



# GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2019/53

## MEMO

**Aan** : de raads- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Akkoord met Groentekwekerij Tielemans inzake kavelruil randweg.  
**Datum** : 7 oktober 2019

Geachte raads- en burgerleden,

Met deze memo informeren wij u over de overeenstemming die is bereikt tussen Groentekwekerij Tielemans (Neerbroek onroerend goed BV), de provincie en de gemeente inzake een kavelruil aan de Neerbroek-Lage Raam.

Op 7 oktober jongstleden heeft het college besloten in te stemmen met de ruilovereenkomst. Omdat in de overeenkomst een aantal actiepunten bij de gemeente neer worden gelegd die de basis leggen voor mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen leggen we de kern van de overeenkomst met deze memo aan u voor.

### **Inleiding / probleemstelling:**

In het kader van de aanleg van de randweg wordt al geruime tijd gewerkt aan een kavelruil tussen groentekwekerij Tielemans en de provincie met medewerking van de gemeente. Door de vaststelling van het tracé van de randweg is de uitbreiding van de groentekwekerij aan de Neerbroek belemmerd. In het oude bestemmingsplan buitengebied was die uitbreiding voornamelijk voorzien aan de oostzijde van het huidige bedrijf, richting de Neerbroek. Doel van de kavelruil is in eigendom te komen van gronden voor de aanleg van de randweg. Secundair doel van de gemeente is om de uitbreiding in westelijke richting te faciliteren, dat achten wij meer gewenst dan uitbreiding richting Neerbroek. Daarnaast scheidt dit de mogelijkheid om een gewenste langzaam verkeer verbinding te realiseren tussen Koesmacht en Neerbroek.

De eerste gesprekken over een kavelruil zijn van 2009. In 2011 heeft de provincie de besluitvorming over de aanleg van de randweg uitgesteld. Op dat moment heeft de gemeente ervoor gekozen om zelf een intentieovereenkomst met Groentekwekerij Tielemans af te sluiten. Daarmee is het bouwen op het randwegtrace voorkomen en is de door alle partijen meest gewenste eindoplossing in beeld gebleven. In een besloten bijeenkomst met de raad op 9 februari 2011 is dat meest gewenste eindplaatje geschetst als onderdeel van het voorontwerp Randweg.

Na het provinciaal besluit de randweg daadwerkelijk ten uitvoer te brengen (in 2014) is op basis van de intentieovereenkomst 2011 het overleg door de provincie weer opgepakt. Dat heeft uiteindelijk geleid tot de definitieve overeenkomst.

### **De overeenkomst:**

Zoals gesteld is lang aan de kavelruil gewerkt. Tielemans heeft een bouwvergunning voor het geheel volbouwen van kavel K694 tot aan de Koesmacht. Het tracé van de randweg is in 2010 over de betreffende kavel gelegd. Toen is overleg opgestart met van onze kant de vraag de kas ter

plaatse in omvang te beperken zodat het tracé randweg vrij bleef van bebouwing. Dat om forse schadevergoeding bij realisatie van de randweg te voorkomen.

In 2010 kwam de randweg binnen de provincie ter discussie te staan in verband met onduidelijkheid over nut en noodzaak. In overleg met de provincie heeft de gemeente zelfstandig doorgepakt. Dat heeft gerealiseerd in de intentieovereenkomst 2011.

De daaraan verbonden kosten van € 327.000,- zijn toen door de gemeente gedragen.

Met de definitieve overeenkomst is duidelijk dat het handelen van de gemeente in 2011 schadebeperkend heeft gewerkt. Met de provincie is overeenstemming over het terugbetalen aan de gemeente van de investeringen uit 2011.

Veel van de inhoud van de overeenkomst is een afspraak tussen provincie en de heer Tielemans. Ook de gemeente heeft echter een inbreng in de ruilvereenkomst. Met name op het gebied van planologische medewerking. Zaken waar de gemeente een rol in krijgt/heeft:

- Het leggen van een glasbestemming op perceel K436. Deze blijft beperkt tot 3,6 hectare zodat de totale glasbestemming van het bedrijf aan de Neerbroek beperkt blijft tot 10,1 hectare en past in de kaders uit het omgevingsplan buitengebied. Die past in de delegatiebevoegdheden glastuinbouw waardoor een raadsbesluit niet nodig is.
- De gemeente zorgt voor verlegging van de watergang aan de westkant van de huidige kassen tussen K 436 en K 694.
- De gemeente verkrijgt een stuk grond op kavel K694, direct ten noorden van de randweg met een breedte van 2 meter voor de aanleg van een smal fietspad. Daardoor kan een fietsverbinding worden gerealiseerd tussen Koesmacht en Neerbroek en kunnen meerdere fietsroutes in stand blijven.
- Overeenkomstig de intentieovereenkomst uit 2011 krijgt Tielemans een korting op zijn toekomstige leges als gevolg van het niet bouwen in 2011.
- De caravanstalling in de oudste bedrijfsgebouwen blijft gehandhaafd. Tielemans zorgt ervoor dat deze stalling niet als glasbestemming wordt aangemerkt.
- Het college staat in principe positief ten aanzien van toekomstige plannen om richting de Neerbroek een tweede laaddock met bedrijfspanden te realiseren om de uitbreiding ook bedrijfseconomisch goed te laten renderen.
- De gemeente werkt mee aan een eventuele toekomstige koppeling middels leidingwerk van de bedrijven Neerbroek met het bedrijf aan de Bovenstehuis. De gemeente werkt mee aan een toekomstige vergunning voor de aanleg van leidingwerk in onze bermen. Tielemans zal daarvoor standaard leges in rekening worden gebracht en toestemming krijgen onder de "standaard" nutscondities.

De totale inspanning van de gemeente zoals hierboven beschreven wordt geraamd op € 62.000,-. Dat bedrag betalen we uit de terug te ontvangen investeringen uit 2011 ad € 327.000,-. Met de provincie werken we aan een afzonderlijke memo om u te informeren over de totale vastgoedkosten randweg in relatie tot het (provinciale) budget.

