



Interne memo

PP

Aan	Gedeputeerde Faassen en gedeputeerde Theuns
Van	[REDACTED]
Onderwerp	Bestuurlijk overleg vevar
Datum	1 juli 2024
Bijlage(n)	
Afschrift	Schulpen, [REDACTED] Deben Vonken
Stuknummer	[Documentnummer]

Bestuurlijke overleg 3 juli 2024

Op 3 juli 2024 vindt een vervolg-overleg plaats rondom de ontwikkelingen bij VEVAR. Hierbij staan de onderstaande onderwerpen op de agenda. Uit het overleg met het Ministerie wordt iedere keer benadrukt dat het beëindigen van Vevar een gezamenlijk belang en verantwoordelijkheid dient te zijn voor de drie overheden (Nederweert, Provincie en Rijk). De drie overheden dienen 1 lijn te hanteren over de keuzes die gemaakt moeten worden.

1. Financiële garantstelling Rijk

Tijdens het vorige bestuurlijke bestuurlijk overleg is de vraag gesteld in hoeverre het Ministerie garant wil staan voor het financiële tekort. Uitgaande van de voorliggende kostenraming wordt uitgegaan van een tekort van circa € 9.0 miljoen. Tijdens het ambtelijk overleg is aangegeven dat het Ministerie de intentie heeft om te komen tot een overeenkomst waarin de intentie staat dat het financiële tekort wordt opgelost door een marktconforme waarde te betalen voor bouwgrond. Dit bedrag zou grotendeels het tekort moeten dekken bij bedrijfsbeëindiging. Het Rijk heeft overleg gevoerd met een extern bureau om te bezien hoe deze intentie, gekoppeld aan ruimtelijke ordening, kan worden vertaald in een intentie-overeenkomst. Aandachtspunt blijft elk keer dat geen sprake mag zijn van staatssteun. De heer Mulder zal in het overleg met de Provincie en de gemeente meer duiding kunnen geven aan de inzet van de overeenkomst en de mogelijkheid tot een financiële intentie. Het is wel duidelijk dat het Rijk niet alleen risicodragend wil zijn als woningbouw op de voorziene locatie in de toekomst niet mogelijk zal zijn.

Afdekking van het financiële tekort middels andere regeling zal lastig worden. De aanvraag in het kader van het maatregelenpakket sluit aan op de MGB-regeling die ter notificatie voorligt in Brussel. Deze regeling biedt waarschijnlijk niet de oplossing voor de casus Vevar aangezien aankoop van panden niet behoort tot de regeling. Een gezamenlijke garantstelling voor € 10 miljoen kan niet zonder akkoord van het college van GS en mogelijk zelf PS.

2. Juridische onderbouwing intrekken vergunning provincie

Aanlevering door Pels Rijcken

3. Ruimtelijke mogelijkheden locatie Vevar woningbouw

Geconstateerd wordt dat de gemeente Nederweert blijft inzetten op een forse woningbouwlocatie rondom Vevar. Natuurlijk kan dit financiële ruimte bieden maar zoals door het cluster Ruimte aangegeven stuit dit op een wijziging van de provinciale omgevingsverordening. Duidelijkheid voor de eigenaar zal pas mogelijk zijn aan het einde van 2025. Randvoorwaardelijk is ook dat de andere bedrijven gaan stoppen. De gemeente Nederweert heeft een aantal scenario's voor woningbouwplannen ontwikkeld van meer dan 100 woningen. Deze plannen zitten in een verkennende fase.



Interne memo

PP

Achtergrondinformatie

Inleiding

Vevar is met 6 locaties (3 in eigendom) een van de grotere varkensbedrijven van Nederland. De eigendomslocatie Neulensteeg (hoofdlocatie Vevar) typeert zich door de grote aantallen varkens op 1 locatie (ook een van de grootste van NI). Vevar is eigendom van de [REDACTED]. Tot de komst van de uitkoopregelingen (juli 2023) is in de afgelopen 25 jaar de focus en drive: ontwikkeling, vernieuwing en innovatie varkenshouderij geweest. Met de komst van uitkoopregelingen is [REDACTED] op de zogenaamde figuurlijke rotonde gekomen. *Of ik ga volle bak door of ik stop*. Mede door het ontbreken van maatschappelijke acceptatie en discussie megastallen heeft [REDACTED] in najaar 2023 besloten om het spoor stoppen als preferent te benoemen. 30 november 2023 heeft een groep sleutelfiguren (Overheid/UAPB en Provincie Limburg) bij [REDACTED] aan tafel gezeten. Hier is gezamenlijk geconcludeerd dat er maximale inspanning geleverd gaat worden om het spoor stoppen mogelijk te maken.

LBV / LBV+

Zoals eerder aangegeven exploiteert Vevar 6 locaties. 3 locaties zijn huurlocaties. In samenspraak met de eigenaar/verhuurder van deze locaties zijn hier afspraken gemaakt ter deelname aan de LBV/LBV+ om te komen tot een bedrijfsbeëindiging. [REDACTED] [REDACTED]

[illegible]

Business case stoppen (hoofdlocatie Neulensteeg)

In december 2023 zijn vanuit Provincie Limburg en Ministerie LNV/UAPB 4 denkrichtingen geformuleerd welke in een werkgroep nader zijn onderzocht, zijnde:

1. Maatwerkbeschikking
2. Combi van maatwerk + reguliere beschikking LBV+
3. MGB
4. Intrekken vergunning + nadeelcompensatie

Denkrichting 1 t/m 3 zijn onderzocht maar bleken heel snel niet mogelijk of niet haalbaar te zijn binnen de gewenste tijdslijnen.



Interne memo

PP

Denkrichting 4 is uitvoeriger besproken en geanalyseerd maar met name het juridisch onderzoek inzake uitvoerbaarheid en precedent werking hebben ertoe geleid dat deze denkrichting geen reële optie is. Hiermee waren we dus 4 maanden verder, 4 denkrichtingen minder en nog zeker geen oplossing voor de businesscase Vevar.

Al denkende vanuit mogelijkheden betitelde we met zijn allen de optie gebiedsontwikkeling woningbouw locatie Vevar tot perspectief vol. Hiertoe was het zeer wenselijk dat de gemeente Nederweert aansluiting heeft bij de werkgroep en het bestuurlijke overleg hieromtrent.

Financiële component

De LBV/LBV+ sluit voor een aantal veehouders (waaronder casus Vevar) niet aan bij de wijze waarop een vanzelfsprekende bedrijfsvoering wordt gevoerd en de veehouders hun locatie, op een bedrijfseconomische gangbare wijze, exploiteren.

Indien ondernemers al 3 decennia op de locatie een veehouderij exploiteren, dan ontstaat voor deze ondernemers vanzelf op enig moment de vraag of op die locatie stallen gesloopt, vernieuwd of uitgebreid moeten worden. Als een gedeelte van de locatie vernieuwd is binnen de laatste 5 jaar dan ontstaat er een onwerkbaar en onwenselijke situatie. De wijze waarop de LBV+ (en de Europese richtsnoeren) wordt geïnterpreteerd, sluit veehouders uit. Niet middels regels vooraf (een veehouder mag deelnemen), maar vanwege de beperkte compensatie (gedeeltelijke compensatie) bij de beoordeling.

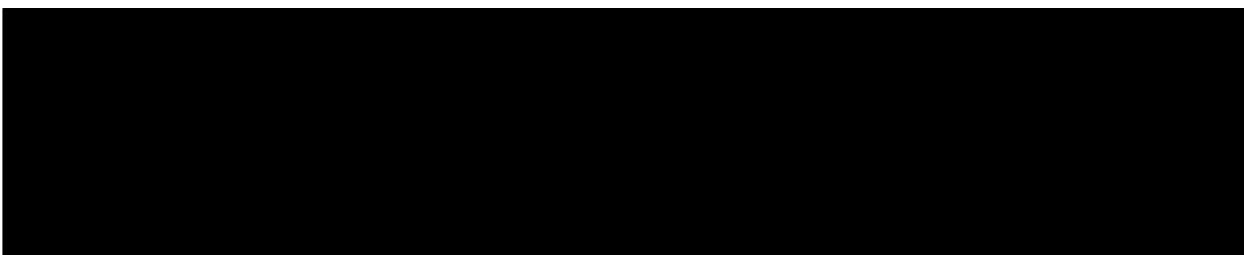
De LBV+ stelt:

“De bedrijfsbeëindiging leidt er toe dat de productiecapaciteit op de bewuste locatie zijn waarde geheel verliest. Aan de subsidieverstreking is immers de voorwaarde verbonden dat de veehouderij op de locatie waar de subsidie betrekking op heeft definitief en onherroepelijk wordt gesloten.”

Object	waardebepaling	Waarde
Bedrijfsgebouwen Neulensteeg welke kwalificeren voor vergoeding	LBV+	€8.400.000
Biggenstallen Neulensteeg, < 5 jaar	LBV+	€3.750.000
Mestloods	Taxatie 2022 (provincie -MGA)	€1.300.000
biomassakachel- SDE-verwerking	DLV (7* jaarwinst)	€3.880.000
2 pluimveestallen	Taxatie 2022 (provincie -MGA)	€20.000
Sloop pluimveestallen	€45/m2	€67.500
Totaal locatie Neulensteeg		€17.417.500



Interne memo

PP

Op basis van de LBV+ regeling wordt conform bovenstaande tabel € 8.4 mio vergoed. Er resteert een financieel tekort van circa € 10 mio.

Gebiedsontwikkeling Ospel / woningbouw locatie Vevar (reeds besproken maar ter achtergrondinformatie)

De locatie Neulensteeg heeft vanwege de omvang maar ook de afstand een zeer negatieve impact op het woon- en leefklimaat van de dorpskern Ospel (uitstoot van geur en stikstof). Vanuit huidig en toekomstig woon- en leefklimaat in Ospel is het dan vanuit alle betrokkene wenselijk dat de locatie Neulensteeg stopt met intensieve veehouderij en komt tot een herbestemming.

Ook in de nabijheid van Vevar liggen meerdere bedrijven die gaan stoppen. Dit biedt ook nieuwe mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling. Het betreffen de bedrijven [REDACTED] [REDACTED]

Visie Ruimte

Zowel op het niveau van Rijk, Provincie als gemeente is de bestuurlijke wil aanwezig om mee te denken in de beëindiging van het bedrijf Vevar. Gezamenlijk is wel geconstateerd dat een volledige vergoeding van de kosten niet binnen de regeling past omdat er gebouwen jonger dan 5 jaar (twee genstallen) zijn. De ondernemer heeft in 2022 nog gebouwd. Ná de SRV, tijdens de MGA en in de wetenschap dat er nog aantrekkelijke regelingen zouden komen. De eerste protesten zijn van 4,5 jaar geleden. Niet voor niets heeft het Rijk die 5 jaar gesteld. De ondernemer heeft met de regelingen in het achterhoofd geïnvesteerd en toch een bedrijfsrisico genomen. De 'industrieruimtes (loods voor mestverwerking en drooginstallatie + biomassakachel) vallen niet onder de regeling, kijkende naar de herijking van het mestbeleid alwaar de intensieve veehouderij de mest volledig moet gaan verwerken. Sloop zou haaks staan op het komende beleid. Aandachtspunt is dat meerdere meerdere ondernemers buiten de boot vallen. Een ander belangrijk

aandachtspunt Is dat nog veel bedrijven actief zijn in de omtrek waardoor woningbouw mogelijk ook complex is. Woningbouw in het buitengebied staat eigenlijk haaks op het 'meer stad meer land principe'.



Interne memo

PP

Goed is ook te realiseren dat het bedrijf minder dan 2 Mol op een N2000 gebied veroorzaakt. Ruimtelijk zal zeker gezocht kunnen worden naar mogelijkheden maar we dienen te voorkomen dat dit gaat leiden tot precedentwerking maar ook dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk is door de aanwezigheid van andere bedrijven

Rood voor rood

Hoewel het Rijk refereert aan de mogelijkheden voor een rood-voor-rood regeling, is dat in Limburg niet wenselijk gelet op behaalde resultaten in het verleden. 'Ruimte voor Ruimte' beoogde het grote mestoverschot aan te pakken door stallen te slopen. De provincies mochten de kosten terugverdienen door de uitgifte van grote woningbouwkavels. Echter de kavelverkoop verliep zeer moeizaam, waardoor het traject ettelijke malen langer heeft geduurd dat gepland.

Straatje erbij

Naar aanleiding van vragen door de Staten over hoe getoetst wordt op plannen voor woningbouw aan randen van steden en dorpen ('het straatje erbij') heeft het college de Staten als volgt geïnformeerd:

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, onderdeel Omgevingswet) is een instructieregel verankerd die ziet op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder is een nationale instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en ziet onder meer toe op het thema 'Wonen'. Om deze reden kan de Ladder niet separaat nog eens verankerd worden in de Provinciale Omgevingsverordening. Echter, de systematiek en redenering achter de Ladder (aantonen behoeften, ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding) zijn wél verankerd in het provinciaal instrumentarium. De systematiek en redenering achter de Ladder en de uitwerkingen hiervan werken als volgt in relatie tot woningbouwplannen aan de randen van steden en dorpen:

Als afwegingen worden gemaakt voor (nieuwe) ontwikkelingen, gebeurt dat steeds op basis van de Limburgse principes verankerd in hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie Limburg:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- Meer stad, meer land;
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden; boven- én ondergronds;



Interne memo

PP

Conform het principe 'meer stad, meer land' ontwikkelen we landelijke gebieden en versterken we de daar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, juist als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden. Zoals geduid in hoofdstuk 5, paragraaf 5.3 van de Omgevingsvisie Limburg, vinden we het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het bestaand bebouwd gebied op orde wordt gebracht. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed en onbenutte ruimten (her)gebruikt en (her)bestemd worden in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast kan onbenutte plancapaciteit ingezet worden. Mocht er een aantoonbare woningbouwbehoefte zijn en is er géén mogelijkheid meer binnen het bestaand bebouwd gebied om hieraan te voldoen, dan kan een nieuwe locatie buiten bestaand bebouwd gebied overwogen worden. In dat geval is het belangrijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaand bebouwd gebied en om recht te blijven doen aan de Limburgse principes. Daarbij dient men in ieder geval ook:

- Aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan.
- Rekening te houden, in schaal en maat, met de historische opbouw en stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwde omgeving.
- Zorgvuldig om te gaan met de aanwezige waarden op het gebied van onder meer archeologie, natuur, bodem, water en de reguliere afwegingsfactoren zoals stikstof, externe veiligheid, bodem en provinciale wegen.

Samengevat kan op dit moment, gemotiveerd en rekening houdend met bovenstaande zaken, 'een straatje erbij' gebouwd worden.

Voorliggende gebiedsontwikkeling Ospel is vooralsnog dan ook enkel bespreekbaar wanneer de gewenste woningbouw binnen het geschetste kader past, aansluitend aan de kern of in een lint.

Op 3 juni is een verdiepend ambtelijk overleg om de mogelijkheden voor 'een straatje erbij' met Nederweert te bespreken.

Wonen

Alle woningbouwplannen dienen aan te sluiten bij principes van de regionale/lokale woonvisie (*Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025*).

Daarnaast is het in Limburg een provinciaal belang om te streven naar een woningvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Daarom is er in de Omgevingsverordening Limburg een instructieregel opgenomen dat woningbouwplannen voor één of meerdere woningen moeten aansluiten bij een onafhankelijk regionaal woningbehoefte onderzoek. In Midden-Limburg is dit het *Woningmarkt-onderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030*. Deze wordt momenteel geüpdatet.



Interne memo

PP

Verder is er in de Woondeal Limburg afgesproken dat gemeenten zich inzetten voor de realisatie van 2/3 deel betaalbare woningen en dat elke gemeente werkt aan het toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad.

Er moet worden voldaan aan de woondeal (2/3 betaalbaar) en 30% sociale huur mits deze al niet elders in de gemeente is gerealiseerd. Woningbouw moet aansluiten op het behoefte onderzoek (doelgroep, type woning, prijsklasse, etc)

Op de huidige locatie(s) van de ondernemer(s) is momenteel geen mogelijkheid tot woningbouw. Dit kan wel mogelijk worden als er op de lange termijn nieuwe afspraken en inzichten komen, mede door het opstellen van de nieuwe POVI.

In Ospel (gemeente Nederweert) zijn er aan de noordzijde nog kavels welke niet tot het buitengebied behoren van de Provincie Limburg (zie kaart). Deze kavels ((oud)voetvalvelden) zijn een mogelijke optie voor woningbouw, daarnaast is er in het westelijk deel van Ospel nog een inbreidingslocatie die mogelijk kan worden benut. Deze locaties kunnen benut kunnen worden als een aantal (piek)belasters zouden stoppen met hun onderneming in het noordelijke deel van Ospel, dit dient nader door een deskundige en/of verder onderzoek te worden beoordeeld.

Mogelijk dat het kavel (met een blauwe cirkel aangeven op kaart) een meer logische locatie is om aan te sluiten op de kern maar dan dient nader onderzocht te worden of deze bijvoorbeeld geruild kan worden met het noordelijkste kavel (voetbalveld) als buitengebied.

provincie limburg



Interne memo

PP