 226 euro (aanleg) plus 1.164 bij diepere grondbewerking ca. 1.500 Voorspoedige procesgang. Ondersteuning dialoog zonneveld. Vraaggericht.	Zie Elzen 6A Verantwoordelijkheid dhr. Braks.

→ → waterschap.

3: Volkseweg ong.



C Volkseweg ong. met woonbestemming (1 RvR woning).

Waterschap is eigenaar van de (landbouw)grond.

Gemeente zorgt voor woonbestemming op deze locatie: Planvorming en proces.

Woonbestemming: Gemeente betaalt het Waterschap een vergoeding voor de grond (landbouwwaarde: 4.000 m² * 9,5 euro=38.000 euro).

NB Om woonbestemming te krijgen moeten er sloopmeters en fosfaatrechten ingeleverd worden (en-of een RvR titel aangekocht worden). Dhr. Braks verwerft of realiseert in totaal in 10 RvR titels

Waterschap levert locatie van 4.000 m² met woonbestemming aan Braks (om niet)

Bestemmingswinst wordt ten gunste gebracht van sanering Elzen 6A.

Ruimtelijke procedure zie overeenkomst.

3: Volkelseweg ong.

Aanvullende afspraken		Verantwoordelijkheid	Kosten	Indicatie (euro)	EX BTW/Opmerkingen	Balans Gemeente Boekel
Volkelseweg ong. perceel met woonbestemming						Kosten advies. Bestemmingswinst ten gunste van saneren locatie Elzen 6A.
Advieskosten (planontwikkeling: woonbestemming)		Gemeente	100%		Geur onderzoek (nb. 1 jan 2024), plus aanvullende 15.000 onderzoeken	Kosten advies. Bestemmingswinst ten gunste van saneren locatie Elzen 6A.
Landschappelijk inpassingsplan "inbreiding" (bij aanvraag woonbestemming)		Gemeente	100%		2.500 Landschappelijk inpassingsplan	Kosten advies. Bestemmingswinst ten gunste van saneren locatie Elzen 6A.
Erfbeplanting		Koper			Kosten aanplant erfbeplanting	
Vitaal Buitengebied Boekel (VBB) 20% van waardestijging		Gemeente	100%		18.000 Berekening conform Gem. VBB Boekel.	Kosten niet doorberekenen aan dhr. Braks. Geen inkomsten gemeente Boekel. Procedure volgen conform advies Jeroen Giese
Plankosten (Veeplan)		Gemeente	100%		2.000 meenemen in een lopende procedure	Gemeente Boekel betaalt plankosten aan zichzelf.
Leges planologische procedure		Gemeente	100%		Leges zijn vastgesteld door gemeenteraad. Korting is niet mogelijk. Indicatie kosten, 226 euro (aanleg) 2.200 plus 1.164 bij diepere grondbewerking	Gemeente Boekel betaalt leges aan zichzelf.
Leges bouwkosten		Braks	100%		3.000	6.000 euro per woning. Indien goedgekeurd Veeplan dan via Bali vergunningen (=50% korting)
Coördinatie integrale gebiedsontwikkeling plus omgevingsdialoog Realisatie conform plan, wet- en regelgeving.		Gemeente Braks	100%		Als Gemeente Boekel breukt een aanvullende kosten in rekening, anders dan de berekeningen zoals deze hier vermeld zijn. Voorspoedige procesgang.	Kosten inzet gebiedsregisseur en dialoog Verantwoordelijkheid dhr. Braks.
Maatvoering		Norm	Hier			
Locatie RWf woning		1.000 m2	1.500 m2		NB:perceel totaal is 4.000 m2	
Inhoud		600 m3	850 m3			
Bijgebouw		100 m2	100 m2			

4: Gemeente levert 3 kavels elders voor 3 RvR titels

D Gemeente levert dhr. Braks 3 locaties elders met woonbestemming waar 3 RvR titels gerealiseerd kunnen worden.
 Dhr. Braks koopt aanvullende sloopmeters en levert fosfaat (kg)/varkensrechten. (2 RvR aankopen, 1 RvR uit sanering de Elzen 6A)
 Gemeente Boekel brengt geen aanvullende kosten in rekening zoals Vitaal Buitengebied Boekel (kavels buiten de bebouwde kom) of zoals een exploitatiebijdrage (indien kavels gelegen zijn binnen de bebouwde kom)

Aanvullende afspraken	Verantwoordelijkheid	Kosten	Indicatie (euro) EX BTW Opmerkingen	Balans Gemeente Boekel
3 locaties elders met woonbestemming Gemeente Boekel levert 3 locaties (met woonbestemming) waar 3 RvR titels gerealiseerd kunnen worden. Locatie is nog niet bekend. Berekening kosten is mede afhankelijk van de locatie. Dhr. Braks levert 3 RvR titels.				Hans van Zutven
1 Advieskosten (planontwikkeling 3 RvR locaties)	Braks	100%	Kosten	
2 Vitaal Buitengebied Boekel Braks zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van de drie kavels	Gemeente	100%	Kosten Berekening conform gemeente Boekel. ca. 250 m ² extra * 50 euro * 3 woningen = ca. 37.500 euro	Nadrukkelijk verzoek braks aan gemeente Boekel
			Kosten Exploitatiebijdrage, berekening conform gemeente Boekel. De gemeente Boekel draagt, indien aanvullende kosten in rekening, anders dan de begroevingskosten, deze bij.	Nadrukkelijk verzoek braks aan gemeente Boekel
3 Plankosten (3 locaties)	Gemeente	100%	Kosten Berekening conform gemeente Boekel.	Nadrukkelijk verzoek braks aan gemeente Boekel indien goedgekeurd Veeplan dan via Balie vergunningen (-50% korting). Indien geen projectontwikkelaar. Dan zijn de kosten 9.000 euro.
4 Leges Bouwkosten	Braks	100%	Kosten 18.000 gemeenteraad.	
5 Realisatie conform plan, wet- en regelgeving.	Gemeente Boekel Braks	100%	Voorspoedige procesgang.	Hans van Zutven Verantwoordelijkheid dhr. Braks.
Maatvoering Locatie RvR woning Inhoud Bijgebouw	Norm Hier 1.000 m ² 1.000 m ² 600 m ³ 100 m ²	1.000 m ² 1.000 m ² 850 m ³ 100 m ²		

→ gemeente