



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

Datum: [28 april 2022](#) / [6 mei 2022](#)

Van: Hans van Zutven / Mireille Winkelmolen

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 Winkelmolen 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.

In [groen](#) zijn de reacties van na 19 april en van 6 mei 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 bouw kavels 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						
Ooplossingen											
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, meerwaarde				€ 80.000		3	€ 85.000	€ 255.000	3 ha		
1 kavel op hoeve / volkelseweg		Woon	1.500 m ²	€ 300.000				€ 325.000			
Extra grond bij hoeve / volkelseweg		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			

7. Braks levert 4.730 varkensrechten in, sloopt 7.500 m² zelf en koopt nog circa 2.500 m² sloop m²'s bij in verband met het realiseren van 10 bouwtitels.
8. 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
9. 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.
10. Betaling € 1.000.000,= uiterlijk binnen 3 maanden na akkoord door gemeenteraad.
 Uiterlijk 1 juli 2023.
11. 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 groundbewerking (ex. BTW)
 - De gemeente Boekel brengt geen aanvullende kosten in rekening, anders dan de legeskosten zoals deze hier vermeld zijn.

Volkseweg 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 bouwkavels elders

27. Gemeente levert dhr. Braks 3 locaties elders met een woonbestemming waar 3 RvR titels gerealiseerd kunnen worden. Dhr. Braks verwerft/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. Ten alle tijden worden de advieskosten van de makelaar van dhr. Braks vergoed door 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.

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. Volkseweg 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 Winkelmolten