

Proces betreffende De Elzen 6A

2022 - 2023

Algemeen

Er is een normaal proces doorlopen om te komen tot overeenstemming. Die overeenstemming betrof een akkoord op het proces om te komen tot een anterieure overeenkomst.

De procesaanpak kan (kort) als volgt worden omschreven:

1. Een anterieur proces waarbij ambtenaren en adviseurs tot een overeenkomst trachten te komen.
2. Bestuurlijk wordt dit proces op hoofdlijnen gevolgd, niet in detail c.q. aan tafel.
3. Komen we tot overeenstemming dan zit de bestuurder bij het zetten van de handtekening weer aan tafel.
4. Pas als ambtenaren en adviseurs er NIET uitkomen wordt bestuurlijke inbreng ingezet, dat is altijd in een late fase (escalatie-model).
5. Dan is het aan de bestuurder om met initiatiefnemer het gesprek aan te gaan om tot een oplossing te komen.
 - a. Lukt dit dan wordt het proces voortgezet.
 - b. Is de gezamenlijke conclusie dat we niet tot een oplossing komen dan stopt het proces.

In het kader van gebiedsontwikkeling De Elzen is gewerkt aan een overeenkomst met meerdere bedrijven. De overeenkomsten op hoofdlijnen met Coppens en Braks moesten worden geconcretiseerd.

De raad heeft in dat kader verzocht (eerst) met Coppens tot een overeenkomst te komen want wanneer dit niet zou lukken en Elzen 6A wel gesaneerd zou worden zou de kans bestaan dat er nog steeds (te veel geur- en verkeers-)overlast ervaren zou worden in buurtschap De Elzen.

Op **8 maart 2023** is de concept samenwerkingsovereenkomst met Coppens toegelicht aan de raad door de juridisch adviseur van Pouderoyen. Daarna konden wensen en bedenkingen worden gegeven welke via memo 2023/26 (**9 mei 2023**) zijn beantwoord.

Daarna is er een samenwerkingsovereenkomst (formeel 'overeenkomst inzake Coppens Groep (d.d. 12 juli 2023)) opgesteld. Op **13 juli 2023** is deze met de firma Coppens (Coppens Groep B.V.) ondertekend (zie memo 2023/42 (8 aug. 2023)).

Wanneer in onderstaande wordt verwezen naar een ambtelijk overleg waarbij de gebiedsregisseur of procesbegeleider is betrokken, dan is dit overleg vooraf met de wethouder besproken en achteraf teruggekoppeld.

2022

Op **8 februari** heeft het college besloten om het overleg met de heer Braks met wederzijdse instemming te beëindigen aangezien de kosten te hoog waren. Naast de ontwikkelmogelijkheid van RvR kavels wilde de ondernemer een contante bijdrage van circa €1,9 miljoen. Ons bod ging niet verder dan €1 miljoen. De werkgroep is toen eveneens geïnformeerd.
(zie memo dd. 8 februari 2022 “Casus Elzen 6A, Boekel (integrale gebiedsontwikkeling De Elzen)”)

De heer Braks heeft vervolgens contact opgenomen met de gemeente met de vraag opnieuw het gesprek aan te gaan met de bedoeling tot overeenstemming te komen. Dit is door de gebiedsregisseur verder uitgewerkt als het ‘laatste strohalm-scenario’ in een memo waarin de stand van zaken m.b.t. de gebiedsontwikkeling De Elzen wordt geschetst.
(zie memo 2022/13 dd. **7 maart** 2022 “Update integrale gebiedsontwikkeling De Elzen” – Punt 4. Elzen 6A, Boekel – Casus Braks)

Op **28 april en 6 mei** is een document opgesteld door gebiedsregisseur en afdelingsdirecteur met daarin het voorlopige onderhandelingsresultaat.

Op **10 mei** heeft het college een besluit genomen met de volgende beslispunten:

1. Kennisnemen van het voorlopige onderhandelingsresultaat
2. De financiële consequenties van het eindbod onderkennen zijnde:
 - a. Een afkoopsom van € 1.000.000
 - b. Inclusief een financiële vergoeding voor de kavel De Hoeve ongenummerd van Waterschap Aa en Maas ten bedrage van € 38.000 en de drie kavels elders gewaardeerd voor € 120.000 Inclusief een financiële vergoeding voor diverse advies- en proceskosten en plankosten t.b.v. de oplossing
 - c. Het verzoek de dekking voor deze bedragen (€ 1.250.000) ten laste te laten komen aan de Algemene Middelen, middels een claim op de algemene reserve.
3. De (bijna) bereikte oplossing voor Elzen 6A met een positieve grondhouding over te dragen aan het nieuwe College van burgemeester en wethouders

Op **12 mei** zijn de wethouders van het nieuwe college benoemd en heeft wethouder Willems dossier De Elzen overgenomen.

Op **12 mei** vraagt wethouder (via e-mail) aan gebiedsregisseur om een al gepland overleg met de werkgroep te verzetten zodat hij daarbij ook aanwezig kan zijn om kennis te maken.
(Verzetten van afspraak is niet gelukt en heeft zonder aanwezigheid van wethouder plaatsgevonden.)

Op **25 mei** heeft de gebiedsregisseur de casus Elzen 6A met de wethouder besproken waarbij hij aangeeft dat hij onvoldoende tijd heeft gehad om het dossier eigen te maken om dit al op 23 juni naar de raad te brengen. Dit zal na de vakantieperiode worden behandeld in de raadsvergadering van 6 oktober. De wethouder vraagt de gebiedsregisseur om de werkgroep De Elzen hiervan op de hoogte te brengen en om een kennismakingsgesprek met de werkgroep de Elzen in te plannen.

Op **21 juni** vindt de kennismakingsbijeenkomst met de werkgroep de Elzen plaats.

Op **10 augustus** wordt raadsmemo verzonden inzake “laatste strohalm-scenario”.
(zie memo 2022/44 (dd. 10 aug. 2022) “Update integrale gebiedsontwikkeling De Elzen (2)” Punt 4. Elzen 6a, Boekel – Casus Braks)

Op **23 augustus** heeft het college een besluit genomen met de volgende beslispunten:

1. Kennisnemen van het onderhandelingsresultaat (bereikte oplossing)
2. De financiële consequenties van het eindbod onderkennen zijnde:
 - a. Een afkoopsom van € 1.000.000;
 - b. Financiële vergoeding voor de kavel De Hoeve ongenummerd van Waterschap Aa en Maas ten bedrage van € 38.000;
 - c. Financiële vergoeding voor 3 kavels 'elders', transactie- en projectkosten t.b.v. de oplossing ten bedrage van € 261.000;
 - d. Het verzoek de dekking voor deze bedragen (€ 1.299.000) ten laste te laten komen aan de Algemene Middelen, middels een claim op de algemene reserve.
3. Om vanuit uw College van B&W actief op zoek te blijven naar een landelijke overheidsregeling die passend is voor sanering of uitkoop van deze locatie en op instemming kan rekenen van zowel de gemeente Boekel als ook van de eigenaar.
4. In te stemmen met bijgevoegd Raadsvoorstel en Raadsbesluit

Op **7 september** heeft de gebiedsregisseur een presentatie gegeven in een themabijeenkomst voor de raad.

Op **6 oktober** heeft de raad een geamendeerd besluit genomen m.b.t. Elzen 6 A, met daarin kaders die betrekking hebben op o.a. het opstellen van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer van casus Elzen 6A, het opstellen van een anterieure overeenkomst met Coppens Groep B.V. (met voorbehoud van het geven van wensen en bedenkingen) het leveren van tegenprestaties bij de momenten van uitbetalingen van gelden, het beschikbare budget en te blijven zoeken naar een overheidsregeling die passend is voor sanering of uitkoop.

In het raadsvoorstel zijn ook de financiële en juridische risico's opgenomen waardoor duidelijk wordt dat ook al zou er overeenstemming bereikt worden om de overeenkomst op hoofdlijnen (grotendeels) te concretiseren in een anterieure overeenkomst er nog (verschillende) risico's bestaan die een eindoplossing in de weg zouden kunnen staan.

Op **12 oktober** is een mail van de (vervangend) afdelingsdirecteur aan wethouder Willems gestuurd waarin is aangegeven dat afspraken worden gemaakt over hoe het ambtelijk proces in te richten (wie doet wat in dit proces). Hierover wordt wethouder Willems bijgepraat.

Op 22 oktober is gevraagd aan juridisch advieskantoor Hekkelman te ondersteunen in het dossier en meer specifiek bij het concretiseren van de afspraken op hoofdlijnen naar afspraken zoals die in een anterieure overeenkomst (AO) moeten worden vastgelegd (deze zijn meer juridisch van aard).

In **november** heeft het bestuurssecretariaat contact opgenomen met de provincie voor het plannen van een afspraak met gedeputeerde Ronnes waarbij gevraagd is om spoed. De afspraak heeft betrekking op gebiedsontwikkeling De Elzen m.b.t. locaties Coppens en Braks.

Op **8 december** stuurt de gebiedsregisseur haar eerste opzet van de anterieure overeenkomst naar Hekkelman om deze verder uit te werken in een juridisch document.

2023

Op **3 januari** stuurt Hekkelman een eerste aangepaste versie van de anterieure overeenkomst retour, met hierbij kanttekeningen inzake diverse risico's en open einden.

Op **16 januari** is er een overleg geweest met de adviseur van de heer Braks en de gebiedsregisseur om de overeenkomst door te spreken. Uit de terugkoppeling van dit overleg blijkt dat de adviseur op een eerder moment al is bijgepraat over het amendement van de raad. Er is namelijk gesproken over wat de tegenprestaties kunnen zijn die de heer Braks moet leveren bij de uitkering van €1 miljoen.

Op **17 januari** heeft een overleg plaatsgevonden met gedeputeerde Ronnes, wethouder, gebiedsregisseur en procesbegeleider over gebiedsontwikkeling De Elzen m.b.t. locaties Coppens en Braks

Op **27 januari** heeft Hekkelman een advies gestuurd met betrekking tot staatssteun. Daarin staat: 'Kort samengevat zijn wij van oordeel dat de taxatie ontoereikend is om inhoudelijk te kunnen beoordelen of er sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun. Een taxatie in de zin van de Mededeling staatssteun moet (dus) 'onafhankelijk' en 'op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria' zijn opgesteld. De huidige taxatie voldoet niet aan deze voorwaarden. Daarbij komt dat de taxatie niet meer actueel is en dus geactualiseerd moet worden'.

Hekkelman wijst daarbij ook op onduidelijkheden met betrekking tot de taxatie en een aantal grote kostenposten:

"Zo zegt de Taxatie – onder andere – niets over de kosten voor de landschappelijke inpassing, de planschade, de RvR-titels en de grondruil. Met andere woorden: de Taxatie is onvolledig. Dat brengt met zich dat wij op dit moment niet concreet kunnen beoordelen of de schadeloosstelling (ongeoorloofde) staatssteun oplevert. Daar komt bij dat de Taxatie niet wordt onderbouwd. De Taxatie ontbeert iedere motivering en kan daarom niet worden beoordeeld.

...

Kortom, naar ons oordeel kan de Taxatie niet worden beoordeeld en kan er niet worden vastgesteld of er sprake is van staatssteun. "

In **februari** is de concept offerte opgemaakt voor een nieuwe taxatie. Om een zo goed mogelijke nieuwe taxatie te kunnen verrichten is het advies om de (locatie van de) 3 RvR kavels daarin mee te nemen.

Op **13 februari** heeft de gebiedsregisseur de heer Braks geïnformeerd over het feit dat er een nieuwe taxatie moet worden gedaan. De heer Braks heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Op **13 maart** ontvangt de gemeente van de provincie het verslag van het gesprek op 17 januari (met daarbij eveneens een brief m.b.t. totaalplan Coppens).

Korte weergave van de inhoud:

Casus Elzen 6A, Boekel

De oplossing 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 RvR-regeling van Provincie Noord-Brabant is 19 juli 2022 gewijzigd. De overgangstermijn liep tot 31 december 2022. ... 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 geeft aan de bereidheid te hebben om voor deze casus, in ieders belang, zover mee te werken als nodig is. Verder geeft hij aan mee te willen werken aan een maatwerk-oplossing wanneer aan de gestelde afspraken wordt voldaan.

Totaalplan Coppens Groep B.V.

Ook over de ontwikkeling van het bedrijf Coppens heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden. 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 waarbij ook voorwaarden zijn gesteld.

De gemeente is voornemens een overeenkomst te sluiten voor een gefaseerde uitvoering van het totaalplan. 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.

Op **20 maart** heeft de directeur aangegeven dat de procesbegeleider de lead moet krijgen in casus Elzen 6A.

In **maart** hebben beleidsmedewerkers RO en Grondzaken een analyse gemaakt van het akkoord op hoofdlijnen en daaruit voortkomende vragen besproken met gebiedsregisseur, afdelingshoofd en procesbegeleider.

Op **4 april** is er een presentatie gegeven aan het college inzake de af te wegen risico's op dossier Elzen 6A en gevraagd of er geld beschikbaar moet komen om onder andere de taxatie uit te laten voeren. College had het standpunt dat er over een aantal zaken eerst duidelijkheid verschaft moet worden, in samenspraak met de heer Braks.

Op **18 april** informeert de afdelingsdirecteur de wethouder met een voorstel om de heer Braks uit te nodigen en bijbehorende agenda te bespreken. Wethouder vraagt ook naar concept anterieure overeenkomst maar deze is nog niet beschikbaar voor verspreiding.

In **mei op diverse momenten** heeft de afdelingsdirecteur telefonisch contact gehad met de adviseur van de heer Braks over het maken van een afspraak waarin de gemeente een aantal zaken die nog onduidelijk zijn naar aanleiding van het advies van Hekkelman wil bespreken. De heer Braks heeft aangegeven daarbij niet aanwezig te willen zijn als de gebiedsregisseur niet aanschuift. De afdelingsdirecteur heeft toegelicht dat de gebiedsregisseur haar opdracht, die toeziet op het maken van de afspraken op hoofdlijnen, heeft afgerond en er nu ambtenaren van RO en Grondbedrijf betrokken zijn om de afspraken op hoofdlijnen te concretiseren en om te zetten in een anterieure overeenkomst (AO). Mede omdat een AO een hoog juridisch gehalte heeft is hiervoor ook Hekkelman (al) ingeschakeld. Vervolgens is uiteindelijk afgesproken dat de adviseur van de heer Braks, de heer Adams, alleen naar de afspraak komt.

Op **1 juni** hebben de afdelingsdirecteur, de procesbegeleider en de beleidsmedewerker Grondzaken een gesprek gehad met de adviseur van de heer Braks.

Daar is gesproken over het uitkeren van €1 miljoen op basis van tegenprestaties en de vergoeding van de 3 RvR-kavels in het geval dat de gemeente Boekel die niet kan leveren. De heer Adams koppelt dit gesprek terug aan de heer Braks.

Op **7 juni** heeft wethouder Willems de commissie geïnformeerd dat er met de adviseur van de heer Braks is gesproken over de invulling van de kaders die de raad heeft gesteld.

Op **13 juni** stuurt de heer Adams een mail aan de afdelingsdirecteur met daarin de reactie van de heer Braks over hetgeen is besproken in het overleg van 1 juni. Hieruit blijkt dat er over de tegenprestatie ten aanzien van het uitbetalen van €1 miljoen en de financiële vergoeding op het moment dat de 3 RvR-kavels niet geleverd kunnen worden, nog discussie is.

Op **20 juni** is er emailverkeer geweest over de tegenprestaties en de betaling van de 3 RvR-kavels. Naar aanleiding van onduidelijkheden hierover is een afspraak gemaakt met de heer Braks en de heer Adams.

Op **26 juni** zijn beleidsmedewerker Grondzaken en de procesbegeleider bij de heer Braks geweest waar (samen met zijn adviseur) is gesproken over de kaders van de raad (tegenprestaties voor €1 miljoen en bedrag dat wordt uitgekeerd bij niet leveren van 3 RvR-kavels). In dit gesprek heeft de heer Braks aangegeven dat hij niet akkoord gaat met het in delen uitbetalen van de €1 miljoen en het bedrag (van €180.000) bij niet leveren van de 3 RvR-kavels veel te laag vindt.

Op **4 juli** heeft er overleg plaatsgevonden met werkgroep De Elzen, de wethouder en de procesbegeleider. Er is gesproken over de stand van zaken mbt locatie Coppens over gesprek met gedeputeerde en totaalplan Coppens en dat er een samenwerkingsovereenkomst is opgesteld. Er is ook aangegeven dat er nog open einden zijn in de onderhandelingen met de heer Braks en dat hier hard aan wordt gewerkt. Afgesproken is dat wanneer er nieuwe informatie beschikbaar is over de ontwikkeling op de Elzen dit met de werkgroep wordt gedeeld.

Op **11 juli** hebben de beleidsmedewerker Grondzaken en de procesbegeleider in het college een terugkoppeling van het gesprek met de heer Braks gegeven en heeft het college gevraagd om inzicht te geven in de gevolgen wanneer de heer Braks zijn bedrijvigheid aan de Elzen 6A voortzet.

De beleidsmedewerkers RO en Grondzaken hebben een notitie geschreven waarin de gevolgen zijn opgenomen en deze notitie is op **5 september** in het college toegelicht. Het college heeft toen besloten dat de wethouder in een gesprek met de heer Braks en zijn adviseur bespreekt dat we er niet uitkomen, aangezien de kaders van de raad onvoldoende ruimte geven voor andere afspraken.

Op **25 september** vindt het gesprek plaats met de heer Braks. De wethouder licht toe dat de kaders die de raad heeft gesteld in oktober 2022 leidend zijn voor de invulling van de afspraken die tussen beide partijen worden gemaakt. De heer Braks heeft ook in voorgaande gesprekken al aangegeven niet akkoord te gaan met het uitbetalen van €1 miljoen in delen (met afzonderlijke tegenprestaties). Hij wil dit bedrag na ondertekening van een overeenkomst in zijn geheel betaald krijgen. Daarnaast is besproken dat wanneer de gemeente niet in staat is om 3 RvR kavels te leveren er door de gemeente een bedrag van in totaal € 180.000 euro vergoed kan worden. De heer Braks heeft aangegeven dat onvoldoende te vinden en gaat uit van een veel hoger bedrag (ca. €525.000) dat de waarde van die kavels representeert. De conclusie hieruit is dat het project vastzit en we niet meer verder gaan.

Op **30 september** heeft Agron Advies B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met de activiteiten 'verandering milieu en bouwen van een bouwwerk' voor de locatie Elzen 6a. Alleen het aanvraagformulier is ingediend, nog geen verdere gegevens. Uiterlijk 28 november moeten de benodigde stukken worden aangeleverd.

Wethouder Willems heeft op **3 oktober** het college bijgepraat. Met als resultaat dat er volgende week een collegevoorstel zal worden aangeleverd waarbij een besluit van het college zal worden gevraagd.

Op **10 oktober** heeft het college een besluit genomen met de volgende beslispunten:

1. Concluderen dat er binnen de door de raad gestelde kaders geen oplossing kan worden gevonden voor de sanering (en het bijbehorende gebiedsproces) van de locatie Elzen 6a en dit communiceren met raad, initiatiefnemer en werkgroep
2. Kennisnemen van en instemmen met het verzenden van bijgaande raadsmemo
3. Kennisnemen van en instemmen met het verzenden van bijgaande persmemo.

Gebaseerd op de zaken zoals toegelicht in de memo aan de raad, waarin o.a. staat:

“Specifiek is er met de ondernemer gesproken over een (gesplitste) betaling van de financiële bijdrage vanuit de gemeente, de betaling van één miljoen, na het volbrengen van een tegenprestatie. De ondernemer is niet bereid om de betaling van het miljoen te laten volgen op een (in de ogen van de gemeente voldoende) tegenprestatie. De ondernemer is bereid om twee verouderde stallen leeg te zetten. Echter is vanwege de zogenaamde “stallendeadline” van de provincie deze actie (zonder investeringen in uitstootreducerende maatregelen) zonder meer al vereist per 1 juli 2024. Daarbij worden partijen het niet eens over de vergoeding die de gemeente aan de ondernemer betaalt in het geval er geen 3 RvR-kavels elders geleverd kunnen worden. De ondernemer vraagt hiervoor een bedrag dat niet past binnen het budget dat door uw raad beschikbaar is gesteld.”

Op **10 oktober** is de memo (2023/54 (dd. 10 okt.) “Voortgang gebiedsontwikkeling Elze 6a” aan de raad in de middag verstuurd, vervolgens heeft de wethouder (in bijzijn van de procesbegeleider) gebeld met de heer Braks en hem het collegebesluit toegelicht.

Op **11 oktober** heeft de wethouder een gesprek gevoerd met Werkgroep de Elzen waarin is aangegeven dat de gesprekken met de heer Braks zijn gestopt.

Op **12 oktober** heeft de wethouder de Coppens Groep B.V. geïnformeerd over het genomen collegebesluit en de afdelingsdirecteur heeft het waterschap hierover geïnformeerd.

Op **13 oktober** vraagt werkgroep De Elzen een gesprek aan met de burgemeester.

Na overleg tussen burgemeester en wethouder wordt besloten om dit gesprek samen en in bijzijn van de procesbegeleider te gaan voeren.

De wethouder wil bij dit gesprek ook iemand aan tafel met technisch inhoudelijke kennis om de werkgroep goede uitleg te kunnen geven over het toekomstperspectief wanneer de locatie Elzen 6A niet gesaneerd wordt. Hiervoor is de adviseur van Pouderoyen bereid gevonden om deel te nemen aan het overleg.

Op **2 november** gaat dit gesprek plaatsvinden.

Is voor iedereen later dan gewenst maar dit komt omdat het in alle agenda's moest passen (van burgemeester, wethouder, procesbegeleider, adviseur en werkgroep).