

AANTEKENEN

Gemeente Sint-Oedenrode
Het College van B&W
Postbus 44
5490 AA SINT-OEDENRODE

mr. Th. J. H. M. Linssen
prof. mr. A. C. van Schoelk
prof. mr. J. B. M. Vranken
mr. dr. J. M. M. M. M. M.
mr. A. M. M. M.
mr. M. J. E. S. S. S.
mr. dr. J. J. J. de Rooij
mr. A. M. van Schoelk
mr. R. T. T. T.
mr. J. E. A. J. C. van de Laak
mr. T. C. J. A. van de Laak
mr. W. R. N. R. R.
mr. dr. N. E. Groenendaal-Timmer
mr. F. H. D. D.
mr. M. P. H. M. A. A.
mr. J. P. A. Hoogstraal
mr. M. J. J. J. J.
mr. M. H. H. H.
mr. P. R. R. R.
mr. T. F. M. W. W.

Tilburg, 29 september 2016

Inzake : VERHAGEN/OVK
Dossier : 602140574-ec
Uw ref : Aanvullende gegevens MER

Geachte College,

Op woensdag 31 augustus jl. vond er een overleg plaats tussen enerzijds cliënten, de heer T. Verhagen en zijn zoon, alsmede ondergetekende, en anderzijds van de zijde van de gemeente Sint-Oedenrode de heer C. van den Boogaard en de heer Van Burgsteden, portefeuillehouder.

In het kader van het overleg is gesproken over het verzoek van de gemeente over aanvullende gegevens met betrekking tot alternatieve locaties voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij van cliënte. Kort gezegd komt een en ander er op neer dat het standpunt van cliënte, die terzake reeds onderzoek heeft verricht, daar op neer dat er geen alternatieven voorhanden zijn. Uw gemeente wil dat niet, zo is bij het overleg gebleken, automatisch van cliënt overnemen. U heeft bij het overleg duidelijk aangegeven dat cliënt een en ander moet onderbouwen met een locatieonderzoek, bij voorkeur door bijvoorbeeld een makelaar. Als daaruit blijkt dat er alternatieven zijn, moet dat worden uitgewerkt: als blijkt dat er geen alternatieven zijn, zal cliënt dat ook moeten onderbouwen. Dat geldt ook als er weliswaar op papier alternatieven zijn, doch die alternatieven als gevolg van andere omstandigheden, bijvoorbeeld een groot financieel "gat" geen reëel alternatief zijn.

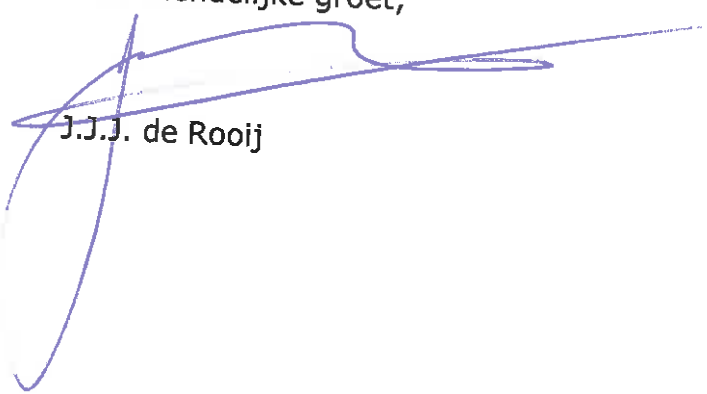
Clïënt heeft uw opmerkingen, strekkende om te komen tot een zo objectief mogelijk voorstel met alle ingrediënten ter harte genomen en heeft zijn makelaar, die terzake met name agrarisch onderlegd is en bekend is met de regio, opdracht gegeven om op zoek te gaan naar alternatieven in een straal van 15 kilometer rond Veghel. Als bijlage gelieve u de bewuste bevindingen van de makelaar aan te treffen. Het is duidelijk, zo volgt uit dit onderzoek, dat er géén alternatieven voorhanden zijn. Mede om de hierin genoemde redenen is de locatie aan de Spierkesweg geen reël alternatief. Ik benadruk dat het hier gaat om een objectief en onbevooroordeeld onderzoek, dat echter gelet op de uitkomst in ieder geval bij cliënt geen bevreemding wekt: hem is als een partij die "dicht bij het vuur zit" uit diverse andere kanalen bekend dat er geen reël alternatief voorhanden is.

Het adviesbureau dat de aanvraag van cliënt verzorgt zal separaat terugkomen op het verzoek van de gemeente om aanvullende gegevens. Gelet echter op de gemaakte afspraken vond ik het wel zo correct om u separaat door middel van onderhavig begeleidend schrijven, aangezien het bewuste verzoek naar alternatieven afzonderlijk in een onderhoud aan de orde is gekomen, dit bewuste stuk toe te zenden, dat uiteraard ook dient als onderbouwing van de aanvraag van cliënt.

Ik verneem graag van u of met deze onderbouwing aan uw verzoek tegemoet is gekomen. Ik merk daarbij nog op dat een cirkel van 15 kilometer rond Veghel royaal is, maar dat het cliënt bekend is dat ook bij een ruimere straal géén reële alternatieven voorhanden zijn.

Mocht deze aanvulling nog onvoldoende zijn, verneem ik dat uiteraard graag van u. Mocht dit schrijven anderszins aanleiding geven tot vragen en/of opmerkingen, hoor ik dat uiteraard eveneens graag van u.

Ik verblijf,
met vriendelijke groet,



J.J.J. de Rooij

De heer A.M.W. Verhagen
Dorshout 45
5462 GM Veghel

Makelaars

mr. Ing. J.H.A.N. Adams RM RT
F.G.A. van Beeck RMT
M.M.A. van der Biezen BSc
Ing. F.G. Hendriks RM RT
J.A.L.M. van der Heijden RM RT
Ing. A.C.M. van den Heuvel RM RT
J.R. Howard RMT
M.M.J. Huijbers MSc RE KRMT
R.W.H.M. Joosten RM RT
E.J. van de Pol BSc
H.G.M. van Santvoort RMT
B.J.F.G.J. Teeuwen WMC RMT
Ing. H.M.A. Verbruggen RM RT
(rentmeester NVR)

Helmond, 20 september 2016

Betreft: Vergelijking alternatieven Locatie Lieshoutseweg
Ons kenmerk: JA/887394/1276324

Geachte heer Verhagen,

U heeft een overeenkomst gesloten met de gemeente Laarbeek in verband met aankoop van een ontwikkelingslocatie Intensieve veehouderij. De aankoop heeft plaatsgevonden onder ontbindende voorwaarde voor vergunningverlening van een varkenshouderij. In het kader van dit traject loopt momenteel de vergunningprocedure.

In het kader van de vergunningprocedure zijn er uit de omgeving bezwaren gekomen voor de vestiging van het varkensbedrijf. Daarop heeft de gemeente Sint-Oedenrode (de gemeente waar de locatie is gelegen) u gevraagd om te overwegen naar een alternatieve locatie te gaan. U heeft mij gevraagd hiernaar te kijken en tevens de financiële consequenties in beeld te brengen.

U had (in overleg met de gemeente) al twee locaties aangedragen. Nazoeken in de beschikbare zoeksystemen heeft geen extra locatie opgeleverd. U zoekt een locatie met vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden als aan de Lieshoutseweg. Dit betreft de realisatie van een varkenshouderij met circa 17.700 vleesvarkens. Daartoe zijn voldoende ammoniakrechten nodig, een voldoende groot bouwblok alsmede afstand tot geurgevoelige objecten in het kader van de geurwetgeving.

Bezoekadres
Hoofdstraat 155
Helmond (Mierla Hout)

Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond

Tel: 0492 881884
Fax: 0492 665860

Internet: www.heuvel.nl
E-mail: heuvel@heuvel.nl

De aangedragen locaties zijn:

Spijkerweg 9a te Sint-Oedenrode:

Deze locatie wordt openbaar aangeboden via van den Berk en Kerkhof makelaars. Het object betreft een vleesvarkenshouderij. De bedrijfswoning is afgesplitst en heeft een andere eigenaar dan de vleesvarkenshouderij. De bedrijfswoning is tevens te koop.

De vraagprijs van het vleesvarkensbedrijf bedraagt € 1.050.000,= k.k.

De vraagprijs van de woning bedraagt € 475.000,= k.k.

Jekschotseweg 38 te Sint Oedenrode:

Deze locatie wordt niet openbaar te koop aangeboden. Aangezien ik deze locatie in het verleden zelf verkocht heb aan de huidige eigenaar was voor mij gemakkelijk met hem contact op te nemen. De eigenaar van locatie Jekschotseweg 38 te Sint-Oedenrode heeft aangegeven op dit moment niet open te staan voor verkoop. Hij is zelf bezig om de milieuvergunning (gefaseerd) om te zetten naar Vleeskuikens. Daar komt bij dat in verband met overname van het bedrijf een voortzettingstermijn van 5 jaar loopt. Deze termijn is nog niet voorbij. Mocht de huidige eigenaar wel eens over verkoop gedacht hebben, dan is dit gebeurd zonder alle consequenties te overzien.

Gevolg is dat een vergelijking overblijft tussen de huidige ontwikkelingslocatie met de alternatieve locatie Spijkerweg 9a.

In het gesprek tussen hr. Verhagen en de wethouder is als volgt aangegeven en ook in dit stuk als uitgangspunt aangehouden:

-Huidige agrarische bebouwing slopen doch nadien bouwen "zoals in huidige plan Lieshoutseweg". In de berekening is uitgegaan van een periode van 3 jaar voor MER, Bouwblok wijziging en gehele vergunningprocedure. Per component is hieronder een korte toelichting gegeven.

Koopsom: De vraagprijs van het bedrijf bedraagt € 1.050.000,= k.k. Zoals het zich laat aanzien is er wellicht enige rek in de prijs te realiseren. Dit blijft echter een onzeker factor. Er is ingerekend met een prijs van € 1.000.000,= k.k. (stelpost)

Overdrachtsbelasting: Bij aankoop van een bouwkaal is een ondernemer BTW verschuldigd. BTW kan worden teruggevorderd. Er zijn zakelijk dus alleen notaris en kadasterkosten. Indien een bestaande locatie gekocht wordt (Spijkerweg) dan dient 6% overdrachtsbelasting naast de notaris en kadasterkosten betaald te worden. Indien vrijstelling wegens cultuurgrondvrijstelling geclaimd wordt, dient deze terugbetaald te worden indien binnen 10 jaar de grond bebouwd wordt. In casu is dus over de gehele koopsom 6% extra geteld ten opzichte van Lieshoutseweg.

Rente: Verhagen heeft in de overeenkomst met de gemeente Laarbeek bedongen dat hij vanaf 1 januari 2018 pas rente hoeft te betalen over de koopsom. Indien De

Bezoekadres
Hoofdstraat 155
Helmond (Mierlo Hout)

Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond

Tel: 0492 661884
Fax: 0492 665860

Internet: www.heuvel.nl
E-mail: heuvel@heuvel.nl

locatie Spierkesweg gekocht wordt, zal direct rente betaald moeten worden, en wel voor een periode van 3 jaar (aansluiting gezocht bij termijn vergunningprocedure).

Vergunningkosten: Verhagen heeft in de overeenkomst met de gemeente Laarbeek bedongen dat de gemeente de kosten voor (Plan)MER, bestemmingsplanwijziging en vergunningkosten voor haar rekening neemt. Voor deze kosten is een stelpost van € 50.000,= opgenomen.

Inritten: Verhagen heeft bedongen dat de gemeente Laarbeek de benodigde inritten zal realiseren. Bij vergroting van het bedrijf Spierkesweg is het reëel te stellen dat een extra oprit nodig is. Een stelpost van € 5.000,= is hiervoor opgenomen.

Woning: Aan de Lieshoutseweg kan een bedrijfswoning gerealiseerd worden. Bij de locatie Spierkesweg is de bedrijfswoning geen eigendom van de eigenaar van het bedrijf. De bedrijfswoning is er wel bij te koop. Dit bedrag is opgenomen. De huidige opstal heeft nog een waarde, waarvoor is gecorrigeerd. Dit is een verre van ideale situatie. Verhagen zou uiteraard liever een huis bouwen dat naar zijn zin gebouwd wordt in plaats van "verplicht" een bestaande gedateerde woning te moeten kopen. De huidige vraagprijs is € 475.000,=. Naar verwachting is hier iets meer onderhandelingsruimte. Daarom is gerekend met een bedrag van € 375.000,= (stelpost)

Sloopkosten: Zodra de vergunningen en bouwblokvergroting rond zijn zal gestart worden met de realisatie van de nieuwe stallen. Daartoe zullen de oude stallen gesloopt moeten worden. De stallen uit de jaren 1975 en 1990 zijn met asbesthoudende golfplaten gebouwd. De stal van 1994 (is niet in brochure aangegeven) is naar verwachting met asbestvrije golfplaten. Deze sloopkosten zijn opgenomen.

Opbrengst:

Verhagen heeft bij de locatie Lieshoutseweg bedongen dat hij vanaf 1 januari 2016 de grond om niet mag gebruiken: 5 ha x € 1.000,= saldo x 3 jaar. 2016 is voorbij dus wordt nog met 3 jaar geteld.

Voor de locatie Spierkesweg is geteld circa 3 ha.

Vertragingsschade:

Indien gestopt wordt met de huidige procedure en opnieuw begonnen moet worden met een nieuwe procedure zal dit onherroepelijk vertragingsschade met zich meebrengen. Deze is nog niet verder uitgewerkt.

Bezoekadres
Hoofdstraat 155
Helmond (Mierlo Hout)

Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond

Tel: 0492 661884
Fax: 0492 665860

Internet: www.heuvel.nl
E-mail: heuvel@heuvel.nl



Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling van woonhuizen en bedrijven, taxaties, productierechten, ontelgening en migratiebegeleiding. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de N.V.M. Alle informatie zijn, tenzij anders vermeld, geheel vrijblijvend en geven slechts een indicatie. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Vergelijking tussen verschillende locaties

	Lieshoutseweg	Spierkesweg 9a
Koopsom	510000	1000000
overdrachtsbelasting	0	60000
Rente	20400	120000
vergunningkosten		
MER +		
Planwijziging +		
vergunningen		50000 (stelpost)
nutsvoorzieningen		
3 x 160 Amp		25000 (stelpost)
aardgas 25m ³ / uur		5000 (stelpost)
inritten		5000 (stelpost)
Woning		
aankoop	375000	
waarde opstal	150000	
		225000
Sloop bestaande stallen		
asbesthoudend		76770 (stelpost)
asbestvrij		23700 (stelpost)
1,69.00 ha extra grond	152438	
Totaal investering	682838	1590470
opbrengst	15000	9000
Investering minus opbrengst	667838	1581470
Vertragingschade	P.M.	

Uit bovenstaande berekening volgt een verschil in investering van € 913.632,=

Bezoekadres
Hoofdstraat 155
Helmond (Mierlo Hout)

Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond

Tel: 0492 661884
Fax: 0492 665860

Internet: www.heuvel.nl
E-mail: heuvel@heuvel.nl



Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling van woonhuizen en bedrijven, taxaties, productierechten, onteigening en emigratiebegeleiding. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de N.V.M. Alle informatie zijn, tenzij anders vermeld, geheel vrijblijvend en geven slechts een indicatie. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Naast het verschil in investering zijn er nog een aantal nadelen aan de locatie Spierkesweg 9a:

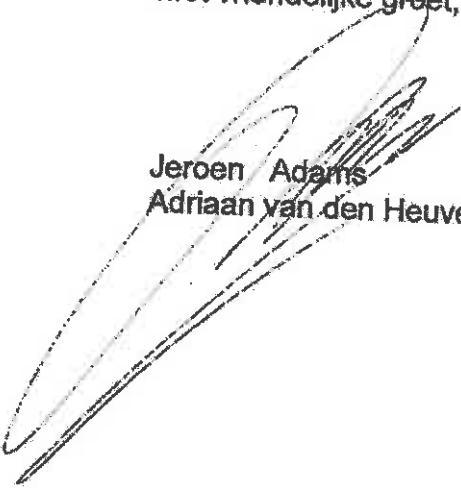
- Burgerwoningen liggen korter bij dan bij de locatie Lieshoutseweg, daarnaast is een varkenshouderij op kortere afstand gelegen.
- Het vergunningenproces moet weer opnieuw opgestart worden, zonder dat er zekerheid is over vergunningverlening op de nieuwe locatie.
- De bestaande bedrijfswoning moet worden overgenomen. Dit betreft een enigszins gedateerde woning die verbouwd zal moeten worden. Dit heeft zeker niet de voorkeur.
- De ontsluiting aan de Spierkesweg is beduidend slechter in vergelijking met de locatie Lieshoutseweg.
- Financierbaarheid: Aankoop van genoemde locatie zal op dit moment moeilijk of niet financieerbaar zijn zonder zekerheid of garanties over de te verkrijgen vergunningen.

Conclusie:

Ondergetekende ziet de locatie Spierkesweg 9a niet als een serieus alternatief voor de ontwikkelingslocatie Nijnselseweg. Naast het feit dat de investering bijna 3 keer zo hoog wordt kleven er nog een aantal nadelen aan genoemde locatie.

In de verwachting u hiermede voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke greet,


Jeroen Adams
Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs

Bezoekadres
Hoofdstraat 155
Helmond (Mierlo Hout)

Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond

Tel: 0492 661884
Fax: 0492 665860

Internet: www.heuvel.nl
E-mail: heuvel@heuvel.nl



Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling van woonhuizen en bedrijven, taxaties, productierechten, ontlegering en emigratiebegeleiding. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de N.V.M. Alle informatie zijn, tenzij anders vermeld, geheel vrijblijvend en geven slechts een indicatie. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.