



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	29 juni 2021
Voorstel van	:	College van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Raadsvoorstel Allonge Molenakker 4
Portefeuillehouder	:	Dhr. Martijn Buijsse

Samenvatting:

Dit voorstel voorziet in een volledige sanering Molenakker 4 in Buurtschap De Elzen, Boekel. In aanvulling op eerdere afspraken en conform de vereisten van de Ruimte voor Ruimte regeling van de Provincie Noord-Brabant is gemeente Boekel erin geslaagd om samen met de agrarische ondernemer te komen tot een volledige sanering van varkenshouderijlocatie Molenakker 4 in buurtschap De Elzen. De locatie krijgt een woonbestemming en alle voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt. Inclusief de varkensstal die in eerdere instantie een bedrijfshal zou worden. De locatie wordt landschappelijk ingepast. De milieurechten worden ingeleverd. De ondernemer wordt in de gelegenheid gesteld om vijf Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op de Biesthoek. De ondernemer heeft bovendien ingestemd met de verkoop van drie ha agrarische grond, eveneens gelegen aan de Biesthoek, aan Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap zal deze grond omvormen tot landschap met natuurwaarde mogelijk in relatie tot de Peelrandbreuk. Circa één hectare wordt ingericht als ecologische verbindingszone (EVZ). Buurtschap De Elzen en Buurtschap De Biesthoek worden geïnformeerd over deze ontwikkeling. De gemeente Boekel roept partijen op om gezamenlijk een dialoogbijeenkomst te organiseren voor Buurtschap De Biesthoek. Deze ontwikkeling is in lijn met het streefbeeld De Elzen 2.0 en geeft een stevige kwaliteitsimpuls aan Buurtschap De Elzen.

Voorgesteld besluit:

1. Om kennis te nemen van aanvullende afspraken ten aanzien van de vrijwillige sanering van Molenakker 4 in Buurtschap De Elzen zijnde:
 - a. Molenakker 4, de wijziging naar de *bestemming Wonen* waarbij alle voorzieningen in dienst van de veehouderij gesloopt en verwijderd worden conform de Ruimte voor Ruimte regeling met een verbeterde landschappelijke inpassing conform Vitaal Buitengebied Boekel;
 - b. De ontwikkeling van *vijf Ruimte voor Ruimte kavels* op kavel K432 aan de Biesthoek;
2. Om een aanvullend bedrag van € 187.500 vrij te maken voor de sanering van Molenakker 4 te Boekel en om deze kosten ten laste te brengen van de exploitatie 2021 en/of dit bedrag op te voeren ten laste van de Algemene Reserve in het geval dat de transactie niet tot uitvoering gebracht wordt in 2021 (maar in 2022).

Inleiding/probleemstelling:

Op 14 juli 2020 heeft uw raad ingestemd met de oplossing voor locatie Molenakker 4 te Boekel als onderdeel van de integrale gebiedsaanpak voor buurtschap De Elzen. De oplossing is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Boekel. Helaas hebben beide partijen achteraf geconstateerd dat de voorgestelde oplossing wettelijk niet geboden kan worden. De interim omgevingsverordening (IOV) van Provincie N/Brabant (artikel 3.80 lid 2 onder a) bepaalt dat *“een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt”*. De anterieure overeenkomst voorziet in een gedeeltelijke sloop van de voormalige veehouderij en in een herbestemming van één voormalige varkensstal tot bedrijfsgebouw. Dit laatste is dus niet mogelijk in combinatie met deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling want dan moeten alle gebouwen in dienst van de varkenshouderij worden gesloopt. Beide partijen hebben, wederom in goed overleg, een oplossing gevonden en deze is vastgelegd in een Allonge bij de Anterieure overeenkomst Molenakker 4, Boekel, zie **Bijlage 1**. Aan uw Raad wordt gevraagd om kennis te nemen van voorgenoemde oplossingsrichting en om financiële middelen vrij te maken voor deze transformatie.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Integrale gebiedsontwikkeling “Puzzelen met de Ruimte in buurtschap De Elzen (2018)
- Streefbeeld De Elzen 2.0 (2019)
- Geurgebiedsvisie en Geurverordening de Elzen (2020)
- Besluit College van BenW (25 augustus 2020): Ingestemd met de voorgestelde constructie om te komen tot beëindiging van de intensieve veehouderij op Molenakker 4 en met **Bijlage 2**: Anterieure overeenkomst Molenakker 4, Boekel.
- Raadsbesluit (8 oktober 2020): Akkoord met het compenseren van één Ruimte voor Ruimte titel ter waarde van een bedrag van 151.250 euro incl. BTW (125.000 euro excl. BTW) en dit bedrag te onttrekken aan het fonds Vitaal Buitengebied Boekel t.b.v. deze ontwikkeling, met de voorwaarde dat deze compensatie niet eerder plaats kan vinden dan nadat het varkenshouderijbedrijf definitief gestopt is.

Beoogd resultaat:

De doelstelling is om de geurbelasting in buurtschap De Elzen terug te brengen tot de norm van 20 OU (achtergrondbelasting geur) conform het Streefbeeld De Elzen 2.0 en de geurgebiedsvisie voor De Elzen die verankerd is in het bestemmingsplan buitengebied. In lijn met Vitaal Buitengebied Boekel en Provincie Noord Brabant is het wenselijk dat voormalige agrarische bebouwing zo veel als mogelijk is gesloopt wordt en dat de locatie een nieuwe en passende herbestemming krijgt. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt in deze casus mogelijkheden om een volledige sanering van de varkenshouderij op Molenakker 4 mogelijk te maken. Dit is als insteek gekozen om tot een passende oplossing te komen in lijn met eerdere afspraken. Vanuit het integraal en omgevingsgericht werken is hier gekozen voor sanering van één bedrijf (Molenakker 4 in De Elzen) en nieuwbouw van vijf RvR titels in combinatie met en het stoppen van twee agrarische bedrijven in De Biesthoek en een stevige compensatie/landschappelijke versterking in natuurontwikkeling (3 ha). Het streven van het Waterschap is om de ecologische verbindingszone De Biesthoekse Loop/Meerkensloop mogelijk te maken zodat er een stevige groen/blauwe zone ontstaat en de landschappelijke inrichting van de aangrenzende buurtschappen De Biesthoek en De Elzen versterkt wordt. Het Waterschap Aa en Maas is momenteel bezig met de verwerving van de gronden voor realisatie EVZ. Dit voorstel laat zien dat goede samenwerking van alle partijen realisatie van de EVZ ook mogelijk maakt. Meer informatie zie **Bijlage 3**.

Keuzemogelijkheden:

- **Het kan een keuze zijn om de anterieure overeenkomst wegens onvoorziene omstandigheden (Anterieure Overeenkomst, artikel 13) te laten vervallen.**

Hier is gekozen om samen een oplossing te vinden voor de onvoorziene omstandigheid conform de vereisten van de Ruimte voor Ruimte regeling. Nu de best mogelijke en voor beide partijen de meest voordelige oplossing niet door kan gaan is gewerkt aan het best mogelijke alternatief dat helaas hogere kosten kent maar wel veel meer (landschappelijke) kwaliteit biedt. Eerder is immers afgesproken met de bewoners van Buurtschap De Elzen en de ondernemer, om op basis van vrijwilligheid, een oplossing te realiseren in lijn met Streefbeeld De Elzen 2.0. Het niet realiseren van een oplossing zou leiden tot een vertrouwensbreuk met alle stakeholders in het gebied en afbreuk doen aan de positie van de gemeente. Deze oplossing zal naar alle waarschijnlijkheid op een groot draagvlak van de omgeving kunnen rekenen.

- **Volledige sanering varkenshouderijlocatie i.p.v. herbestemming tot bedrijf (milieucat. 1, 2)**

In de anterieure overeenkomst was een herbestemming tot bedrijf met een bedrijfswoning voorzien. Hierbij zou ca. 1.700 m² stal omgevormd worden tot een bedrijfsloods. Het volledig saneren is een iets duurdere optie want extra sloopkosten voor de ondernemer en mislopen inkomsten uit verhuur bedrijfshal maar sluit beter aan bij vigerend beleid van de Provincie Noord-Brabant en de richtlijnen van Vitaal Buitengebied Boekel. In deze oplossing wordt voorgesteld om deze (overigens relatief beperkte) meerkosten voor lief te nemen opdat een solide lange termijn oplossing geboden wordt voor locatie Molenakker 4. Bovendien is compensatie mogelijk omdat de gemeente Boekel een overeenkomst heeft gesloten met de Ruimte voor Ruimte CV.

- **Vijf Ruimte voor Ruimte kavels als versterking van Buurtschap De Biesthoek i.p.v. vier plus twee**

In de anterieure overeenkomst was een ontwikkeling van vier Ruimte voor Ruimte kavels voorzien op Biesthoek ongenummerd en twee elders. Ten behoeve van deze oplossing hebben beide partijen hun voorkeur uitgesproken voor een ontwikkeling met een duidelijk eindpunt. Voor de aanvrager is het voordeel dat er nu maar één ruimtelijke procedure doorlopen hoeft te worden voor de RvR titels. Het is aan de aanvrager om een goede en passende ruimtelijke onderbouwing in te dienen voor vijf kavels.

- **Aankoop grond, natuurontwikkeling en wijstherstel met wandelroute als waardevolle versterking van Buurtschap De Biesthoek en Buurtschap De Elzen door Waterschap Aa en Maas i.p.v. aankoop grond door gemeente**

Waterschap Aa en Maas werkt aan het realiseren van zogenaamde natte ecologische verbindingzones (EVZ). Dit zijn stroken van bij voorkeur 25 meter breed gelegen aan relevante watergangen. In dit geval ontstaat er een situatie waarbij aan de voorzijde van het perceel gebouwd wordt en rondom aan de achterzijde een EVZ (strook van ca. 10.000 m²) gerealiseerd gaat worden. Op voorstel van de gebiedsregisseur wordt het resterende perceel (20.000 m²) opgenomen in deze overeenkomst en onttrokken aan de landbouw. Betrokken inwoners en stichting D'n Eik hebben aangegeven dat er in dit perceel mogelijk zijaderen van de Peelrandbreuk aanwezig zijn. Het had de voorkeur van de eigenaar om de grond direct aan het Waterschap te verkopen. Het voordeel is dat het Waterschap de uitvoering organiseert. Voorgesteld wordt dat het Waterschap samen met de gemeente en belanghebbenden de herontwikkeling van het perceel ter hand gaat nemen inclusief de aanleg van een wandelroute als ontsluiting van het terrein.

Argumenten:

2.1 Deze aanvullende oplossing biedt veel meer (ruimtelijke) kwaliteit

De sanering van Molenakker 4 is aangegrepen als een kans voor integrale ontwikkeling van het buitengebied gericht op zogenaamde 'meekoppelkansen' voor de buurtschappen De Biesthoek en De Elzen. In deze oplossing wordt voorzien in de sloop van alle voormalige

stallen, meer in te leveren fosfaatrechten (3 x 3.500 fosfaatrechten), vijf i.p.v. zes RvR titels en 3 ha nieuwe natuur/ landschapsherstel.

3.1 Boekel voorziet in extra woningen in een verder overspannen woningmarkt

De Ruimte voor Ruimte regeling maakt extra woningen mogelijk aanvullend op het reguliere woningbouwprogramma.

3.2 Boekel realiseert twee Ruimte voor Ruimte titels (op weg naar 30 totaal)

De voorgestelde ontwikkeling voorziet in de reguliere Ruimte voor Ruimte regeling (drie titels door de agrarische ondernemer) en de ondernemer koopt twee Ruimte voor Ruimte titels aan ten behoeve van ontwikkeling Biesthoek. Uw raad heeft ingestemd met het principe om samen te werken met de Ontwikkelmaatschappij "Ruimte voor Ruimte CV. ". Hierin is een doelstelling opgenomen om ten minste 30 titels te realiseren. Deze ontwikkeling draagt hier twee titels aan bij. Dit betekent dat, indien u dat wenst, te zijner tijd € 100.000, zijnde de compensatie van twee Ruimte voor Ruimte titels ter waarde van € 50.000,-, vrijgemaakt kan worden uit de reservering 'Ruimte voor Ruimte Overeenkomst Boekel', als compensatie van de kosten van deze transformatie. *(Wellicht ten overvloede maar voor de volledigheid; de RvR titels in dit voorstel hebben op geen enkele wijze betrekking op de afspraak met de RvR CV inzake het realiseren van 20 titels).*

Financiële gevolgen en dekking:

Het betreft een vrijwillige sanering van een intensief veehouderijbedrijf (varkens) gelegen aan Molenakker 4. Hiervoor is een taxatie opgemaakt.

Voor de totale ontwikkeling wordt aan de gemeente Boekel een bijdrage gevraagd van:

Twee RvR titels (ex. BTW)	€ 250.000
Bijdrage in de kosten voor realisatie RvR	€ 75.000
(wettelijke) kosten vrijwillige onteigening (makelaar)	€ 13.750
Totaal 1	€ 338.750
Eerder besluit: 1 RvR titel (incl. BTW)	€ 151.250
Verschil/gevraagd aanvullend bedrag	€ 187.500

- Voorgesteld wordt om € 187.500 aanvullend vrij te maken voor de sanering van Molenakker 4 te Boekel en om deze kosten ten laste te brengen van de exploitatie 2021 en/of dit bedrag op te voeren ten laste van de Algemene Reserve in het geval dat de transactie niet tot uitvoering gebracht wordt in 2021 (maar in 2022).
- Voorgesteld wordt om te zijner tijd € 100.000, zijnde de compensatie van twee Ruimte voor Ruimte titels ter waarde van € 50.000,-, vrij te maken de voorziening 'Ruimte voor Ruimte Overeenkomst Boekel' als compensatie van de kosten van deze transformatie.

Risico's:

- In de Anterieure Overeenkomst zijn de (standaard) ontbindende voorwaarden opgenomen. De inschatting is dat met deze Allonge op de Anterieure Overeenkomst alle partijen nogmaals bekrachtigd hebben dat zij voorgestelde ontwikkeling onderschrijven (privaatrechtelijk).
- Voor de ontwikkeling op de Molenakker wordt de reguliere bestemmingsplan procedure doorlopen inclusief zienswijzen en beroep (Veegplan 8). Op het moment van vaststelling ontstaat er een publiekrechtelijke verplichting om de locatie te wijzigen naar de nieuwe bestemming.
- Voor de ontwikkeling op de Biesthoek wordt de reguliere bestemmingsplan procedure doorlopen inclusief zienswijze en beroep (Veegplan 9)

- De ondernemer is gehouden aan de reguliere voorwaarden en bepalingen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling; minimaal 3.000 m2 sloop en inleveren milieurechten (minimaal 3 x 3.500 fosfaatrechten) levert 3 RvR titels op.

Communicatie:

Met betrekking tot de bestemmingsplanwijzigingen wordt de reguliere wijze van communicatie ingezet. Voorgesteld wordt om:

- Buurtschap De Elzen en Buurtschap De Biesthoek te informeren over de voorgestelde ontwikkeling als uitwerking van Streefbeeld De Elzen 2.0 middels een persbericht bij besluit College van B en W en naar aanleiding van het besluit van uw Raad.
- Met Waterschap Aa en Maas in overleg te gaan over de inrichting van ca. 3,1 ha ‘aanliggende grond’ aan de Biesthoek ongenummerd (de nrs. 432 en 885 ged.), waarvan ca. 9.000 m2 bestemd wordt tot Ecologische Verbindingszone (EVZ) vanuit de intentie om de agrarische percelen om te vormen tot ‘landschap met natuurwaarde i.r.t. Peelrandbreuk. Een en ander in goede afstemming met buurtschap De Elzen en Buurtschap De Biesthoek en andere belanghebbenden zoals Stichting D’n Eik e.a.
- Vervolgens een gezamenlijke dialoog te faciliteren onder leiding van Gemeente Boekel i.s.m. de ondernemer, Waterschap Aa en Maas, in goede afstemming met buurtschap De Elzen en Buurtschap De Biesthoek en eventuele andere belanghebbenden (najaar 2021).

Uitvoering en evaluatie:

- **Planning Bestemmingsplan Buitengebied [Biesthoek] - Veegplan 8. Gereed: december 2021 (onder voorbehoud)**
De sanering gaat van start zodra het Veegplan 8 onherroepelijk is.
 - 8 maanden leegdraaien varkensbedrijf.
 - 4 maanden slopen, saneren en opruimen.
 - Landschappelijke inpassing locatie.
- **Planning Bestemmingsplan Buitengebied [Biesthoek] - Veegplan 9. Gereed: juni 2022 (onder voorbehoud; en gegeven dat de aanvraag ingediend is in juni 2021)**
Dan kan er gestart worden met het bouw- en woonrijp maken.

Voorstel:

Voorgesteld besluit:

1. Om kennis te nemen van aanvullende afspraken ten aanzien van de vrijwillige sanering van Molenakker 4 in Buurtschap De Elzen zijnde:
 - a. Molenakker 4, de wijziging naar de *bestemming Wonen* waarbij alle voorzieningen in dienst van de veehouderij gesloopt en verwijderd worden conform de Ruimte voor Ruimte regeling met een verbeterde landschappelijke inpassing conform Vitaal Buitengebied Boekel;
 - b. De ontwikkeling van *vijf Ruimte voor Ruimte kavels* op kavel K432 aan de Biesthoek;
2. Om een aanvullend bedrag van € 187.500 vrij te maken voor de sanering van Molenakker 4 te Boekel en om deze kosten ten laste te brengen van de exploitatie 2021 en/of dit bedrag op te voeren ten laste van de Algemene Reserve in het geval dat de transactie niet tot uitvoering gebracht wordt in 2021 (maar in 2022).

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlage 1: 20210608 Allonge Molenakker 4 Boekel – DEF

Bijlage 2: Anterieure overeenkomst Molenakker 4 Boekel (getekend)

Bijlage die is bijgevoegd:

Bijlage 3: Ecologische Verbindingszone i.r.t. Buurtschap De Elzen