



Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Afronding dossier Falconcrest Bokt 18

Inleiding

Nadat in 2006 duidelijk werd dat voor Falconcrest geen plaats was in Gennepark, is besloten om het bedrijf van de Gustaaf Smetsstraat 1 te verhuizen naar Bokt 18. Tot vandaag is met wisselende inzet door gemeente en exploitant geprobeerd om van deze verhuizing een succes te maken. De afgelopen maand is duidelijk geworden dat zowel het spoor van de omgevingsvergunning als dat van de verkoop vastlopen op de economische haalbaarheid. Daardoor is het uitgesloten dat Falconcrest zich op Bokt 18 kan vestigen.

Voorgeschiedenis

Falconcrest is begonnen als een groothandel in het vervaardigen en verhandelen van valkerijartikelen maar had de ambitie om op Bokt 18 uit te groeien tot een roofvogelpark. Voor het gebruik van het perceel en de opstallen is in 2007 een 'sleutelovereenkomst' afgesloten, in de veronderstelling dat het in 2009 tot een verkoop zou komen. Dat is niet gelukt. Falconcrest kon niet aangeven wat er onder een roofvogelpark moest worden verstaan en de gemeente stelde geen kaders.

Vanaf 2013 wordt het ruimtelijk ordeningsaspect scherper. De gemeente zegt toe dat er een wijziging van het bestemmingsplan in gang wordt gezet, mits Falconcrest zorgt voor een ruimtelijk en economisch uitvoerbaar plan.

In december 2014 vraagt Falconcrest een Omgevingsvergunning aan, die toeziet op een bedrijfsvoering die bestaat uit het kweken van roofvogels, het vervaardigen van valkerijartikelen en ondergeschikt een publieksfunctie met maximaal 5.000 bezoekers per jaar. Nadat de raad in juni 2016 een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft afgegeven verleent het college een vergunning.

Daarna doet de gemeente opnieuw een aanbod voor verkoop. Tegelijkertijd gaan omwonenden in beroep tegen de vergunning. En met succes, de rechter plaatst o.a. kanttekeningen bij de economische uitvoerbaarheid van het initiatief en vernietigt de vergunning. In oktober 2017 wordt duidelijk dat Falconcrest niet over de financiële middelen beschikt om tot aankoop over te gaan.

Hoe nu verder

Het enige getekende document, de sleutelovereenkomst uit 2007, is door de realiteit ingehaald. Verkoop van het perceel en de opstallen aan Falconcrest blijkt om financiële redenen niet mogelijk. Op basis daarvan constateert het college dat de vergunning op



het punt van economische uitvoerbaarheid dan ook niet beter kan worden onderbouwd, zoals de rechter heeft gevraagd. Daarmee eindigt het dossier Falconcrest op Boks 18. Juridisch gezien moeten nu enkele stappen worden gezet. De belangrijkste stap bestaat uit de ontbinding van de sleutelovereenkomst uit 2007. Hiermee eindigt formeel het gebruiksrecht van Falconcrest. Het college heeft zich daarbij de vraag gesteld of er nog verplichtingen zijn jegens Falconcrest en of er een goede manier denkbaar is waarop partijen na al die jaren afscheid van elkaar kunnen nemen.

De eerste vraag is door onze externe adviseur ontkennend beantwoord. Strikt juridisch gezien staan er geen verplichtingen open. Voor zover er toezeggingen door de gemeente zijn gedaan, dan zijn die nagekomen bij de aanbidding van Boks 18. Daarnaast hoeft de gemeente geen alternatieve locatie of financiële vergoeding beschikbaar te stellen.

Maar dit dossier heeft ook een menselijke kant. De raad heeft in juli 2016 met een amendement de kaders bepaald voor de bedrijfsvoering van Falconcrest op Boks 18. Via een motie heeft de raad de renovatieplicht van de monumentale boerderij gekoppeld aan de verkoop. Daarmee heeft de raad nadrukkelijk een stempel gedrukt op het dossier Falconcrest, die een handreiking vanuit de gemeente rechtvaardigt.

In dat licht hanteren wij een begunstigingstermijn van een half jaar en bieden wij een tegemoetkoming in de verhuiskosten van 35.910 euro. Daarnaast stellen wij Falconcrest nog eenmaal in de gelegenheid om op basis van de huidige afspraken over de bedrijfsvoering een doorstart te maken aan de Eindhovenseweg 44 in Eindhoven.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/ probleem
- Motie/amendement/ toezegging

Besluit van college van burgemeester en wethouder

1. Ontbinden van de sleutelovereenkomst 2007 en Falconcrest een begunstigingstermijn geven van een half jaar voor ontruiming van het perceel en de opstallen;
2. Weigeren van de aanvraag Omgevingsvergunning uit 2016 voor de vestiging van een valkerij op Boks 18;
3. Verzenden van de vooraankondiging handhaven;
4. Instemmen met de verkoop van gronden aan omwonenden en de opbrengst reserveren voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten t.h.v. € 35.910,- van Falconcrest en de financiering van het vergunningetraject Boks 18;
5. Falconcrest een alternatief bieden voor een marktconforme prijs en op basis van de huidige afspraken over de bedrijfsvoering met een bedenktijd van twee maanden;

Argumenten

Juridische stappen zijn noodzakelijk om het dossier Falconcrest op Boks 18 formeel af te sluiten.

Om duidelijk te maken dat geen sprake meer kan zijn van gebruik met het oog op legalisering en verkoop, moeten we enkele stappen zetten. Deze stappen zijn in het collegebesluit onder de beslispunten 1 t/m 3 samengevat en omvatten zowel de



beëindiging van het verkooptraject als het vergunningentraject. Falconcrest krijgt vervolgens een half jaar de tijd om een alternatieve locatie te zoeken.

De afronding van het dossier dient voor alle partijen aanvaardbaar te zijn

Sinds de komst van Falconcrest staat de leefbaarheid op Bokt onder druk. Omwonenden geven al jaren aan dat zij overlast ondervinden van de aanwezigheid van Falconcrest.

De eigenaar van het bedrijf heeft aangegeven dat hij zich door de omwonenden beperkt voelt in zijn bedrijfsvoering. De omwonenden vinden dat de gemeente, door het sluiten van de sleutelovereenkomst voor deze locatie in 2017, de overlast heeft veroorzaakt.

Daarvoor hebben zij compensatie gevraagd.

Van compensatie kan geen sprake zijn, maar wij zijn bereid om gemeentegronden die grenzen aan de percelen van omwonenden voor hen 'zeker te stellen' door verkoop. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd. De omwonenden zijn in de basis akkoord.

Falconcrest moet binnen een half jaar Bokt 18 ontruimen. Dat betekent dat het bedrijf en het gezin moeten verhuizen. Wij hebben ingestemd met een tegemoetkoming in de verhuiskosten ter hoogte van de wettelijke regeling. Deze vergoeding is vastgesteld op 5.910 euro (2017). Daarnaast is een aanvullend bedrag beschikbaar als de ontruiming minnelijk en zonder juridische procedures plaatsvindt. Hiervoor wordt een bedrag van 30.000 euro gereserveerd.

Falconcrest wordt door ons nog eenmaal uitgenodigd om aan de Eindhovenseweg 44, op basis van een marktconforme huurovereenkomst en een tijdelijke vergunning voor tien jaar, een doorstart te maken. Falconcrest krijgt twee maanden de tijd om op dit aanbod in te gaan.

Kanttelingen

De afronding van het dossier kan langer duren

Na de afloop van de begunstigingstermijn van een half jaar, kan het zijn dat wij als gemeente nog een termijn moeten gunnen van 3 maanden voordat tot ontruiming kan worden overgegaan. Daarnaast is de kans aanwezig dat Falconcrest zich niet kan vinden in de financiële regeling en het aanbod van de gemeente en een juridische procedure start.

Kosten en dekking

De tegemoetkoming in de verhuiskosten voor Falconcrest bedraagt 35.910 euro . Deze kosten worden gedekt uit de verkoop van gronden aan omwonenden (34.270 euro) en de opbrengsten van de verkoop van het perceel en de opstallen van Bokt 18.

Ter inzage gelegde stukken

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris