



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	23 augustus 2022
Voorstel van	:	College van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Gebiedsontwikkeling De Elzen Oplossing op hoofdlijnen casus Elzen 6A Boekel
Portefeuillehouder	:	Dhr. Henri Willems

Samenvatting:

In het kader van integrale gebiedsontwikkeling De Elzen is een oplossing op hoofdlijnen gevonden voor de varkenshouderijlocatie Elzen 6A te Boekel. Het varkenshouderij bedrijf is in juli 2019 getaxeerd op ca. € 3,7 miljoen op basis van een vrijwillige onteigening ingegeven door het doel om de geurbelasting ter plaatse te reduceren alsmede de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. De oplossing bestaat uit een aantal ruimtelijke compensatiemaatregelen en biedt kansen voor een sterke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in buurtschap De Elzen. De oplossing vraagt een financiële bijdrage van de gemeente Boekel van (afgerond) € 1,3 miljoen als investering in de toekomst van buurtschap De Elzen. Deze oplossing op hoofdlijnen is bereikt na een meerjarig proces van overleg met de eigenaar en sluit aan bij een eerdere uitspraak van uw Raad (tijdens de besloten raadsvergadering van 25 november 2020), “*een oplossing achten wij voorstelbaar maar niet tegen elke prijs*”.

Voorgesteld besluit:

1. Akkoord te gaan van het onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen voor de casus op locatie Elzen 6a
2. Een maximaal bedrag van € 1,299.000 vrij te maken voor de sanering van de veehouderijlocatie Elzen 6a, waarop nog met de ondernemer een anterieure overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders wordt gesloten, bestaande uit:
 - 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;
3. Het verzoek de dekking voor de onder besluitpunt 2 genoemde bedragen (€ 1.299.000) ten laste te laten komen aan de Algemene Middelen, middels een claim op de algemene reserve;
4. Het college van B&W op te dragen 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.

Inleiding/probleemstelling:

In het kader van integrale gebiedsontwikkeling De Elzen is een oplossing op hoofdlijnen gevonden voor de varkenshouderijlocatie Elzen 6A te Boekel.

Wij vragen uw Raad om in te stemmen met het akkoord op hoofdlijnen met financiële gevolgen, wat in dit voorstel nader aan u wordt toegelicht. Het betreft expliciet een akkoord op hoofdlijnen, omdat de details nog met de ondernemer nog moeten worden afgestemd. Deze details worden vervolgens door het college van burgemeester en wethouders vastgelegd onder de in dit voorstel genoemde kaders. Vanwege het feit dat nog niet alle zaken zijn afgestemd zou het kunnen zijn dat het uiteindelijke onderhandelingsresultaat financieel hoger uitvalt dan het in dit voorstel genoemde bedrag. In dat geval komen wij met een nieuw voorstel bij uw Raad terug. Dit voorstel wordt in dit stadium aan uw Raad voorgelegd om kennis te nemen van uw besluitvorming om vervolgens bij "groen licht" deze oplossing voor de casus bij de locatie Elzen 6a te Boekel verder uit te werken.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Vaststellen aanpak De Elzen (gemeenteraad, 4 oktober 2018)
- Streefbeeld integrale gebiedsontwikkeling De Elzen (gemeenteraad, 28 februari 2019)
- Aanhoudingsbesluit Wet geurhinder en veehouderij en Voorbereidingsbesluit Wet ruimtelijke ordening (gemeenteraad: 27 juni 2019) en één jaar later een Bestemmingsplan 'Omgevingsplan: Veegplan 6' inclusief een geurgebiedsvisie en geurverordening De Elzen. Hiermee heeft het buurtschap aangescherpte normen voor de geurbelasting (achtergrond 20 ouE en voorgrondbelasting van 5 ouE).
- Casus Elzen 6A, Boekel (besloten gemeenteraad, 25 november 2020)
- Casus Elzen 6A, Boekel (College B&W, 23 februari 2021)
- Casus Elzen 6A, Boekel, *Sanering van varkenshouderijlocatie Elzen 6A is wenselijk maar 'niet tegen elke prijs'* (besloten gemeenteraad: 8 april 2021)
- Casus Elzen 6A, Boekel, dit uitgangspunt opnieuw bevestigd (College van B&W, 23 februari 2021, 8 februari 2022)
- *Gemeente Boekel is in gesprek gebleven met partijen. Dit vanuit de gedachte om tot een goede maar financieel voorstelbare oplossing op hoofdlijnen en uiteindelijk totaaloplossing te komen voor locatie Elzen 6A én voor de leefbaarheid van buurtschap De Elzen in de toekomst ('laatste strohalm'). Partijen hebben op 6 mei 2022 een oplossing op hoofdlijnen voor casus Elzen 6A bereikt. Deze oplossing is de uitkomst van vijf jaar overleg tussen partijen.*

Toelichting (argumenten, beoogd resultaat):

Aanleiding en proces

In 2018 is gemeente Boekel gestart met 'Puzzelen met de Ruimte'. In 2019 is het streefbeeld voor de integrale gebiedsontwikkeling De Elzen opgesteld met als doel om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te verbeteren. In het streefbeeld is het doel opgenomen om tot een beëindiging te komen van de varkenshouderij op Elzen 6A, mits dit financieel haalbaar is. De beëindiging van het bedrijf draagt bij aan een reductie van de geurbelasting, de overbelasting door zwaar vrachtverkeer, geluidshinder en aan een herstel van de sociale verhoudingen in buurtschap De Elzen. Omwonenden van Elzen 6A hebben zich sinds 2018 ingezet om zowel voor het buurtschap maar in het bijzonder voor deze locatie, verdere uitbreiding te voorkomen en verbetering van de leefbaarheid en gezondheid te realiseren in samenspraak met gemeente Boekel. Het beleid van de Provincie Noord-Brabant vereist aanpassing van het veehouderijbedrijf voor 1 januari 2024. Dit betekent dat de ondernemer nu voor een belangrijke keuze staat inzake de toekomst van deze veehouderijlocatie. Op 25 november 2020 heeft uw raad kenbaar gemaakt dat sanering van varkenshouderijlocatie Elzen 6A wenselijk is maar *'niet tegen elke prijs'*. Het overleg met uw gemeenteraad heeft toen aan de zijde van de gemeente als ook bij de eigenaar geleid tot de conclusie dat een eventuele sanering financieel *niet* langer voorstelbaar was. Omwille van het gebiedsproces en ingegeven door de hoop van omwonenden voor een oplossing, zijn beide partijen in gesprek gebleven. Zonder tegenvoorstel gaat de ondernemer investeren op De Elzen. De nieuwste stallen zijn nagenoeg up to date en de locatie is redelijk recent verworven met het doel om deze te ontwikkelen. Modernisering van de varkenshouderijlocatie zou een stap zijn die afbreuk doet aan het buurtproces De Elzen. Het doet ook afbreuk aan het meerjarige proces van de gemeente Boekel met de omwonenden én met de ondernemer om tot de best mogelijke oplossing te komen.

Partijen hebben begin mei 2022 uiteindelijk toch een oplossing op hoofdlijnen bereikt. Besluitvorming over deze locatie maakt het mogelijk om het proces van integrale gebiedsontwikkeling van De Elzen af te ronden. In dit voorstel wordt u geïnformeerd over de samenstelling van de bereikte oplossing op hoofdlijnen. Dit voorstel beoogt om te komen tot een sanering van varkenshouderijlocatie Elzen 6A te Boekel en een flinke bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van het buurtschap.

Gemaakte afspraken

De voorgestelde oplossing in het kader van integrale gebiedsontwikkeling De Elzen 2.0, bestaat uit onderstaande onderdelen en afspraken. Voor meer informatie zie:

Bijlage 2: Financieel overzicht oplossing op hoofdlijnen Elzen 6A (niet actief openbaar)

Bijlage 3: Presentatie Themabijeenkomst Raad_07/09/2022_Gemeente Boekel

Locatie Elzen 6A, Boekel

- De varkenshouderij op Elzen 6A wordt helemaal gesaneerd;
 - Dit levert de ondernemer 7 RvR titels op via de reguliere Ruimte voor Ruimte regeling;
 - 6 RvR titels (1.500 m²) landen op Elzen 6A via reguliere RvR regeling op het voormalige bouwblok van de ondernemer.
 - Het resterende deel van het perceel landbouwgrond aan De Elzen nabij huidige varkenshouderij (ca. 2 ha) wordt verkocht aan Waterschap Aa en Maas voor de realisatie van een EVZ strook plus de aanleg van nieuw landschap/voedselbos e.a. in overleg met inwoners van buurtschap De Elzen.
- (1) Perceel landbouwgrond nabij De Elzen/Biesthoek van 6,2 ha
- Netto 3 ha aan Biesthoek/De Elzen wordt blijvend bestemd voor zonnepanelen (nakomen contractafspraken zonnepanelen op dak varkenshouderij). De ondernemer is zelf verantwoordelijk voor de vereiste aansluiting op het net.
 - Het restant van het perceel (ca. 3,2 ha) wordt verkocht aan Waterschap Aa en Maas voor 1 ha EVZ (400x25 meter) en 2,2 ha nieuw landschap.
- (2) Locatie De Hoeve/Volkelseweg ongenummerd
- 1 RvR titel (1.500 m²) landt 'op Volkelseweg ongenummerd'. Gemeente Boekel regelt de woonbestemming (planologisch). Levering vindt direct plaats van het Waterschap aan de ondernemer waarbij de gemeente Boekel de kosten van verwerving grond vergoed aan het Waterschap.
- (3) 3 kavels met woonbestemming elders
- Gemeente Boekel levert 3 kavels 'elders' (1.000 m²), in het buitengebied mogelijk grenzend aan de bebouwde kom en/of anders.
 - De ondernemer zorgt zelf voor totaal 10 Ruimte voor Ruimte titels, waarschijnlijk door het inleveren van sloopmeters (m²) en dierrechten (fosfaat kg)
- (4) Financiële bijdrage
- Gemeente Boekel biedt € 1.000.000 voor het saneren van de varkenshouderij op De Elzen.
- (5) Zekerheid & Medewerking' (transactie- en projectkosten)
- Belangrijke voorwaarde is dat de ondernemer bereid is om 5,2 ha landbouwgrond te verkopen aan Waterschap Aa en Maas zodat zij in staat zijn om de opgave voor ecologische verbindingzones te realiseren.
- (6) Planning
- December 2022: Uitwerking onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen en vastleggen in anterieure overeenkomst
 - 1 juli 2023: Indienen 4 plannen
De ondernemer en de gemeente Boekel dragen zorg voor het zo snel mogelijk indienen en behandelen van alle plannen.
 - 1 januari 2024 (deadline Provincie Noord-Brabant), de verouderde stallen komen leeg te staan.
 - 31 december 2024: Alle plannen zijn onherroepelijk (verwacht scenario)
 - 1 januari 2025: De hele locatie wordt leeggedraaid (8 maanden) en gesaneerd (4 maanden).

Waar moeten we nog afspraken over maken? / nadere uitwerking

In dit voorstel leest u het akkoord op hoofdlijnen wat is besproken over de locatie Elzen 6a te Boekel. Indien uw Raad kan instemmen met dit akkoord op hoofdlijnen zal door het college met de ondernemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de detailafspraken worden vastgelegd. Hieronder wordt onder andere verstaan:

- De (financiële) gevolgen bij niet wijzigen van diverse planologische procedures;
- De (financiële) gevolgen bij het niet-leveren van de drie kavels die door de gemeente nog moeten worden aangekocht;
- Fiscale gevolgen voor de overdracht van de diverse gronden;
- Aanvullende kosten zoals bijvoorbeeld notariskosten, bodemonderzoeken, juridische kosten, (bestemmings-)plankosten etc.
- Onvoorziene juridische omstandigheden;
- Begeleiding van de ondernemer in onder andere de diverse ruimtelijke processen door de gebiedsregisseur van de gemeente Boekel;
- Betalingsmomenten (o.a. betaling van de bijdrage door de gemeente Boekel) in relatie tot onder andere bestemmingsplannen / omgevingsplan.

Beoogd resultaat:

Dit voorstel op hoofdlijnen beoogt te bereiken dat het varkenshouderijbedrijf op Elzen 6A gesaneerd wordt zodat de leefbaarheid in buurtschap De Elzen sterk verbetert. Het plan sluit aan bij het streefbeeld voor buurtschap De Elzen 2.0 en bij de wens van direct omwonenden voor het reduceren van de overlast en het verdwijnen van de veehouderijlocatie.

Kengetallen:

- 10.000 m2 sloopmeters worden ingeleverd (7.508 m2, locatie Elzen 6A)
- 35.000 kg fosfaat wordt aan de markt onttrokken
- 3 ha duurzame energie/zonnepanelen (RES-opgave)
- 10 nieuwe woonlocaties (RvR)
- 52.000 m2 (5,2 ha) versterking landschap/EVZ/Peelrandbreuk/voedselbos

Versterken landschappelijke kwaliteit én leefbaarheid buurtschap De Elzen 2.0:

'Puzzelen met de Ruimte' beoogt vooral dat de leefbaarheid en de kwaliteit van buurtschap De Elzen versterkt wordt. Deze uitvoering vindt stap voor stap plaats en elk stukje draagt bij aan de totale puzzel. Hieronder volgt de beoogde optelling vanuit het proces van integrale gebiedsontwikkeling:

- 52.000 m2 versterking landschap/EVZ/Peelrandbreuk/voedselbos (Elzen 6A), aansluitend (!)
- Goede landschappelijke inpassing van alle locaties (9) die een transformatie van hun bestemming krijgen. Ook Elzen 6A (met terugwerkende kracht);
- Gemeente Boekel zorgt voor een integrale afstemming via de gebiedsregisseur inclusief inzet van een landschapsarchitect die samen met de bewoners van De Elzen voortbouwt op de ideeën uit de gezamenlijke buurtbijeenkoms in 2019;
- Waterschap Aa en Maas stelt een projectleider EVZ voor Boekel/De Elzen aan zodra de gronden verworven zijn.

Keuzemogelijkheden:

Er zijn grofweg twee scenario's*.

Uw Raad kan besluiten om in te stemmen met de deal op hoofdlijnen met financiële gevolgen of uw Raad kan besluiten om niet in te stemmen met de deal op hoofdlijnen. Indien u ervoor kiest om niet in te stemmen met de deal op hoofdlijnen staat er onder het kopje "argumenten" de onderbouwing om juist wel in te stemmen met deze deal op hoofdlijnen. Daarbij willen wij u meegeven dat dit onderhandelingsproces een aantal jaren in beslag heeft genomen en dit het resultaat daarvan is.

Wij adviseren u daarom om in te stemmen met het voorstel.

Argumenten:

1: Varkenshouderij blijft en wordt gemoderniseerd conform wet- en regelgeving

Dit scenario gaat in werking bij onvoldoende draagvlak van de gemeenteraad voor de bereikte oplossing op hoofdlijnen. Dit zou betekenen dat de geboden oplossing vervalft. De ondernemer is dan gehouden om zo spoedig mogelijk te voldoen aan geldende wet- en regelgeving waaronder van Provincie Noord-Brabant voor aanpassing van huisvesting veehouderij (1 januari 2024). Zonder tegenvoorstel gaat de ondernemer investeren in modernisering van de varkenshouderij-locatie op De

Elzen. De nieuwste stallen zijn nagenoeg update en de locatie is destijds als een ontwikkellocatie aangekocht. De aanvraag voor modernisering die in januari 2018 ingediend is bij gemeente Boekel beoogt een stevige uitbreiding in zowel gebouwen als in dieraantallen. De ondernemer dient in dit scenario wel een nieuwe en aangepaste aanvraag in te dienen die voldoet aan de nu geldende wet- en regelgeving en de kaders die gemeente Boekel gesteld heeft. Ook binnen de huidige kaders is ontwikkeling mogelijk. De geurbelasting (en de uitstoot van ammoniak en secundair fijnstof) neemt aanzienlijk af. Het bedrijf ligt op grote afstand van een Natura 2000 gebied. In de praktijk zal dit betekenen dat de investeringen in moderne staltechnieken en nieuwe luchtwassers op enigerlei wijze terugverdiend zullen moeten worden. Het bouwblok van ca. 2 ha zal waarschijnlijk volledig benut gaan worden. Hierdoor blijft overlast van een veehouderijbedrijf (grote stallen, geluid, geur) in een bewoonde omgeving bestaan en het zwaar landbouwverkeer in het hart van buurtschap De Elzen zal verder toenemen. De omwonenden blijven bezorgd over hun gezondheid en de leefbaarheid van het buurtschap maar voor de komende 20-25 jaar wordt weinig verandering van dit perspectief voorzien. Gemeente Boekel gaat niet opnieuw een kostbaar gebiedsproces starten.

2: Varkenshouderijbedrijf blijft deels in werking maar raakt in verval

Ook in dit scenario krijgt de voorgestelde totaaloplossing als compensatie voor sanering van de veehouderij geen draagvlak van gemeenteraad. De gemeenteraad steunt de motivatie dat de leefbaarheid voldoende geborgd is door de strengere normen die inmiddels van kracht zijn. Dit werkt voldoende demotiverend waardoor het niet langer interessant is voor de ondernemer om in het veehouderijbedrijf te investeren. De ondernemer kiest voor het scenario modernisering of hij ziet hiervan af. Dan blijft de veehouderijlocatie slechts gedeeltelijk in werking na 1 januari 2024. Alleen in de modernere stallen worden varkens gehouden, de verouderde stallen komen leeg te staan. Het is waarschijnlijk dat de ondernemer (kostprijs gedreven) in dit scenario niet meer dan strikt noodzakelijk is, zal investeren om deze locatie up to date te houden. Hierdoor raakt de locatie in verval. De relatie met de omwonenden zal er niet beter op worden. Gemeente Boekel en omwonenden hebben geen perspectief met zicht op verbetering. Waarschijnlijk blijven zij in gesprek met elkaar maar resultaat blijft uit. Wellicht wordt de locatie te zijner tijd te koop gezet. Noot: Voor de huidige ondernemer lijkt dit scenario echter niet erg waarschijnlijk.

3: Openbreken van het bereikte resultaat op hoofdlijnen

Daarnaast is het lastig maar wellicht voorstelbaar om eventuele (beperkte) aanpassingen op verzoek van uw Raad te bespreken met de ondernemer. Na een proces van overleg en onderhandeling van ca. vijf jaar zijn de mogelijkheden echter wel uitgeput geraakt en de tijd dringt. Een eventuele aanpassing dient dan ook direct vergezeld te gaan met een goed c.q. beter tegenbod. 'Geen zonnepanelenveld' of 'minder kavels elders'. Dan kan dit wel gecompenseerd worden door een hogere financiële bijdrage (in cash). Dit voorstel betreft echter wel een voorstel op hoofdlijnen. Een aantal zaken dienen nog met de ondernemer te worden besproken. Dit gaat onder andere over de kosten die o.a. gemoeid gaan met de vastgoedtransacties (notariskosten, bodemonderzoek, fiscale gevolgen, gevolgen van niet kunnen nakomen van afspraken zoals bijvoorbeeld bestemmingsplanwijziging / geen geschikte kavels kunnen vinden).

Indien u voor dit scenario kiest verzoeken wij u echter wel om concreet aan te geven op welke punten het college van burgemeester en wethouders de afspraken dient aan te passen en te overleggen met de ondernemer.

Naast bovenstaande argumenten betreft dit een financieel haalbare totaaloplossing, heeft dit draagvlak van het Waterschap Aa en Maas en is dit een haalbare oplossing. Het is een gewogen plan dat voor elke belanghebbende zowel voordelen biedt als ook nadelen. Voordelen voor omwonenden zijn o.a. het verdwijnen van een intensieve veehouderij uit de buurt. Hierdoor zal de overlast afnemen met o.a. een gunstig effect op de gezondheid en de waarde van woningen, dus een positief effect op de leefbaarheid. Een nadeel kan zijn dat er zes nieuwe woningen toegevoegd worden aan het buurtschap en op de komst van een zonnepanelenveld op agrarische gronden is voer voor discussie. Het zonnepanelenveld wordt echter goed landschappelijk ingepast en zal op gepaste afstand liggen van bestaande bebouwing. Daarnaast draagt het Zonnenveld bij aan de RES opgaven van de gemeente. Het optimaliseren van de locatie kan in samenspraak met de inwoners van buurtschap De Elzen en buurtschap De Biesthoek bepaald worden. Bovendien wordt er 5,2 ha nieuw landschap toegevoegd aan Buurtschap De Elzen. Het idee van de geboden oplossing is dat de voordelen voor iedere belanghebbende opwegen tegen de nadelen en dat het gebied, buurtschap De Elzen 2.0, er in zijn geheel op vooruit gaat.

* *Noot: Naar aanleiding van vragen van raadsleden en op verzoek van uw college worden de scenario's verder uitgewerkt, inclusief het effect van de geurbelasting, aantal dieren en m2 op adresniveau in buurtschap De Elzen, door dhr. Henk Ullenbroeck van PouderoyenTonnaer. Hij presenteert de uitkomsten van zijn onderzoek op de themabijeenkomst voor gemeenteraad op 7 september a.s. daarbij wordt tevens ingegaan op eventuele mogelijkheden van saneringsregelingen van de Rijksoverheid (als financiële achtervang).*

Financiële gevolgen en dekking:

- Het verzoek is om de dekking voor deze bedragen (€ 1.299.000) ten laste te laten komen aan de Algemene Middelen, middels een claim op de algemene reserve.
- Nu liggen de kaders op hoofdlijnen voor om te komen tot een overeenkomst. Bij het uitwerken van deze kaders naar een overeenkomst zullen de effecten in detail uitgezocht worden. Eén onderdeel staat wat ons betreft niet ter discussie. Op het bedrag van € 1.299.000 mag geen extra btw last voor de gemeente komen.
- Gemeente Boekel biedt € 1.000.000 voor het saneren van de varkenshouderij op De Elzen. Het moment van betaling dient daarbij nader overeen te komen met de ondernemer (in verband met de voorwaarden bij het niet mogelijk zijn van planologische wijziging).
- *Ter overweging:* De overeenkomst met de Ruimte voor Ruimte maatschappij voor het realiseren van 20 woningen kan een bedrag van € 1.000.000 opleveren. Dit bedrag kan te zijner tijd, als de gemeente Boekel aan alle verplichtingen voldaan heeft, besteed worden aan deze oplossing omdat deze ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden. Dit middels het vrijvallen van de bestemmingsreserve, t.g.v. de Algemene Reserve.

Noot: sinds de start van het gebiedsproces De Elzen is de gemeente Boekel zowel ambtelijk als bestuurlijk goed in overleg geweest met de provincie Noord-Brabant. Hierin hebben wij als gemeente in alle casussen de provincie verzocht om de gemeente Boekel financieel te ondersteunen in dit intensieve traject. Dit heeft geresulteerd in een eenmalige financiële tegemoetkoming van €15.000 in het kader van het proces. Daarnaast heeft de provincie aangegeven ambtelijke ondersteuning te blijven leveren. Voor een bijdrage in het kader van sanering van een veehouderij verwijst de provincie naar bestaand beleid of Rijksregelingen. Vooralsnog is de kans op aanspraak op Rijksregelingen klein / beperkt. Hier zal inspanning op geleverd blijven worden.

Risico's:

- De afspraken worden nader uit onderhandeld en vastgelegd in een anterieure overeenkomst zoals dat te doen gebruikelijk is en getoetst worden op voordracht van een juridisch adviseur.
- Er kan sprake zijn van tegenvallende aankoop(waarde) van de drie kavels elders. Deze zijn voor rekening van de gemeente Boekel en niet voor de ondernemer. De gemeente Boekel heeft de mogelijkheid, daar waar de realisatie van de 3 kavels niet mogelijk is na 5 jaar wanneer de overeenkomst getekend is, deze verplichting af te kopen middels een eenmalige betaling per kavel (reguliere grondwaarde/boekwaarde). Dit bedrag wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen.
- Het BTW risico is niet van toepassing. De BTW wordt middels de anterieure overeenkomst bij de ondernemer gelegd.
- Komst van de Omgevingswet. Deze wordt steeds uitgesteld. Een verandering kan gevolgen hebben voor de procedure en werkwijze van de gemeente. Nieuwe omstandigheden kunnen zorgen voor langere doorlooptijden.
- 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 de ondernemer 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."*

Communicatie:

- Ondernemer Elzen 6A heeft op 6 mei ingestemd met de voorliggende oplossing. Werkgroep De Elzen is (vertrouwelijk) geïnformeerd over de oplossing op 17 mei 2022. Waterschap Aa en Maas is geïnformeerd op 17 mei 2022. Alle partijen vinden 'dat het veel te lang duurt' maar wachten de besluitvorming van uw Raad op 6 oktober a.s. af.
- Communicatie vindt plaats in afstemming met de communicatie adviseur van gemeente Boekel.
- Na besluitvorming van uw Raad is er meer duidelijkheid over deze laatste casus. Er is dan zicht op de eindresultaten van de integrale gebiedsontwikkeling. Dit kan een aanleiding zijn om weer een Nieuwsbrief De Elzen uit te brengen om de inwoners van De Elzen en gemeente Boekel te informeren.

Uitvoering en evaluatie:

Met de ondernemer zijn onderstaande afspraken omtrent de planning van de uitvoering afgesproken.

- Per 1 januari 2024 (deadline Provincie Noord-Brabant) komen de 'oudere' stallen leeg te staan.
- De 'nieuwe stallen' worden leeggedraaid en alle stallen worden gesaneerd vanaf het moment dat alle (bestemmings)plannen die betrekking hebben op de 7 RvR kavels onherroepelijk zijn. Dit betekent dat de stallen (ook de 'oudere' stallen die al leeg staan) pas gesloopt worden als al deze plannen onherroepelijk zijn.

Planning:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| - Indienen 4 plannen: | voor 1 juli 2023 |
| - 'Oudere stallen' leeg: | 1 jan 2024 |
| - Alle plannen onherroepelijk: | 31 december 2024 |

Indien alle plannen onherroepelijk zijn dan:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| - Start leegdraaien 'nieuwe' stallen: | 1 jan 2025 (8 maanden) |
| - Sloop gereed: | 31 december 2025 (4 maanden) |

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

Voorgesteld besluit:

1. Akkoord te gaan van het onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen voor de casus op locatie Elzen 6a
2. Een maximaal bedrag van € 1,299.000 vrij te maken voor de sanering van de veehouderijlocatie Elzen 6a, waarop nog met de ondernemer een anterieure overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders wordt gesloten, bestaande uit:
 - d) Een afkoopsom van € 1.000.000;
 - e) Financiële vergoeding voor de kavel De Hoeve ongenummerd van Waterschap Aa en Maas ten bedrage van € 38.000;
 - f) Financiële vergoeding voor 3 kavels 'elders', transactie- en projectkosten t.b.v. de oplossing ten bedrage van € 261.000;
3. Het verzoek de dekking voor de onder besluitpunt 2 genoemde bedragen (€ 1.299.000) ten laste te laten komen aan de Algemene Middelen, middels een claim op de algemene reserve;
4. Het college van B&W op te dragen 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.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen die niet actief openbaar zijn:

Bijlage 1: Taxatieverslag Elzen 6A Boekel (niet actief openbaar)

Bijlage 2: Financieel overzicht conceptoplossing Elzen 6A (niet actief openbaar)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

Bijlage 3: Presentatie Themabijeenkomst Raad07/09/2022_Gemeente Boekel en PouderoyenTonnaer

Bijlage 4: Diverse reacties casus Elzen 6a