



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 5 juni 2018
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Nieuwvestiging Langstraat ongenummerd, overeenkomst afkopen ontwikkeling (resultaat spoor 2).

Samenvatting

Met de heer Tielemans en zijn adviseurs is overlegd over een afkoopsom om geen IV bedrijf te ontwikkelen op de locatie Langstraat ongenummerd. Na een eerste initiatief vanuit de gemeente is door de heer Tielemans een schadeberekening neergelegd in juni 2017 van € 3,7 miljoen.

Na een eerste quick scan van onze kant in september 2017 en een detailberekening in januari 2018 hebben we meerdere overleggen gevoerd. Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst met Tielemans op 8 mei. Die intentie is vertaald in een vaststellingsovereenkomst van 29 mei 2018.

Met dit advies leggen wij de vaststellingsovereenkomst aan u voor.

Met een tegenprestatie van levering van 16 hectare landbouwgrond, levering van 5 bouwkvavels en een contante betaling van € 330.000 is de heer Tielemans bereid om af te zien van de nieuwvestiging aan de Langstraat. Het is nu aan de raad om daar wel of niet mee in te stemmen.

Voorgesteld besluit :

1. Kennisnemen van het onderhandelingsresultaat
2. Kennisnemen van het alternatief spoor 1, oprichten van een IV bedrijf aan de Langstraat
3. Besluiten in te stemmen met de vaststellingsovereenkomst en daarmee de nieuwvestiging aan de Langstraat voorkomen.

Inleiding/probleemstelling:

Sinds 2017 heeft de gemeente in het dossier Langstraat ongenummerd twee sporen doorlopen:

1. Levering van het bouwvlak conform overeenkomst;
2. Overleg met Tielemans om de ontwikkeling af te kopen.

De nieuwvestiging (spoor 1):

Met Tielemans wordt al lang gesproken over het vestigen van een IV bedrijf aan de Langstraat. Die verplichting heeft de gemeente vanuit een koopovereenkomst uit 2006. Door die koopovereenkomst is de ontwikkeling van wijk De Donk mogelijk geworden.

De gemeente had de verplichting een bouwblok van minstens 2,5 hectare te leveren waarop Tielemans een vervangend agrarisch bedrijf mocht oprichten van minstens 2000 vleesvarkens. Die levering vanuit de gemeente zou in 2008 plaatsvinden. Doordat we lang met Tielemans in gesprek zijn gebleven over eventuele alternatieven werden we geconfronteerd met een provinciale bouwstop intensieve veehouderij in 2010. Pas laat in 2013 werd duidelijk dat de bouwstop niet voor het perceel Tielemans gold.

Op dat moment kregen we met Tielemans discussie over de grootte van het op te richten bedrijf. Zijn plan voor een bedrijf van 15.000 varkens stuitte op veel weerstand. Verder geldt voor een bedrijf van die omvang een uitgebreide MER en bestemmingsplanprocedure. Tielemans hield vast aan zijn omvangrijke plan dus zijn we met een lang proces gestart. Na een uitspraak van de Raad van State in 2015 en uitgebreide discussie over de inpassing en de te nemen milieumaatregelen is in het voorjaar van 2017 een concept MER en een VOBP ter inzage gelegd. Daartegen zijn meer dan 500 zienswijzen binnengekomen. Op basis daarvan zijn de plannen aangepast en is Tielemans de verplichte dialoog met de omgeving gaan voeren. In april 2018 heeft het college geconstateerd dat de dialoog onvoldoende is gevoerd en een tweede fase in zal moeten.

Afkoop van de ontwikkeling (spoor 2):

Feitelijk is dat het onderwerp van dit voorstel.

Mede als gevolg van de massale inspraakreacties is in april 2017 de heer Tielemans benadert met de vraag of er mogelijkheden zijn om tot een afkoop van de ontwikkeling te komen. Door de heer Tielemans is een schadeberekening neergelegd in juni 2017 die sloot op € 3,7 miljoen.

Na een eerste quick scan van onze kant in september 2017 en een detailberekening in januari 2018 hebben we (onderbouwd) geconstateerd dat er ernstig werd overvraagd. Op basis van onze tegenberekening zijn we het overleg aangegaan.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot een intentieovereenkomst met Tielemans op 8 mei. Die intentie is vertaald in een vaststellingsovereenkomst van 29 mei 2018. Het college heeft ermee ingestemd en legt deze aan de raad voor. Onze mening is dat we meer betalen dan waar Tielemans puur op basis van schadeberekeningen recht op heeft. Wij berekenen een maximale afkoopsom van € 1,4 miljoen. Als de gemeente meewerkt dan is dit met name om de onrust in het gebied en de toename van uitstoot te beperken. Tielemans weet dat de raad hierin het laatste woord heeft.

Indien de raad niet instemt gaan we verder met spoor 1, het hervatten van de dialoog met de omgeving door Tielemans.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Dit betreft een zeer uitgebreid dossier. Bovenstaand is het doorlopen proces geschetst waarbij we meerdere malen een raadsbesluit hebben gevraagd.

Beoogd resultaat:

Met de vaststellingsovereenkomst ziet Tielemans af van de nieuwvestiging. De overeenkomst ligt vertrouwelijk ter inzage als bijlage 1.

Hij verlangt daarin van de gemeente wel een tegenprestatie die bestaat uit het hem helpen met het opstarten/doorontwikkelen van zijn akkerbouwbedrijf. Concreet bestaat de tegenprestatie uit:

- De gemeente levert 16 hectare landbouwgrond. 10 hectare direct, 6 hectare uiterlijk binnen 3 jaar. Over de niet geleverde grond wordt vanaf 1-1-2019 een pachtvergoeding betaald. Kan de gemeente uiteindelijk niet leveren dan betalen we € 9,-/m²
- De gemeente draagt zorg voor 4 bouwkavels aan de Molenstraat op grond van de heer Tielemans. De heer Tielemans voert zelf een bestemmingsplanprocedure en wij berekenen geen BP leges. (tekening bijlage 2)
- De heer Tielemans verkrijgt een spie grond van plan De Donk achter zijn woning aan de Donkstraat 15. De gemeente verzorgt om niet een bouwbestemming op het meest westelijke deel van die grond. (tekening bijlage 3)
- De gemeente betaalt € 330.000,- direct.
- De gemeente denkt mee met het vinden van een nieuwe akkerbouwlocatie voor het bedrijf van de heer Tielemans.

De afkoopsom is fors en heeft voor Tielemans een waarde van ongeveer 2,5 miljoen. De kosten voor de gemeente zijn ongeveer € 1,9 miljoen.

Met de provincie zijn we in overleg getreden over de benodigde gronden. Vanuit het kavelruilproces randweg resteren nog voldoende gronden om in elk geval de levering van 10 hectare voor 1 januari te kunnen doen. Die gronden kopen we van de provincie.

Keuzemogelijkheden:

In dit dossier ligt er een heldere keuze. Tielemans is bereid om af te zien van nieuwvestiging tegen bovenstaande tegenprestatie.

Indien de raad van mening is dat de tegenprestatie te hoog is kunnen we verder insteken op spoor 1. Dan zal de dialoog worden afgerond en vervolgens het OBP en plan MER in procedure worden gebracht. Zeer waarschijnlijk met veel reacties daarop vanuit de buurt. Vervolgstap daarna is het vaststellen van het BP door de raad en een waarschijnlijke gang naar de Raad van State. Een tijdspad geven we daarbij niet af maar gezien de huidige discussies omtrent intensieve veehouderij en de rendementen van milieumaatregelen is onze inschatting dat dit een proces van meerdere jaren wordt.

Financiële gevolgen en dekking:

De kosten voor de gemeente zijn aldus:

• 16 hectare landbouwgrond a € 9,--/m ²	1.440.000
• Max 3 jaar pachtvergoeding over 6 hectare	27.000
• Bouwtitels Molenstraat (kwijschelden leges)	25.000
• Inbrengen grond De Donk (afdracht BTW component)	10.000
• Bestemmingsplanprocedure Donkstraat	20.000
• Bijbetaling direct	<u>330.000</u>
Totaal	1.852.000

Afgerond € 1,9 miljoen. Dit bedrag is niet opgenomen in de begroting. Wij zullen dit ten laste brengen van onze Algemene Reserve.

Met de provincie kunnen we nu ook werk maken van het afsluiten van een ander dossier, de LOG claim. De nieuwvestiging Langstraat was het laatste onderdeel van de LOG exploitatie. We kunnen nu de balans opmaken. Eerder hebben we € 1,03 miljoen geclaimd. Basis daarvoor was het provinciaal besluit om af te zien van nieuwvestigingen. Daardoor kunnen wij onze investeringen in het LOG niet terugverdienen. Eerder hebben we de minnelijke regeling van de provincie ad € 284.000 afgewezen. De uitkomst van een nieuw overleg met de provincie zal worden gebruikt om de Algemene Reserve weer aan te vullen.

Risico's:

Met de vaststellingsovereenkomst zijn bovengenoemde bedragen gemoeid. De risico's na ondertekening zijn beperkt.

Koersen we door op spoor 1 dan zijn de risico's fors. Over en weer worden advies en juridische kosten gemaakt en lopen zaken vertraging op. Dat zal allemaal weer opnieuw terugkomen.

Communicatie:

Inmiddels is via de media uitgebreid gecommuniceerd over de intentie overeenkomst. Direct na akkoord is deze ook aan de raad gestuurd. Ook de klankbordgroep hebben wij verwittigd van het principe akkoord.

Uitvoering en evaluatie:

Indien u instemt zal de vaststellingsovereenkomst door partijen worden ondertekend en uitgevoerd.

Voorstel:

1. Kennisnemen van het onderhandelingsresultaat
2. Kennisnemen van het alternatief spoor 1, oprichten van een IV bedrijf aan de Langstraat
3. Besluiten in te stemmen met de vaststellingsovereenkomst en daarmee de nieuwvestiging aan de Langstraat voorkomen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Concept vaststellingsovereenkomst d.d. 29-5-2019

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- 2 en 3: Tekening locatie gronden Molenstraat en Donkstraat