Integrale gebiedsontwikkeling De Elzen 2.0

Thema bijeenkomst

7 september 2022

Inhoudsopgave

1. Resultaat integrale gebiedsontwikkeling De Elzen 2.0
2. Locatie Elzen 6A: Scenario’s
3. Bereikte oplossing voor locatie Elzen 6A

1. Resultaat
Integrale gebiedsontwikkeling
De Elzen 2.0

Aanleiding

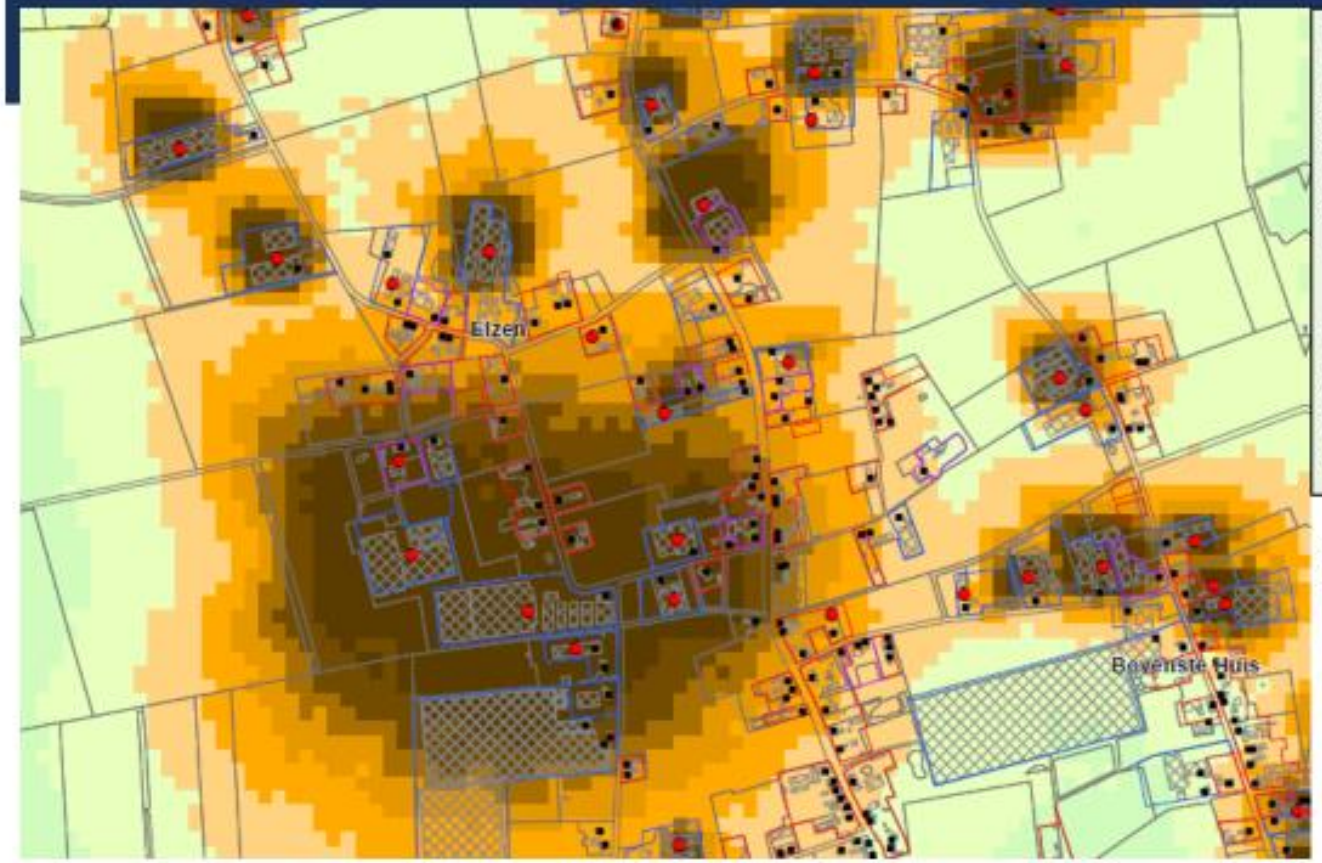
Bewoners de Elzen Boekel luiden de noodklok: ze zijn overlast en stank beu

BOEKEL - Ze vinden dat er snel een eind moet komen aan de jarenlange overlast van agrarische bedrijven, een groep bewoners op buurtschap de Elzen in Boekel. Ze hebben met negen man een werkgroep gevormd en hebben inmiddels alle raadsfracties een brief geschreven waarin ze de noodklok luiden over hun leefomgeving.
Kees Backx 26-03-18, 12:52 Bron: BD

- Brandbrief Bewoners De Elzen
- Verkiezingen maart 2018

GEMEENTE BOEKEL

[GEUR] – HUIDIGE SITUATIE BUURTSCHAP DE ELZEN



Normen geurbelasting provincie & gemeente worden zeer fors overschreden. O.a. door andere rekenfactor luchtwassers

Geuremissie x 1000 Ou
Oude factoren: 335
Nieuwe factoren: 575 (+70%)
Minimaal (techniek nu): 445

achtergrondbelasting geurhinder (Ou)

0 - 5	25 - 30
5 - 10	30 - 35
10 - 15	35 - 40
15 - 20	40 - 50
20 - 25	> 50

*Gebaseerd opdefault Vstacks parameters voor staluitvoering en een ruwheid van 0.20

Kwaliteit leefomgeving achtergrondbelasting in ouE/m3	
0-3	zeer goed
3-7	goed
7-13	redelijk goed
13-20	matig
20-28	tamelijk slecht
28-35	slecht
35-50	zeer slecht
>50	extreem slecht

Pouderoyen, december 2018

2018: Zeer hoge achtergrond belasting geur

Zorgen leefbaarheid en gezondheid



GEMEENTE BOEKEL

Autonome ontwikkeling De Elzen

Moderniseren intensieve veehouderij bedrijven

UITDAGINGINGEN VOOR BUURTSCHAP DE ELZEN

- Verbeteren van de geursituatie
- Overbruggen van tegenstelling tussen enerzijds grootschalig industriële landbouwbedrijven en anderzijds kleinschalig buurtschap met kleine woon/werklocaties
- Ontwikkelingen aangrijpen om agrarische en woonfuncties beter op elkaar aan te laten sluiten. Nastreven van meer ontvlechting van deze functies
- Oplossing zoeken voor verkeershinder door grote voortuigen binnen het buurtschap
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit: relatie grootschalige bebouwing in klein buurtschap
- Versterken van de sociale cohesie

GEMEENTE BOEKEL

Criteria integrale gebieds-ontwikkeling

Informatieavond Raad
19 november 2018

Elzen 2.0: Geur
Wat is er nodig voor een ‘goede’ kwaliteit leefomgeving?

GEMEENTE BOEKEL

Stankoverlast in Boekelse Elzen eigenlijk niet te verhelpen

BOEKEL Zelfs áls de gemeenteraad van Boekel opnieuw 87.000 euro beschikbaar stelt voor alle denkbare milieumaatregelen in De Elzen, verbetert de luchtkwaliteit nauwelijks bij 39 van de 45 woningen in deze buurtschap. Dat blijkt uit berekeningen van onderzoeksbureau Pouderoyen. ,,Pijnlijk om te constateren” zegt wethouder Martijn Buijsse in een reactie.

Kees Backx 20-02-19, 08:55 **Laatste update:** 20-02-19, 09:38

Pouderoyen, december 2018

WOON EN LEEFKLIMAAT WONINGEN
(NORM PROVINCIE/GEMEENTE IS GOED-MATIG)

is vertaald naar Wensbeeld 2.0

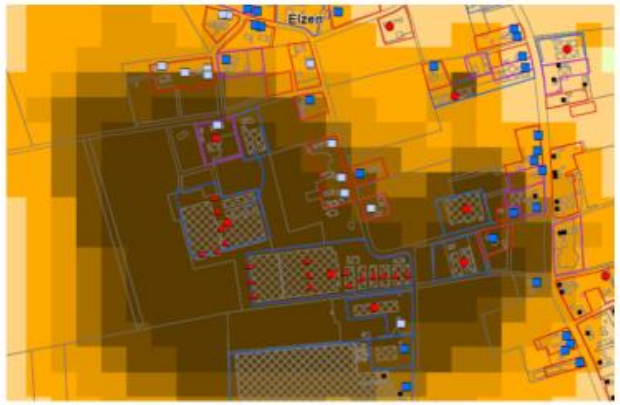
scenario	Huidig vergund	Scenario 1 Stoppers	Scenario 2 Coppens	Scenario 3 Coppens +	Scenario 4 Coppens+ en stoppers
goed	0	0	0	2	6
matig	1	6	5	13	26
slecht	33	29	30	29	13
Zeer slecht	11	10	10	1	0
totaal	45	45	45	45	45

Elzen 2.0: Geur
Wat is er nodig voor een ‘goede’ kwaliteit leefomgeving?

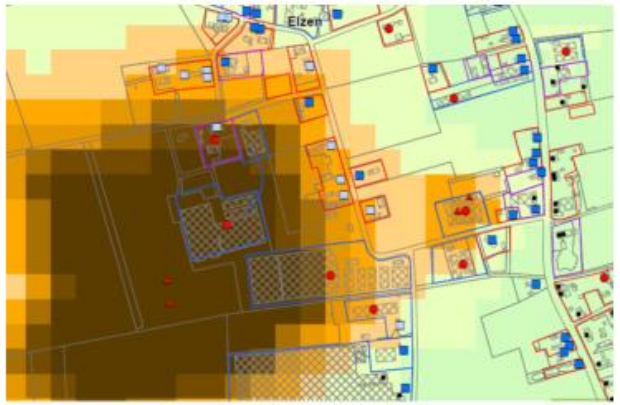
Advies aan gemeente Boekel:

- **Streven naar stevige afname achtergrondbelasting geur**
- **Maximaal faciliteren stoppen [MA3, MA4, De Elzen 6A, De Elzen 10A]**
- **Emissiepunten Coppens groep ‘naar achteren’ [...]**

BEELD – COPPENS + MAXIMAAL FACILITEREN STOPPERS

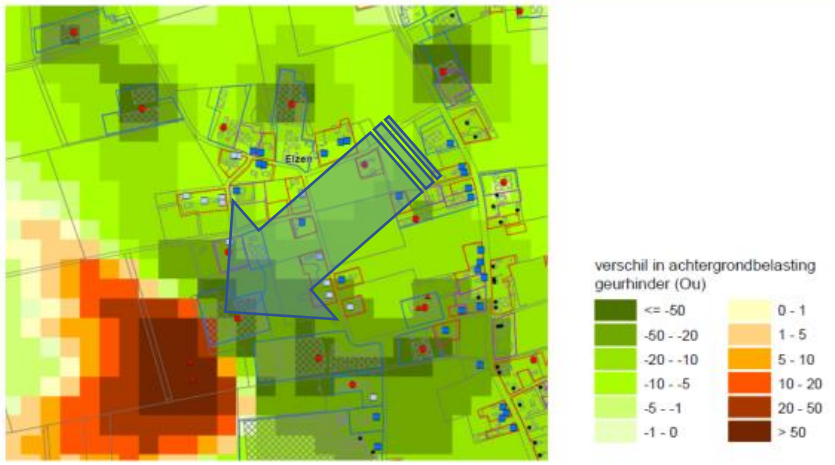


Huidige situatie vergund, basis uittredesnelheid



Plan Coppens doorontwikkeld, maximaal faciliteren stoppers basis uittredesnelheid

BEELD – PLAN COPPENS PLUS + MAXIMAAL FACILITEREN STOPPERS



‘De Elzen op slot’

- **Achtergrond belasting: 20 ouE**
- **Voorgrond belasting: 5 ouE**
- **Maatwerk om hier gemotiveerd van af te kunnen wijken**

27-06-2020



Ter Illustratie © Jeroen Appels/Van Assendelft

Stank De Elzen Boekel niet nog verder terug

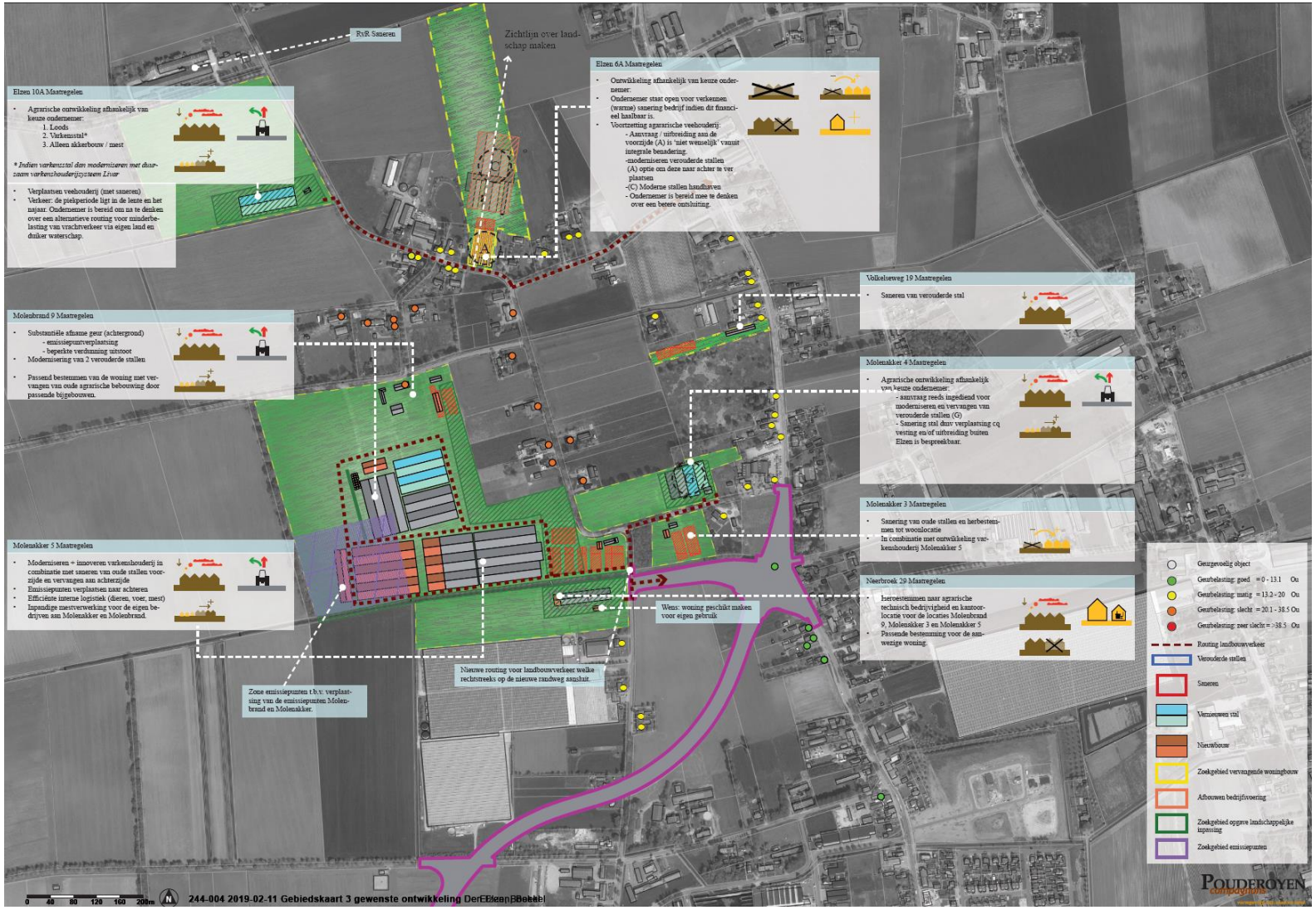
BOEKEL - Hoezeer de fracties DOP en GVB ook hun best deden, de stank in de Boekelse buurtschap De Elzen gaat niet verder omlaag dan de 20 odeureenheden die het college voorstelt.

Kees Backx 08-10-20, 21:45

Streefbeeld De Elzen 2.0 +

Verbeteren woon-leefklimaat door reductie achtergrond belasting geur [**20 ouE/m3**]

GEMEENTE BOEKEL



Besluitvorming integrale gebiedsaanpak
Gemeenteraad: 04-10-2018

Streefbeeld De Elzen 2.0
Gemeenteraad: 28-02-2019

- Aanhoudingsbesluit-Wgv
- Voorbereidingsbesluit-Wro
Gemeenteraad: 27-06-2020

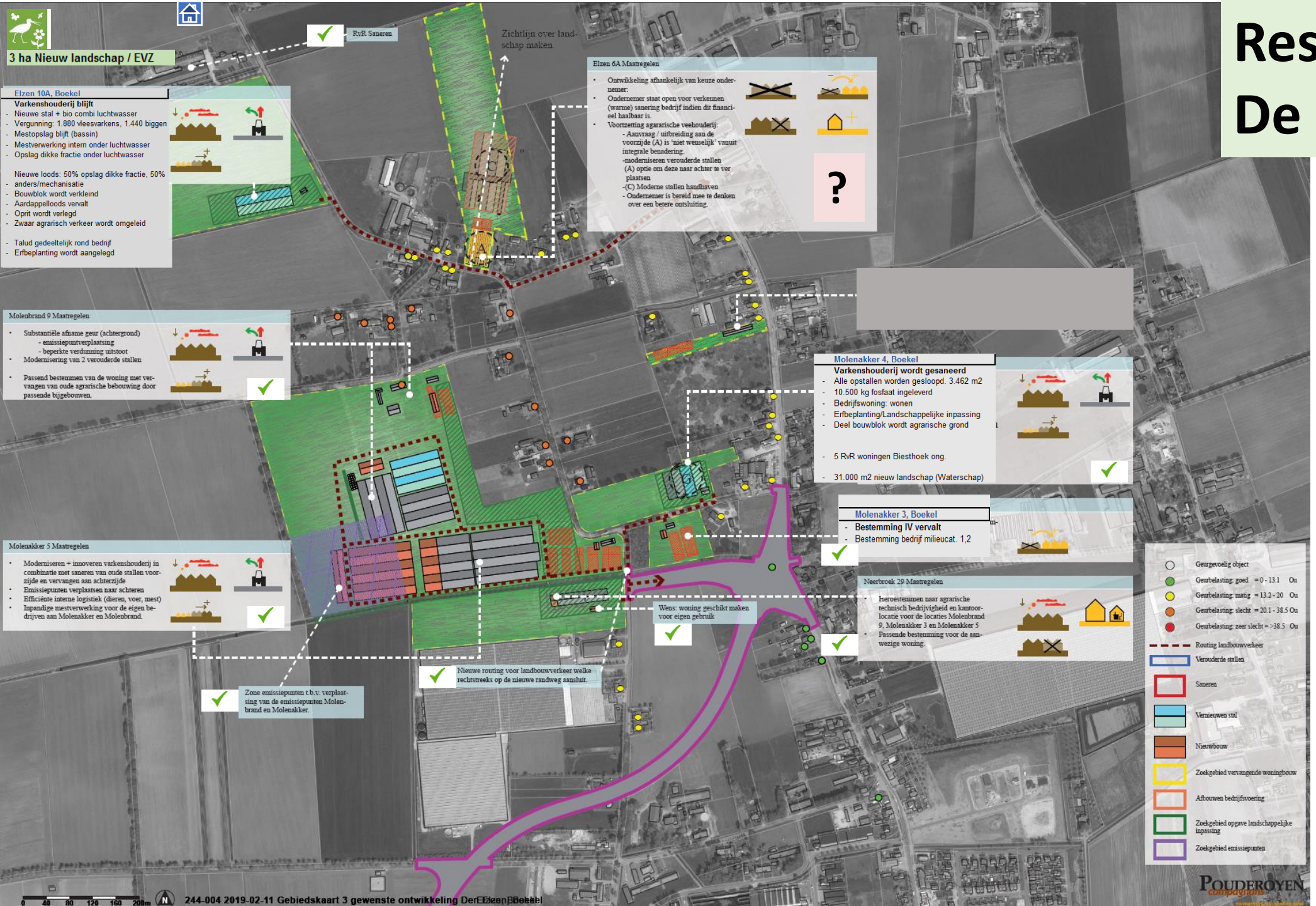
Casus Molenakker 4 (Eindbeeld)
Taxatie: 17-09-2019
Gemeenteraad: 08-10-2020 (AO)
Gemeenteraad: 14-10-2021 (+)

Casus locaties Coppens groep (Eindbeeld)
Gemeenteraad: 20-05-2021

Casus Elzen 10A (Eindbeeld)
College B&W: 10-05-2022

Casus Elzen 6A
Taxatie: 25-09-2019
Gemeenteraad (besloten): 08-04-2021
Conclusie: niet tegen iedere prijs

Resultaten De Elzen 2.0



GEMEENTE BOEKEL

2. Scenario’s Elzen 6A

A: Moderniseren

B: Saneren

Voorbereiden op besluitvorming

Varkenshouderijbedrijf Elzen 6A blijft	Varkenshouderijbedrijf Elzen 6A verdwijnt
• Modernisering • 2,2 ha bouwblok • Geurbelasting (conform normen) • Geluid (ventilatoren e.a.) • Zwaar agrarisch verkeer • Gronden blijven agrarisch • Sociale verhoudingen blijven verstoord • Zorgen over gezondheid • Klachten leefbaarheid • Geen nieuw perspectief omwonenden (ca. 25 jaar…)	• Sanering locatie • Sloop stallen • Geurbelasting vervalt • Geluid (ventilatoren e.a.) vervalt • Zwaar agrarisch verkeer vervalt • Transformatie/herbestemmen bouwblok • Kans: herbestemmen grond • Nieuw perspectief omwonenden • Versterken leefbaarheid

Scenario’s Integrale gebiedsontwikkeling De Elzen 2.0

- Saneren Elzen 6A
- Moderniseren Elzen 6A

Analyse saneringsregelingen (Rijk)

3. Bereikte oplossing Elzen 6A

Voorstel:
Oplossing casus Elzen 6A

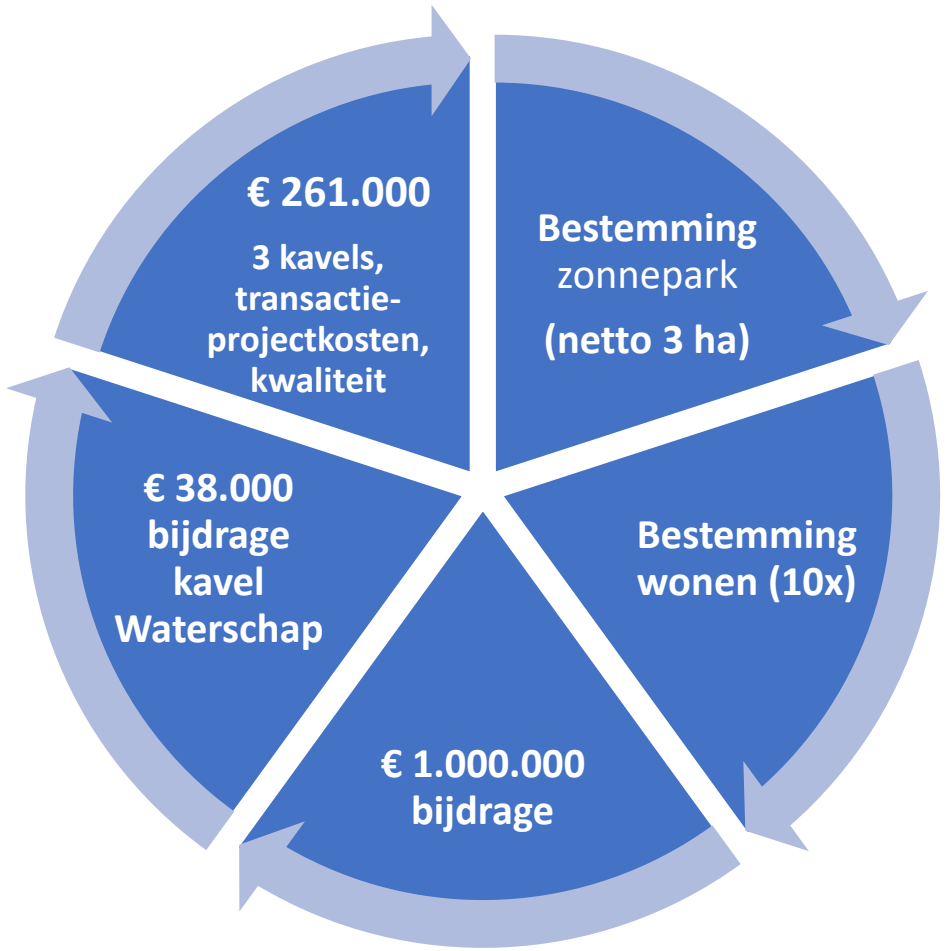


Totaal: € 1.299.000

€ 1.000.000	Saneren
€ 38.000	Grond Waterschap
€ 261.000	3 Kavels, transactiekosten projectkosten, kwaliteit ruimte

3 kavels elders met woonbesteming om 3 RvR te realiseren

Kosten: Saneren Elzen 6A, Boekel



Taxatie schadeloosstelling: € 3.743.744

Overige afspraken:

- 1 Mio, 3 maanden na tekenen AO
- ‘Zekerheid & Medewerking’: Ontzorgen op processen gemeente, dialoog omgeving
- Wel leges, géén overige (plan)kosten

Vertrouwelijk ter inzage gemeenteraad: Taxatieverslag en Kostenoverzicht

Baten: Saneren Elzen 6A, Boekel

- ✓Géén modernisering varkenshouderij (indicatie: 1.980 fokzeugen)
- ✓Overlast geur weg
- ✓Sloop stallen: 7.508 m2 (totaal: 10.000 m2)
- ✓Inleveren fosfaat: totaal 35.000 kg
- ✓Zwaar agrarisch verkeer: vervalt
- ✓Nieuwe woningen: 10x RvR
- ✓Duurzame energie (zonnepanelen), bijdrage aan RES (3 ha)
- ✓Versterking ruimtelijke kwaliteit buurtschap De Elzen
- ✓Versterking landschap: 52.000 m2
- ✓Versterking beleving buurtschap De Elzen: EVZ/natuur, Peelrandbreuk, wandelroute
- ✓Nieuw perspectief toekomst omwonenden
- ✓Sterke verbetering leefbaarheid

Indien niet akkoord:

- **Modernisering veehouderij**
- **Baten vervallen**
- **Grond niet naar Waterschap**

Planning: Saneren Elzen 6A, Boekel

- Voor 1 juli 2023 : Indienen 4 plannen
- 1 januari 2024 : Oude stallen staan leeg
- 31 december 2024 : Alle plannen onherroepelijk*

- 1 januari 2025 : Start leegdraaien stallen, 8 mnd (als *)
- 31 december 2025 : Sloop gereed, 4 mnd

Bedankt voor uw aandacht