VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder H.A.W.M. Daandels
Commissie: Bestuur en Samenleving

Documentnummer
714333

Zaaknummer
649592

Datum voorstel: 3 november 2026

Onderwerp: Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Molenakker 5, Molenbrand 5 en 9, Neerbroek 27-29 en Molenakker 3

Inleiding
In de buurtschap De Elzen loopt sinds 2018 het gebiedsproces "Puzzelen met de Ruimte / De Elzen 2.0". Doel daarvan is het woon- en leefklimaat in de buurtschap structureel te verbeteren en tegelijk perspectief te bieden aan de aanwezige bedrijven. Uw raad heeft op 28 februari 2019 kennisgenomen van het "eindplaatje" De Elzen 2.0 en is op 7 september 2022 tijdens een themabijeenkomst bijgepraat over de gebiedskaart met ontwikkelrichtingen.

Coppens Farm BV heeft binnen dat gebiedsproces een totaalplan opgesteld voor vier locaties in eigendom: Molenakker 3, Molenakker 5, Molenbrand 5-9 en Neerbroek 27-29. Het totaalplan houdt in dat de varkenshouderij wordt geconcentreerd en gemoderniseerd op Molenakker 5 en Molenbrand 9, dat de varkenshouderij op Molenakker 3 wordt beëindigd en die locatie een bedrijfsfunctie krijgt (bedrijfsverzamelgebouw, maximaal 1.000 m²), en dat Neerbroek 27-29 wordt herbestemd tot agrarisch-technisch hulpbedrijf. Op Molenakker 5 wordt daarnaast een mestbewerkingsinstallatie gerealiseerd waarmee de eigen mest volledig op de locatie wordt verwerkt.



Figuur 1: De locaties van het totaalplan in buurtschap De Elzen

Wat verandert er per locatie?

Locatie	Wat verandert er?
Molenakker 3	De varkenshouderij stopt. De vrijkomende stallen krijgen een nieuwe functie als bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijven.
Molenakker 5	De varkenshouderij wordt gemoderniseerd en uitgebreid, met luchtwassers, diervriendelijkere stallen en een eigen installatie die de mest van het bedrijf verwerkt.
Molenbrand 9	De varkenshouderij wordt gemoderniseerd en uitgebreid, met luchtwassers en diervriendelijkere stallen.
Molenbrand 5	De bedrijfswoning wordt een plattelandswoning. Overtollige bijgebouwen worden gesloopt.
Neerbroek 27-29	De locatie wordt een agrarisch-technisch hulpbedrijf, onder meer voor opslag en logistiek.

Het aantal varkens neemt toe van 25.226 naar 31.391 (circa 24%). Tegelijk verdwijnen de oudste stallen en krijgen de stallen die blijven moderne luchtwassers en emissiearme huisvesting. Daardoor daalt de geurbelasting bij vrijwel alle woningen in De Elzen en neemt de uitstoot van ammoniak en fijnstof af ten opzichte van wat nu is vergund. Het plan laat zien dat een toekomstbestendig agrarisch bedrijf en een betere leefomgeving hier samengaan.

Uw raad is op 20 mei 2021 akkoord gegaan met het principeverzoek en heeft daarbij aanvullende kaders gesteld. De belangrijkste is dat het plan jaarrond moet leiden tot een stevige verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in De Elzen, waarbij de geurbelasting wordt teruggebracht tot 20 ouE/m³ achtergrondbelasting of lager. Met de initiatiefnemer is vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten over de uitvoering en de kosten.

Het totaalplan past niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Die wijziging wordt vormgegeven als TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel): een omgevingsplanwijziging die volgens de vertrouwde planstandaard wordt opgesteld en bekendgemaakt. Omdat het plan de uitbreiding en wijziging van varkenshouderijen boven de drempelwaarden van bijlage V bij het Omgevingsbesluit mogelijk maakt en omdat een passende beoordeling nodig is, is voor dit plan een gecombineerd plan- en project-MER opgesteld.

Het proces tot nu toe verliep als volgt. Het college heeft de Notitie reikwijdte en detailniveau op 5 maart 2025 ter inzage gelegd; daarop zijn twee reacties ontvangen (van de initiatiefnemer en van de GGD). Op 17 november 2025 heeft het college het ontwerp-TAM-omgevingsplan met het MER vastgesteld; het ontwerp heeft met ingang van 12 december 2025 zes weken ter inzage gelegen. Daarop is een zienswijze ingediend, door de provincie Noord-Brabant; op het MER zijn geen zienswijzen ingediend. De Commissie voor de milieueffectrapportage heeft op 19 maart 2026 een voorlopig toetsingsadvies uitgebracht. Naar aanleiding daarvan zijn een aanvulling op het MER (13 juli 2026), een samenvatting van het MER (18 mei 2026) en een aanvullend onderzoek naar de vergewisplicht bij intern salderen (22 juli 2026) opgesteld. Op 8 september 2026 heeft de Commissie m.e.r. haar definitieve toetsingsadvies uitgebracht. Zij waardeert de aanvulling, maar constateert dat op twee punten nog essentiële informatie ontbreekt: de samenvatting en de beoordeling van de lozing van gezuiverd afvalwater (effluent) van de mestbewerkingsinstallatie. Daarop is in oktober 2026 een tweede aanvulling op het MER opgesteld, bestaande uit een nieuwe niet-technische samenvatting (26 oktober 2026) en een beoordeling van de effluentlozing van de mestbewerkingsinstallatie op Molenakker 5 (21 oktober 2026). Het definitieve toetsingsadvies en de tweede aanvulling zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Uw raad is op 16 september 2026 tijdens een thema-avond over het plan en het toetsingsadvies bijgepraat.

Beoogd resultaat: een vastgesteld planologisch kader waarbinnen de gefaseerde vergunningaanvragen voor de herstructurering van De Elzen kunnen worden voorbereid en beoordeeld, met een aantoonbaar betere leefomgevingskwaliteit als resultaat.

Geadviseerd besluit

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e (NL.IMRO.0755.TAM22e-VA01) gewijzigd vast te stellen, volgens de staat van wijzigingen in de Nota van zienswijzen.
3. Het MER, de aanvullingen en het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. bij het besluit te betrekken, en voor de immissietoets gemotiveerd van dat advies af te wijken.
4. Vast te stellen dat is voldaan aan de vergewisplicht bij intern salderen.
5. Geen kostenverhaalsregels op te nemen, omdat het kostenverhaal is verzekerd met de anterieure overeenkomst.
6. Het college te machtigen om bij de publicatie ondergeschikte redactionele wijzigingen door te voeren.

Toelichting

1.1 Er is een zienswijze ingediend; deze is per onderdeel beantwoord in de Nota van zienswijzen.
Het ontwerpplan heeft samen met het MER met ingang van 12 december 2025 zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Op het MER zijn geen zienswijzen ingediend. De zienswijze bestaat uit drie onderdelen: (1) het plan zou onvoldoende voldoen aan artikel 5.12 van de Omgevingsverordening over de ontwikkelingsrichting en de basisprincipes, omdat de meerwaarde voor het buurtschap als geheel onvoldoende zou zijn aangetoond en het landschappelijk inpassingsplan zich vooral op de afzonderlijke erven richt; (2) vragen bij de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap, waaronder de waardevermindering op Molenakker 5, het onderscheid tussen erfinrichting en landschappelijke kwaliteitsverbetering, het ontbreken van een kostenspecificatie en het niet hanteren van de STILA-bedragen; en (3) de keuze voor een bedrijfsfunctie op Molenakker 3, terwijl in de ontwikkelingsrichting een woonfunctie was voorzien.

1.2 De zienswijze leidt op een onderdeel tot aanpassing van het plan.
Onderdeel 2 is gegrond voor zover het de berekening betreft: bij Molenakker 5 was een deel van het agrarisch bouwvlak abusievelijk niet meegenomen, waardoor ten onrechte een waardevermindering ontstond. De berekening van de kwaliteitsverbetering is naar aanleiding van de zienswijze aangepast en verwerkt in het vast te stellen plan. De overige onderdelen geven geen aanleiding tot wijziging. In de nota lichten wij toe dat de kwaliteitsverbetering juist op buurtschapsniveau werkt (concentratie van de veehouderij, beëindiging op Molenakker 3, herstel van de overgangen tussen erf en open landschap), dat de berekening conform het gemeentelijke beleidskader Vitaal Buitengebied Boekel met vaste normbedragen is uitgevoerd en dat de STILA-systematiek daarin niet is opgenomen, en dat een kleinschalige bedrijfsfunctie op Molenakker 3 beter past bij het woon-werkkarakter van het lint dan het toevoegen van een nieuwe milieugevoelige woonfunctie. Middelen die in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel worden gestort, worden gekoppeld aan plannen binnen het buurtschap voor zover die er zijn.

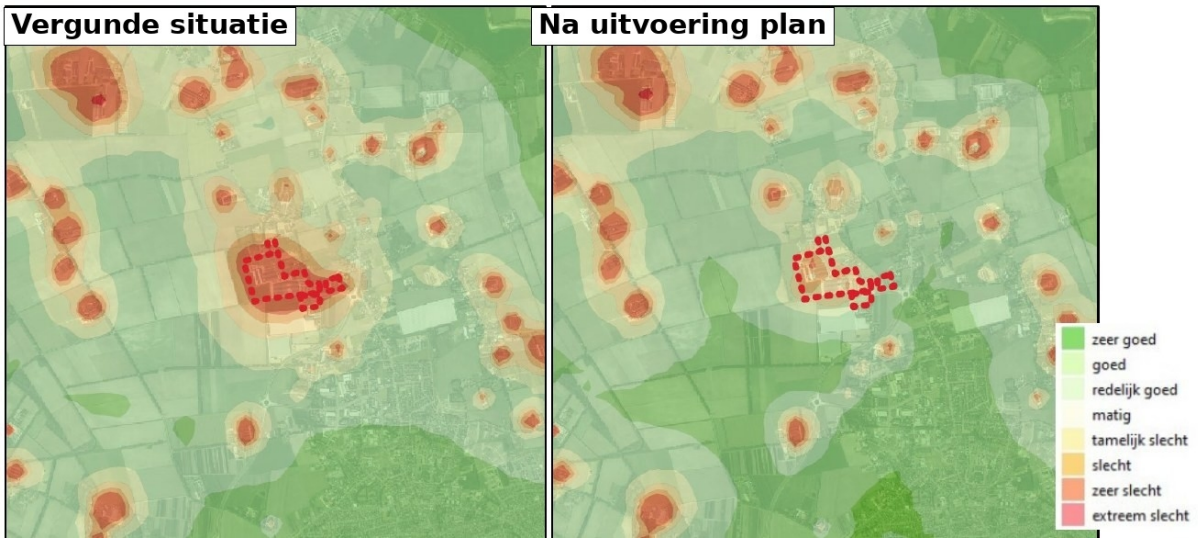
2.1 Het plan geeft uitvoering aan de kaders die uw raad in 2021 heeft gesteld.
Uw raad heeft ingestemd met het principeverzoek onder de voorwaarde van een stevige, jaarrond merkbare verbetering van de leefomgeving en een achtergrondbelasting van ten hoogste 20 ouE/m³. Het plan voldoet aan die voorwaarde: de achtergrondbelasting in De Elzen wordt structureel teruggebracht tot 20 ouE/m³ of lager. Daarmee wordt tegelijk voldaan aan de "harde" toetswaarde die voor De Elzen is vastgelegd in Veegplan 6 en die terugkomt in de Beleidsregel Ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Boekel 2023. Voor de voorgrondbelasting wordt de gebiedsspecifieke norm van 5 ouE/m³ niet overal gehaald (zie Kanttekeningen), maar blijft de belasting op de overbelaste geurgevoelige gebouwen onder de gecorrigeerde norm die op grond van de 50%-regeling uit het gemeentelijke geurbeleid geldt. Bij Molenbrand 7 bijvoorbeeld bedraagt de voorgrondbelasting vanwege Molenbrand 9 17,8 ouE/m³ tegen een gecorrigeerde norm van 18,35 ouE/m³.

2.2 Het plan leidt tot een aantoonbare en substantiële verbetering van het woon- en leefklimaat.
Hoe lees je de geurcijfers? Geur wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³): hoe lager het getal, hoe minder geur. Er zijn twee soorten geurbelasting. De voorgrondbelasting is de geur van één bedrijf bij een woning. De achtergrondbelasting is de opgetelde geur van alle veehouderijen in de omgeving en geeft het beste beeld van het woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting op enkele woningen in De Elzen (ouE/m³)

Woning	Vergunde situatie	Na uitvoering plan
Molenbrand 7	41,91	19,69
Molenakker 1	39,07	9,44
Molenbrand 5	38,86	16,87
Neerbroek 27	38,52	13,60
Elzen 9	34,41	13,22
Neerbroek 25	29,72	10,72

Bron: MER, tabel 104. De norm voor De Elzen is 20 ouE/m³.

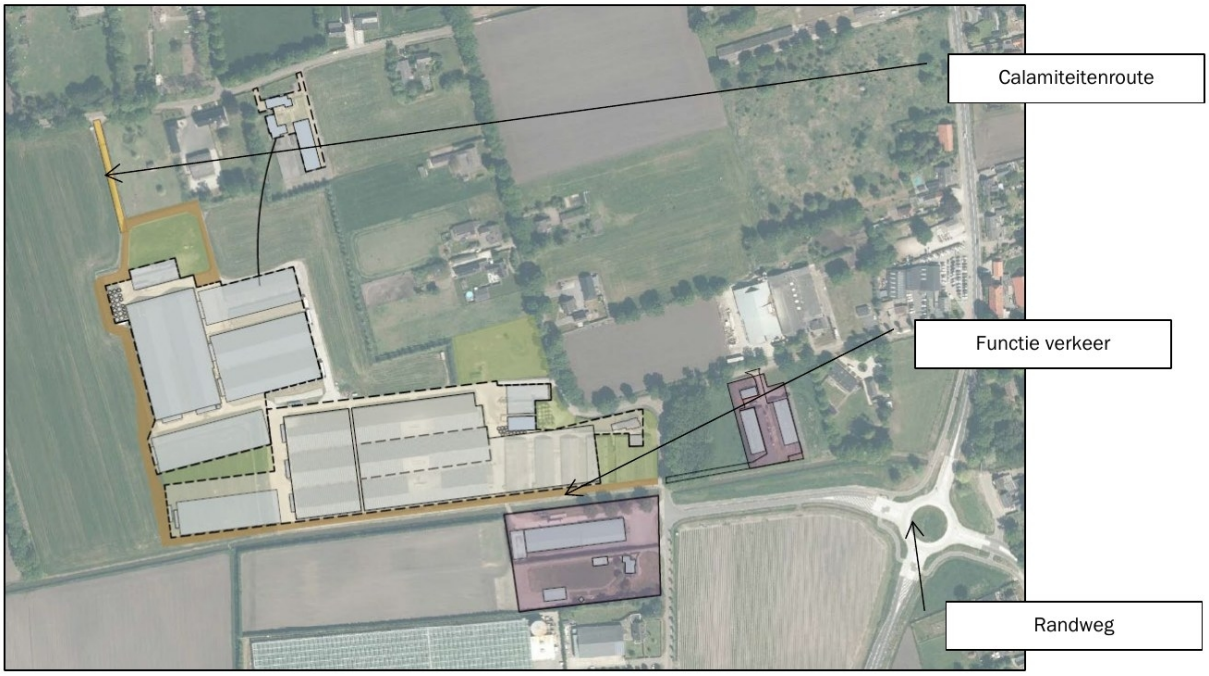


Figuur 2: Geurkaart van De Elzen. Groen betekent weinig geur, rood veel geur. De donkerrode vlek rond het plangebied verdwijnt grotendeels.

Uit het MER blijkt dat het plan op vrijwel alle onderzochte aspecten beter scoort dan zowel de bestaande als de vergunde situatie:

- geur: de voorgrondbelasting bij Molenbrand 7 daalt van 31,7 naar 17,8 ouE/m³ en bij Molenbrand 5 van 30,1 naar 16,2 ouE/m³; bij het merendeel van de woningen verbetert de milieukwaliteit van "tamelijk slecht" tot "extreem slecht" naar "matig" of beter;
- ammoniak: op Molenakker 5 een afname van 12.541 naar 4.531 kg NH_3 per jaar (-64%); planbreed een afname van circa 55% ten opzichte van de referentiesituatie;
- fijnstof: afname door gecombineerde biologische luchtwassers en emissiearme stalsystemen;
- stikstofdepositie: een permanente afname op de omliggende Natura 2000-gebieden;
- energie: op Molenakker 5 stopt het gebruik van aardgas en daalt het elektriciteitsverbruik met circa 20%;
- verkeer en geluid: bundeling van transportbewegingen en ontsluiting via de Randweg in plaats van door de buurtschap, en een lagere transportbehoefte doordat de mest op eigen terrein wordt verwerkt.

Daarnaast verdwijnen de geur- en stikstofemissie op Molenakker 3 volledig doordat de varkenshouderij daar wordt beëindigd, en verbetert het dierenwelzijn door onder meer vrijloopkraamhokken (Beter Leven, 1 ster).



Figuur 3: Nieuwe route voor zwaar verkeer via de Randweg, zodat dit verkeer niet meer door De Elzen en Molenbrand hoeft

2.3 Het plan past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het plan is getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waaronder de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering, meerwaardecreatie, kwaliteitsverbetering van het landschap, de regels voor veehouderij in landelijk gebied en de stalderingsregeling. Beide varkenshouderijen voldoen op bedrijfsniveau aan de provinciale eis van 85% ammoniakemissiereductie. Het plan sluit verder aan bij de Structuurvisie Boekel, Vitaal Buitengebied Boekel en het gemeentelijke geur- en duurzaamheidsbeleid.

2.4 De ontwikkeling gaat gepaard met een zichtbare kwaliteitsverbetering van landschap en openbare ruimte.

Voor alle locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat via voorwaardelijke verplichtingen in de regels is geborgd. Aanvullend wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte van De Elzen: een nieuwe laanbeplanting van zeven inheemse bomen langs de weg De Elzen en een inheemse haag over circa 170 meter tussen fietspad en rijbaan vanaf de rotonde Volkelseweg. Dit versterkt de laanstructuur, de biodiversiteit en de verkeersveiligheid en levert een groene entree van Boekel op.



Figuur 4: Hoofdlijnen van de landschappelijke inpassing, met nieuwe erfbeplanting, bomenrijen en houtsingels rond de locaties

2.5 Het kaderstellende karakter van het plan is juridisch geborgd.
Het plan is bewust kaderstellend opgezet, zodat het totaalplan in fasen kan worden gerealiseerd. In de regels zijn daarvoor plafonds en voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, onder meer voor stikstofemissie, geur, landschappelijke inpassing per locatie, staldering, zorgvuldige veehouderij en het voorzorgbeginsel gezondheid. De concrete uitwerking en toetsing vindt plaats bij de latere aanvragen om omgevingsvergunning. Daarmee is verzekerd dat de milieueffecten binnen de onderzochte kaders blijven.

3.1 Het MER met de aanvullingen bevat de informatie die nodig is voor het besluit over het plan.
Voor het plan is een gecombineerd plan- en project-MER opgesteld. Naar aanleiding van het voorlopig toetsingsadvies van de Commissie m.e.r. van 19 maart 2026 is het MER op 13 juli 2026 aangevuld. In haar definitieve toetsingsadvies van 8 september 2026 stelt de Commissie dat daarmee veel nuttige informatie beschikbaar is gekomen. Zij kan zich vinden in het beoordelingskader, het onderzoek naar de twee verdergaande geuralternatieven, de navolgbaarheid van de geurbelasting (ook op het bedrijfsverzamelgebouw), de stikstofonderbouwing inclusief het onderzoek naar de vergewisplicht, de borging van de emissiereductie via het stikstofplafond in de regels, de keuze voor de luchtwassers, de benadering van beschermde soorten, de landschappelijke inpassing en de herkomst van de lozingsgegevens. Op twee punten ontbrak volgens de Commissie nog essentiële informatie:

- de samenvatting gaf geen inzicht in de hoofdpunten voor de besluitvorming, zoals de alternatieven, de dieraantallen en de verandering van de geurbelasting;
- bij de afvalwaterlozing was een onjuiste referentiesituatie gehanteerd en ontbraken de invoergegevens en het resultaat van de immissietoets. De Commissie wees erop dat een ontwerp-watervergunning uit 2011, die niet is vastgesteld en waaraan geen uitvoering is gegeven, niet als referentie kan dienen.

Beide punten zijn opgepakt in een tweede aanvulling op het MER. De nieuwe niet-technische samenvatting van 26 oktober 2026 is zelfstandig leesbaar en bevat de voorgenomen activiteit, de onderzochte alternatieven met dieraantallen en geurbelasting, het beoordelingskader, de effectvergelijking per locatie, de motivering van de keuze voor het voorkeursalternatief en de

onzekerheden en leemten in kennis. Daarmee is aan dit advies voldaan. In de beoordeling van de effluentlozing van 21 oktober 2026 is de feitelijke situatie zonder mestbewerking en zonder lozing als referentie genomen. De volledige lozing van maximaal 12.500 m³ gezuiverd effluent per jaar is daarmee als nieuwe belasting beoordeeld. Ook zijn de verwachte effluentconcentraties en de maximale jaarvrachten per stof inzichtelijk gemaakt. Daarmee is het punt van de referentiesituatie opgelost.

Voor de volledigheid merken wij op dat het waterschap op 22 februari 2011 wel een definitieve watervergunning heeft verleend (kenmerk 2010/15506) en dat het dus niet om een ontwerp ging. Die vergunning had betrekking op een mestverwerkingsinstallatie op Neerbroek 29 en Molenakker 5, die nooit is gerealiseerd. Er is daarom nooit van de vergunning gebruikgemaakt. Voor de beoordeling van de milieugevolgen blijft de feitelijke situatie zonder lozing daarom de juiste referentie, zoals de Commissie adviseert.

3.2 De locatiespecifieke immissietoets kan verantwoord worden uitgewerkt in de vergunningprocedure voor de lozing.
De Commissie adviseert de immissietoets met alle invoergegevens vóór de besluitvorming op te nemen. De beoordeling van oktober 2026 bevat die toets nog niet. Agron Advies heeft een concept-immissietoets opgesteld. Om die af te ronden zijn gegevens van het waterschap nodig over de achtergrondconcentraties in de Zijpsche Molenloop en de afvoerkarakteristieken van die watergang. Die gegevens zijn opgevraagd, maar nog niet ontvangen. De locatiespecifieke immissietoets wordt uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de lozingsactiviteit bij Waterschap Aa en Maas, dat daarvoor de gegevens over de waterafvoer, de achtergrondconcentraties en de toetswaarden van de Zijpsche Molenloop beschikbaar stelt. Wij stellen voor op dit punt gemotiveerd van het advies af te wijken, om de volgende redenen:

- de Commissie geeft zelf aan dat deze gegevens nodig zijn voor het besluit over de watervergunning en met name van belang zijn voor het project. Voor het plan, dat een kader stelt, zijn de omvang en de samenstelling van de lozing voldoende bekend;
- de lozing mag pas plaatsvinden nadat het waterschap daarvoor een omgevingsvergunning heeft verleend. Blijkt uit de immissietoets dat de lozing niet of alleen onder voorwaarden aanvaardbaar is, dan worden die voorwaarden in die vergunning gesteld of wordt de vergunning geweigerd;
- het zuiveringsconcept met dubbele omgekeerde osmose en ionenwisseling sluit aan bij de Beleidsregel vergunningverlening voor lozingen vanuit mestverwerkingsinstallaties 2023 van het waterschap. Voor een vergelijkbaar concept (omgekeerde osmose en ionenwisseling) heeft het waterschap op 22 februari 2011 een watervergunning verleend voor de lozing van maximaal 15.000 m³ effluent per jaar op dezelfde watergang. De emissie-immissietoets die daarvoor is uitgevoerd, wees uit dat de lozing niet leidt tot acuut toxische effecten in de mengzone en ook niet tot significante concentratieverhogingen of waterkwaliteitsproblemen. De nu beoogde lozing is met maximaal 12.500 m³ per jaar kleiner;
- de Commissie kan zich vinden in de onderbouwing van de verwachte effluentconcentraties.

De definitieve aanvaardbaarheid van de lozing voor de waterkwaliteit staat daarmee pas in de vergunningprocedure vast. Zie hierover de Kanttekeningen.

3.3 De onderzochte alternatieven zijn afgewogen en de keuze voor het voorkeursalternatief is onderbouwd.
In het MER en de aanvulling zijn naast het voorkeursalternatief twee aanvullende alternatieven onderzocht: een uitvoeringsalternatief met extra bouwkundig emissiearme huisvestingssystemen en een alternatief waarin volledig wordt voldaan aan de voorgrondnorm van 5 ouE/m³. Beide zijn afgewogen tegen de milieuwinst, de kosten en de uitvoerbaarheid. Zie de rubriek Alternatieven. Volgens het definitieve toetsingsadvies is daarmee voldaan aan de gevraagde aanvulling.

4.1 Uw raad kan zich ervan vergewissen dat de ingezette emissiereductie niet al nodig is voor natuurherstel.
Omdat in de stikstofbeoordeling intern wordt gesaldeerd met de referentiesituatie, is een passende beoordeling opgesteld. Na de uitspraak "Pasgeld-West" en de uitspraak van 14 januari 2026 rust op uw raad een vergewisplicht: u moet nagaan of uit openbaar raadpleegbare gegevens blijkt dat de overheid die verantwoordelijk is voor instandhoudings- en passende maatregelen de beëindiging of wijziging van de referentiesituatie zelf nodig acht. Dat onderzoek is uitgevoerd en als bijlage bij het plan gevoegd. De conclusie is dat landelijke maatregelen, de Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof 2.0, de beheerplannen en de natuurdoelanalyses daarvoor geen aanwijzingen bevatten en dat de beide locaties nu al voldoen aan de provinciale stalemissie-eisen. De verduurzaming is daarmee additioneel en intern salderen is toegestaan.

5.1 Het kostenverhaal is verzekerd via de anterieure overeenkomst.
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten is geregeld. Onderdeel daarvan is een overeenkomst over nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 13.3c van de Omgevingswet. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeven in het plan geen kostenverhaalsregels te worden opgenomen.

6.1 Een machtiging voor redactionele wijzigingen voorkomt vertraging bij de publicatie.
Bij het gereedmaken van het plan voor bekendmaking en publicatie kunnen kleine redactionele of technische onvolkomenheden aan het licht komen. Met deze machtiging kunnen die worden hersteld zonder dat daarvoor een nieuw raadsbesluit nodig is. Inhoudelijke wijzigingen vallen hier uitdrukkelijk niet onder.

Kanttekeningen
Het plan leidt tot een forse daling van de geurbelasting. De gebiedsspecifieke voorgrondnorm van 5 ouE/m³ wordt na uitvoering echter nog niet overal gehaald: bij 16 van de 23 meest nabijgelegen woningen ligt de voorgrondbelasting van Molenakker 5 of Molenbrand 9 nog boven die norm. Het hoogst is de belasting bij Molenbrand 7 (van 31,7 naar 17,8 ouE/m³), Molenbrand 5 (van 30,1 naar 16,2 ouE/m³) en Neerbroek 27 (van 35,8 naar 10,7 ouE/m³). Op al deze woningen blijft de voorgrondbelasting wel onder de gecorrigeerde norm van de 50%-regeling uit het gemeentelijke geurbeleid. Ook daalt de achtergrondbelasting overal tot onder de 20 ouE/m³ die uw raad in 2021 als voorwaarde stelde. De drie hoogst belaste woningen hangen samen met het bedrijf zelf: Molenbrand 7 is de woning van de aanvrager, en Molenbrand 5 en Neerbroek 27 zijn plattelandswoningen. Volgens de gebruikelijke beoordelingsmethode verbetert de milieukwaliteit op deze drie woningen van "extreem slecht" naar "tamelijk slecht" tot "slecht".

De Commissie m.e.r. heeft hier in haar voorlopig advies aandacht voor gevraagd. Daarop zijn twee verdergaande alternatieven onderzocht, en volgens de Commissie is daarmee voldaan aan de gevraagde aanvulling. Die alternatieven laten zien dat de norm van 5 ouE/m³ alleen haalbaar is als de vleesvarkenshouderij op beide locaties stopt, en dat extra technieken circa 10 tot 20% extra geurwinst opleveren tegen hoge kosten (zie Alternatieven). De Commissie merkt verder op dat Molenakker 5 en Molenbrand 9 als twee afzonderlijke bedrijven zijn doorgerekend. Dat is in overeenstemming met de regelgeving. Wel verwacht de Commissie dat de voorgrondbelasting hoger uitvalt als beide bedrijven als één bron worden beschouwd.

Uw raad weegt hier een grote en afdwingbare verbetering voor heel De Elzen af tegen het gegeven dat de strengste norm en advieswaarden nog niet overal worden gehaald.

Afvalwaterlozing. Op het punt van de immissietoets wijkt uw raad met dit voorstel af van het toetsingsadvies (zie 3.2). Of de lozing van gezuiverd effluent op de Zijpsche Molenloop in de beoogde omvang aanvaardbaar is, staat pas vast in de vergunningprocedure bij het waterschap. Valt die toets

ongunstig uit, dan kan dat gevolgen hebben voor de uitvoering van de mestbewerking op Molenakker 5. Omdat de Commissie dit als essentiële informatie aanmerkt, kan dit punt in een beroepsprocedure aan de orde worden gesteld.

Financiën
Aan de vaststelling van het TAM-omgevingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden die niet worden gedekt. De kosten van de planbegeleiding, het MER-traject, de advisering door de Commissie m.e.r. en de overige ambtelijke inzet worden op grond van de anterieure overeenkomst vergoed door de initiatiefnemer. De investeringen in de bedrijfslocaties, de landschappelijke inpassing en de aanvullende inrichting van de openbare ruimte komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 13.3c van de Omgevingswet is afgedekt in de anterieure overeenkomst. De baten en lasten lopen daarmee budgettair neutraal via de betreffende begrotingspost van het taakveld ruimtelijke ordening.

Effecten BTW-BCF-VPB
De vergoedingen op grond van de anterieure overeenkomst zijn een tegenprestatie voor gemeentelijke werkzaamheden en worden als zodanig verwerkt. Er is geen sprake van een beroep op het BTW-compensatiefonds en er zijn geen gevolgen voor de vennootschapsbelasting, omdat de gemeente met dit besluit geen ondernemersactiviteit verricht.

Participatie
Het plan komt voort uit een langlopend gebiedsproces waarin bewoners, ondernemers, de provincie Noord-Brabant en de gemeente samen hebben opgetrokken. Daarnaast zijn de volgende participatiemomenten doorlopen:

- omgevingsdialoog op 17 juni 2025 bij Coppens Groep aan Neerbroek 29. Van de 34 uitgenodigde adressen waren 19 adressen vertegenwoordigd; in totaal waren 44 personen aanwezig. Gesproken is onder meer over de looptijd van het plan, de geurreductie en de monitoring daarvan, de silo's, de invulling van Neerbroek 29 en de verkeerssituatie. De reacties waren overwegend positief; meermalen is gevraagd of het plan niet sneller kan worden gerealiseerd. Het verslag is als bijlage bijgevoegd;
- een terugkerend aandachtspunt uit de dialoog is de ontsluiting van Molenakker 3 via Molenakker/Neerbroek. Bewoners hebben gevraagd de ontsluiting via de Neerbroek te laten lopen vanwege het onoverzichtelijke kruispunt. Dit verzoek is niet overgenomen: de gekozen ontsluiting past binnen de gebiedsvisie en de verkeerskundige beoordeling in het plan. Wel worden de verkeersbewegingen van de varkenshouderijen gebundeld en via de Randweg afgewikkeld, waarmee de druk op de lokale wegen afneemt;
- de Notitie reikwijdte en detailniveau heeft vanaf 5 maart 2025 ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties ontvangen: van de initiatiefnemer (correcties) en van de GGD (advies vanuit volksgezondheid). Beide zijn verwerkt in het MER. Het gezondheidskundige advieskader van de GGD is in de toelichting expliciet naast het wettelijke kader gelegd;
- in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 16.3 van de Omgevingswet is het concept-ontwerp aan de overlegpartners toegezonden. Het ontwerpplan met het MER heeft vanaf 12 december 2025 zes weken ter inzage gelegen; er is een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant, die is beantwoord in de Nota van zienswijzen;
- de veiligheidsregio en het waterschap Aa en Maas zijn om advies gevraagd; hun adviezen zijn in het plan verwerkt;
- uw raad is betrokken via de kennisname van het eindplaatje (28 februari 2019), de themabijeenkomst (7 september 2022), het besluit over het principeverzoek (20 mei 2021) en de thema-avond van 16 september 2026.

Alternatieven
In het MER en de aanvulling daarop zijn de volgende alternatieven onderzocht.

- Uitvoeringsalternatief met aanvullende bouwkundig emissiearme systemen. Dit leidt tot circa 10 tot 20% extra reductie van de voorgrondbelasting (bijvoorbeeld Molenbrand 7 van 17,8 naar 14,5 ouE/m³), maar vergt een aanvullende investering van circa 812.000 euro en structurele meerkosten van circa 152.000 euro per jaar. Ook na toepassing blijft de belasting op de

maatgevende woningen relatief hoog. De extra milieuwinst weegt niet op tegen de kosten en de technische complexiteit in bestaande stallen.
- Alternatief waarin volledig wordt voldaan aan de voorgrondnorm van 5 ouE/m³. Dit is alleen haalbaar door de vleesvarkenshouderij op beide locaties volledig te beëindigen en het aantal zeugen, biggen en opfokzeugen fors te verlagen. Daarmee vervalt het economisch perspectief van het bedrijf en daarmee ook de financiële basis voor de investeringen in emissiereductie, dierenwelzijn en landschappelijke kwaliteit die het plan juist mogelijk maakt.
- Niet vaststellen van het plan. In dat geval blijft de vergunde situatie het uitgangspunt. De verouderde stallen mogen in gebruik blijven, de geur- en ammoniakbelasting blijft op het huidige, aanzienlijk hogere niveau en de beëindiging op Molenakker 3, de landschappelijke inpassing en de investeringen in de openbare ruimte komen niet tot stand. Dit alternatief levert de slechtste uitkomst op voor de leefomgeving in De Elzen.

Op grond van deze afweging is gekozen voor het voorkeursalternatief: een substantiële en afdwingbare verbetering van de leefomgeving in combinatie met een economisch uitvoerbaar en toekomstbestendig bedrijf.

Communicatie/publicatie
Het vaststellingsbesluit wordt overeenkomstig artikel 16.77b van de Omgevingswet bekendgemaakt op officielebekendmakingen.nl en het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd onder identificatienummer NL.IMRO.0755.TAM22e-VA01. Het besluit en de bijbehorende stukken worden zes weken ter inzage gelegd. De provincie Noord-Brabant ontvangt als indiener van de zienswijze bericht van de vaststelling en van de wijze waarop de zienswijze is beoordeeld (artikelen 3:43 en 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht). Daarnaast informeren wij de omgeving via de gemeentelijke kanalen en informeert de initiatiefnemer de buurt via het inmiddels bestaande dialoogkanaal. Er zijn geen uitgaande communicatiestukken die separaat vaststelling behoeven.

Uitvoering/Vervolg
Na vaststelling maakt het college het besluit bekend en legt het plan met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Het besluit treedt op grond van artikel 16.78 van de Omgevingswet in werking vier weken na de bekendmaking. Binnen die vier weken kunnen Gedeputeerde Staten beoordelen of er aanleiding is voor een reactieve interventie. Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State; de beroepstermijn begint de dag na de terinzagelegging.

Daarna dient de initiatiefnemer de vergunningaanvragen in. Het gaat om omgevingsvergunningen voor de milieubelastende activiteit en het bouwen (gemeente, met de omgevingsdienst als adviseur) en om de omgevingsvergunningen voor de Natura 2000-activiteit (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant). De uitvoering vindt gefaseerd plaats over een periode van circa tien jaar, met per fase een uiterste uitvoeringstermijn die in de anterieure overeenkomst en in de regels is vastgelegd. De eerste fasen betreffen de vervanging van de meest belastende stallen op Molenakker 5 en Molenbrand 9, zodat de geurwinst als eerste wordt gerealiseerd. Voor de lozing van gezuiverd effluent vraagt de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de lozingsactiviteit aan bij Waterschap Aa en Maas; in die procedure wordt de locatiespecifieke immissietoets uitgewerkt. Bij de beoordeling van de vergunningaanvragen gaat het college na of het MER aansluit bij de ontwerp-vergunningen en vult het MER zo nodig aan.

Het college draagt zorg voor de monitoring van de milieugevolgen van het plan en voor de handhaving van de voorwaardelijke verplichtingen, waaronder de landschappelijke inpassing en de emissieplafonds. Uw raad wordt bij afronding van elke hoofdfase geïnformeerd over de voortgang en over de gerealiseerde reductie van de geur- en ammoniakbelasting.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris | De burgemeester

J.G. Marcic | C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. Concept-raadsbesluit.
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Molenakker 5, Molenbrand 5 en 9, Neerbroek 27-29 en Molenakker 3 (verbeelding, regels en motivering met bijlagen, inclusief MER).
3. Nota van zienswijzen
4. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk).