



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	25 augustus 2020
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Integrale gebiedsontwikkeling De Elzen – Molenakker 4, Boekel
Portefeuillehouder	:	dhr. M.R.G. (Martijn) Buijsse (Economie, buitengebied, milieu)

Samenvatting:

De intensieve varkenshouderij op locatie Molenakker 4 te Boekel zal op afzienbare termijn verdwijnen. Dit is een belangrijke stap in de integrale gebiedsontwikkeling van buurtschap De Elzen op weg naar een betere kwaliteit van de woon- en leefomgeving met minder geur en zwaar verkeer. De eigenaar heeft op vrijwillige basis een principeverzoek ontwikkeld en ingediend om de sanering van de varkenshouderij en de ontwikkeling naar een bedrijfslocatie mogelijk te maken. Het verzoek (maatwerk) is in goed overleg met de gemeente Boekel te stand gekomen.

Voorgesteld besluit:

1. Om akkoord te gaan met de 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.
-

Inleiding/probleemstelling:

Buurtschap De Elzen in Boekel is een overbelast gebied qua intensieve varkenshouderij. De gemeente Boekel heeft besloten dat het woon- en leefklimaat in het buurtschap aanzienlijk verbeterd dient te worden. De gemeenteraad heeft haar goedkeuring uitgesproken over "het streefbeeld voor De Elzen 2.0" en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen. De gemeenteraad heeft besloten om, met inzet van een integrale gebiedsgerichte benadering, op basis van vrijwilligheid van de vier agrarische ondernemers in het buurtschap De Elzen, het streefbeeld te gaan realiseren. Dit is het eerste principeverzoek, casus Molenakker 4, Boekel, die besluitvorming aan uw raad voorgelegd wordt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- 04/10/2018: Aanpak Puzzelen met de Ruimte De Elzen (gebiedsontwikkeling, procesbegeleiding)
- 28/02/2019: Resultaten fase 1/Vervolg fase 2: Haalbaarheid gebiedsgerichte aanpak en Streefbeeld De Elzen 2.0
- 16/04/2020: Kredietaanvraag: Puzzelen met de Ruimte De Elzen: Gebiedsontwikkeling, procesbegeleiding buurtschap, verdieping van de afspraken met de agrarische ondernemers
- Dit is een maatwerkvoorstel dat opgesteld is in lijn met; de interim Omgevingsverordening, de structuurvisie gemeente Boekel, Omgevingsplan Boekel en Vitaal Buitengebied Boekel

Beoogd resultaat:

De antieure overeenkomst met bijlagen worden vertrouwelijk ter inzage gelegd voor uw raad. Hieronder kunt u kennis nemen van de samenvatting.

Locatie Molenakker 4, Boekel:

- Er wordt in principe medewerking verleend aan het voorstel van de initiatiefnemer om het varkensbedrijf te Molenakker 4 Boekel, op initiatief van de gemeente Boekel, vrijwillig te beëindigen en om de agrarische bestemming om te zetten in een bestemming "bedrijf"; met een maximale oppervlakte van 5.000m², milieucategorie 1,2;
- Het voorstel is om in te stemmen met een compensatie van 1 RvR (Waarde: 125.000 euro excl.) en deze te verstrekken aan de initiatiefnemer met de voorwaarde dat deze compensatie niet eerder plaats kan vinden dan nadat het varkenshouderijbedrijf definitief gestopt is;
- Een inspanningsverplichting wordt aangegaan voor het zoeken van geschikte locatie(s) voor in totaal zes Ruimte-voor-Ruimte titels.

Voor de locatie Biesthoek ongenummerd, Boekel:

- Het verzoek van de initiatiefnemer aan de gemeente Boekel is om zich in te spannen t.a.v. een planontwikkeling aangaande de realisatie van drie of vier Ruimte voor Ruimte kavels op het perceel bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 432, Biesthoek ongenummerd, te Boekel. Een en ander is afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet die, ter zijner tijd, ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de gemeente Boekel overeenkomstig de regels voor Ruimte voor Ruimte.
- Het aankopen van vier Ruimte voor Ruimte titels bij de Ruimte voor Ruimte CV welke direct door geleverd worden aan de initiatiefnemer.

Keuzemogelijkheden:

- U kunt er voor kiezen om niet in te stemmen met het vrijmaken van de gevraagde middelen (het bedrag van 151.250 euro incl. BTW (125.000 euro excl. BTW). Dit betekent dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging, overeenkomst en overige gemaakte afspraken komen te vervallen.
 - o Het proces is in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling voor buurtschap De Elzen zorgvuldig doorlopen met alle betrokken partijen en adviseurs. Daarnaast heeft de buurt in de Elzen al een positief signaal afgegeven voor deze ontwikkeling.
 - o Niet instemmen betekent dat de gemeente weer in gesprek moet met de initiatiefnemer. Het meest voorspelbare gevolg is dan dat de ondernemer terugpakt op de oorspronkelijke plannen voor modernisering zodat het bedrijf weer kan voldoen aan de huidige/nieuwe regelgeving. Dat is op deze locatie om velerlei redenen niet wenselijk zoals de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie, een krappe verkeersontsluiting zeker met de komst van de nieuwe randweg en de ligging t.o.v. het huidige bebouwingscluster. Het niet slagen van deze maatwerkafpraak zal verder afbreuk doen aan de sociale cohesie in het buurtschap.

Argumenten:

- Molenakker 4 is de eerste concrete casus – een verdieping van de afspraken met de agrarische ondernemer n.a.v. het streefbeeld Elzen 2.0 - als gevolg van het integrale gebiedsontwikkelingsproces van buurtschap De Elzen. De initiatiefnemer is bereid zijn intensieve veehouderij op de locatie Molenakker 4 te beëindigen. De initiatiefnemer wil de (voormalige) varkenshouderij omschakelen naar een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 1 of 2. Hiervoor gaat de initiatiefnemer 2.000 m² aan stallen saneren. De bedrijfswoning en een bestaande stal, die omgezet wordt tot bedrijfsgebouw van 1.462 m², blijven gehandhaafd. Daarnaast zal de hele locatie landschappelijk ingepast worden. Voor deze "vrijwillige beëindiging" van de varkenshouderij dient de initiatiefnemer gecompenseerd te worden. Hierover hebben onderhandelingen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Boekel.
- Het traject om samen met de agrarische ondernemer te komen tot een overeenkomst voor "sanering op vrijwillige basis" is zorgvuldig doorlopen. Allereerst is er een methode ontwikkeld om tot een taxatie van "een onteigening" te komen. De taxatie is tegelijkertijd en in samenspraak van beide adviseurs (eigenaar en gemeente Boekel), opgemaakt. De taxatiewaarde van de locatie bedraagt € 1.752.000. Voor meer informatie zie Bijlage 1: Anterieure overeenkomst. Op basis hiervan is er gekeken welke compensatie nodig is voor de beëindiging van de varkenshouderij. De taxatie is getekend door alle partijen. Daarna is een recept ontwikkeld om te komen tot compensatie waarbij aangegeven is dat ruimtelijke compensatie de voorkeur had boven direct financiële compensatie conform voorkeur van de gemeente Boekel.
- Uw raad is tussentijds geïnformeerd over de insteek van deze maatwerkformule (besloten informatieavond gemeenteraad Boekel, 21 januari 2020). Buurtschap De Elzen is eveneens tussentijds geïnformeerd (besloten informatieavond buurt, 4 februari 2020). Ook de buurt heeft aangegeven dat zij de voorgestelde maatwerktrajecten per ondernemer, zo ook het maatwerktraject voor Molenakker 4, kunnen ondersteunen

Financiële gevolgen en dekking:

- Een compensatie van 1 RvR titel (waard: 125.000 euro excl. BTW) te verstrekken aan de initiatiefnemer en dit bedrag van 151.250 euro incl. BTW, te onttrekken aan het fonds Vitaal Buitengebied Boekel t.b.v. deze ontwikkeling, (overzicht per 01.01.2020: 152.878,26 euro). *Een aanvullende opmerking hierbij is dat dit bedrag waarschijnlijk gedekt kan worden met inzet van de Regiodeal voor Noordoost Brabant.*

Risico's:

Locatie Molenakker 4, Boekel:

- Er resteert een groot bedrijfsgebouw van 1.462 m2. Het is belangrijk om op enige basis te controleren dat hier geen ongewenste (illegale) activiteiten in het buitengebied plaats vinden.
- De nieuwe eigenaar is nog niet bekend. Hierdoor is ook nog onduidelijk welke bedrijvigheid hier gevestigd zal worden. Daarentegen kan dit een bedrijf zijn met milieucategorie van maximaal 1 of 2.
- Hiermee is ook nog niet duidelijk welke verkeersbelasting er in de toekomst zal zijn. De ruimtelijke onderbouw die in de komende periode opgesteld gaat worden, moet aantonen dat dit binnen het geldende beleid, wet- en regelgeving valt.

Locatie Biesthoek ongenummerd, Boekel:

- De planontwikkeling t.a.v. de realisatie Ruimte voor Ruimte kavels op het perceel bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummer 432, Biesthoek ongenummerd is afhankelijk van een aantal randvoorwaarden voor milieu (bodem, water, lucht), eventuele geurcontouren e.a. Uit onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan is gebleken dat de locatie Biesthoek binnen de 35Ke geluidscontour van vliegbasis Volkel ligt. Woningbouw is dan alleen onder strikte voorwaarden toegestaan. Op dit moment wordt onderzocht of die voorwaarden van toepassing zijn. Verder hebben twee bestaande veehouderijbedrijven in de Biesthoek aangegeven voornemens te zijn om te gaan stoppen.
- Indien de ontwikkelmogelijkheden op deze locatie (te) beperkend zijn dan blijft de intentie van de anterieure overeenkomst overeind en zal de gemeente Boekel op zoek gaan naar andere geschikte locatie(s) voor in totaal zes Ruimte-voor-Ruimte titels.
- Er wordt al gewerkt aan het vinden van een nieuwe locatie voor het laten landen van meerdere Ruimte voor Ruimte titels om zo adequaat in te kunnen spelen op het kunnen compenseren van ontwikkelingen in het buitengebied van Boekel.
- De gemeente Boekel dient dus locaties te vinden waar Ruimte voor Ruimte titels kunnen landen en is niet verantwoordelijk voor de waarde van de titels en ondervindt hier dan ook niet de nadelige gevolgen van.

Communicatie:

Deze ontwikkeling is gecommuniceerd als onderwerp in de 1^e Nieuwsbrief Gebiedsontwikkeling De Elzen. Deze nieuwsbrief is verspreid onder de inwoners van buurtschap De Elzen. De nieuwsbrief is ook opgenomen in het Weekblad Boekel Venhorst (35^e jaargang, nr.53, 8 juli 2020).

Uitvoering en evaluatie:

Opstellen ruimtelijke onderbouw Molenakker 4, Boekel

- Besluitvorming in gemeenteraad van 8 oktober 2020
- Indien akkoord; nog 1 jaar afbouw en sanering van locatie Molenakker 4, Boekel
- Planvorming Biesthoek: initiatief bij eigenaar
- NB: de gemeente Boekel is voornemens om voor buurtschap De Biesthoek een integraal gebiedsontwikkelingsproces te starten. Hiervoor zullen middelen ter beschikking komen via de Regiodeal Noordoost Brabant.

Voorstel:

1. Om akkoord te gaan met de 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.
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage/ Bijlagen die zijn bijgevoegd:

TER INZAGE:

Bijlage 1: Anterieure overeenkomst Molenakker 4, Boekel 23062020