

PUZZELEN MET DE RUIMTE BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

HOOFDLIJNEN VOOR EEN AANPAK OM TE KOMEN TOT EEN BUURTSCHAP 2.0

GEMEENTE BOEKEL



Informatieavond gemeenteraad Boekel
19 november 2018

WELKOM

3.3

Buurtschap Elzen

Buurtschappen



Elzen

Molenbrand

1900 1950 2010

LUCHTFOTO

GEMEENTE BOEKEL



PROGRAMMA

20:00 – 22:00 uur

- Welkom dhr. Pierre Bos, burgemeester
- Introductie dhr. Martijn Buijsse, wethouder
- Puzzelen met de Ruimte in stappen mw. Mireille Winkelmolen, regisseur buitengebied Boekel
- Puzzelen met de Ruimte dhr. Harm Arts, specialist Ruimtelijke ontwikkeling (Pouderoyen Compagnons)
- Vragen
- Sluiting

INTRODUCTIE

- Aanleiding
- Proces tot nu toe
- Waar we nu staan
- Cultuurverandering

PUZZELN MET DE RUIJITE – BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

Stap 0:

REGISSEUR(S) BUITENGEBIED

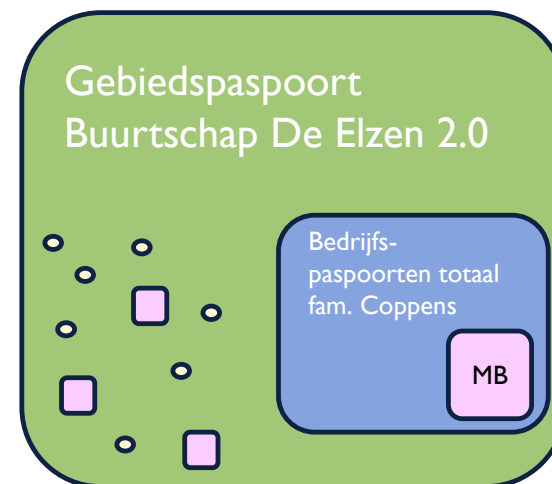
Puzzelen met de Ruimte in stappen

INFORMATIE AVOND

- Informatieavond ter voorbereiding op besluitvorming door college B&W en Raad
 - **Wij nemen u in stappen mee in onze BOEKELSE aanpak – Puzzelen met de Ruimte**
1. De analyse van het probleem & uitdagingen
 2. De analyse van de oplossingsrichtingen / Gebiedspaspoort Buurtschap De Elzen
 3. Kavelpaspoorten en scenario's
 - 3-1 Kavelpaspoorten en scenario's
 - 3-2 Kavelpaspoorten en scenario's totaal fam. Coppens
 - 3-3 Kavelpaspoorten en Scenario wensbeeld fam. Coppens
 4. (voorbereiding) In procedure brengen Molenbrand 5-9
 5. Vervolgstappen

Welke vragen heeft u?

Welke informatie heeft u nog nodig?



PUZZELEN MET DE RUIJITE – AANPAK BOEKEL

- Aanleiding: Sociale cohesie oud buurtschap onder druk [Omgevingsbewust werken]
- Individuele vergunningverlening niet langer toereikend om tot oplossingen te komen [BATNA]
- Kansen: Kwaliteiten Buurtschap De Elzen [Vitaal Buitengebied Boekel]
- Aanpak op maat maken voor Boekel → Doorpakken! [Denken in mogelijkheden, risico's anders aanvliegen]
- Gemeente investeert in een aanpak om er **samen** beter van te worden [Samen weten we meer]
- Kwetsbaar proces – “*gaat goed als er de wil is om er samen uit te komen*” [bestuurlijke verantwoordelijkheid]

PUZZELEN MET DE RUIJITE – BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

I:

ANALYSE
& UITDAGINGEN

PUZZELN MET DE RUIMTE – PASPOORT DE AANPAK IN STAPPEN

Gebiedspaspoort Buurtschap Elzen, Boekel

POLDERROYEN
Landschap Architectuur

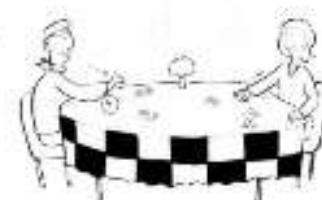
Localie



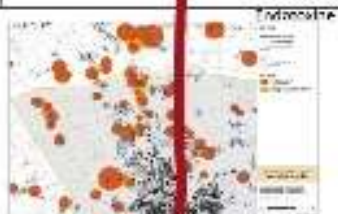
Uitdagingen

- Versterken van de geografische
- Overbruggen van fysieke bodem kansen met de architectuur en de
- Inchaarbaarheid en anderszins sterkte van buurtschap met lokale woonwendeplaats
- Omvattingen van gebieden om sociale en woofunctie beter op elkaar aan te sluiten. Aanpak van meer omvatting van deze functies
- Op locatie zoeken voor woonwende door grote wonen in een klein buurtschap
- Weaken van de lokale gebouwen welke geometrische behouding in een klein buurtschap
- Versterken van de sociale cohesie

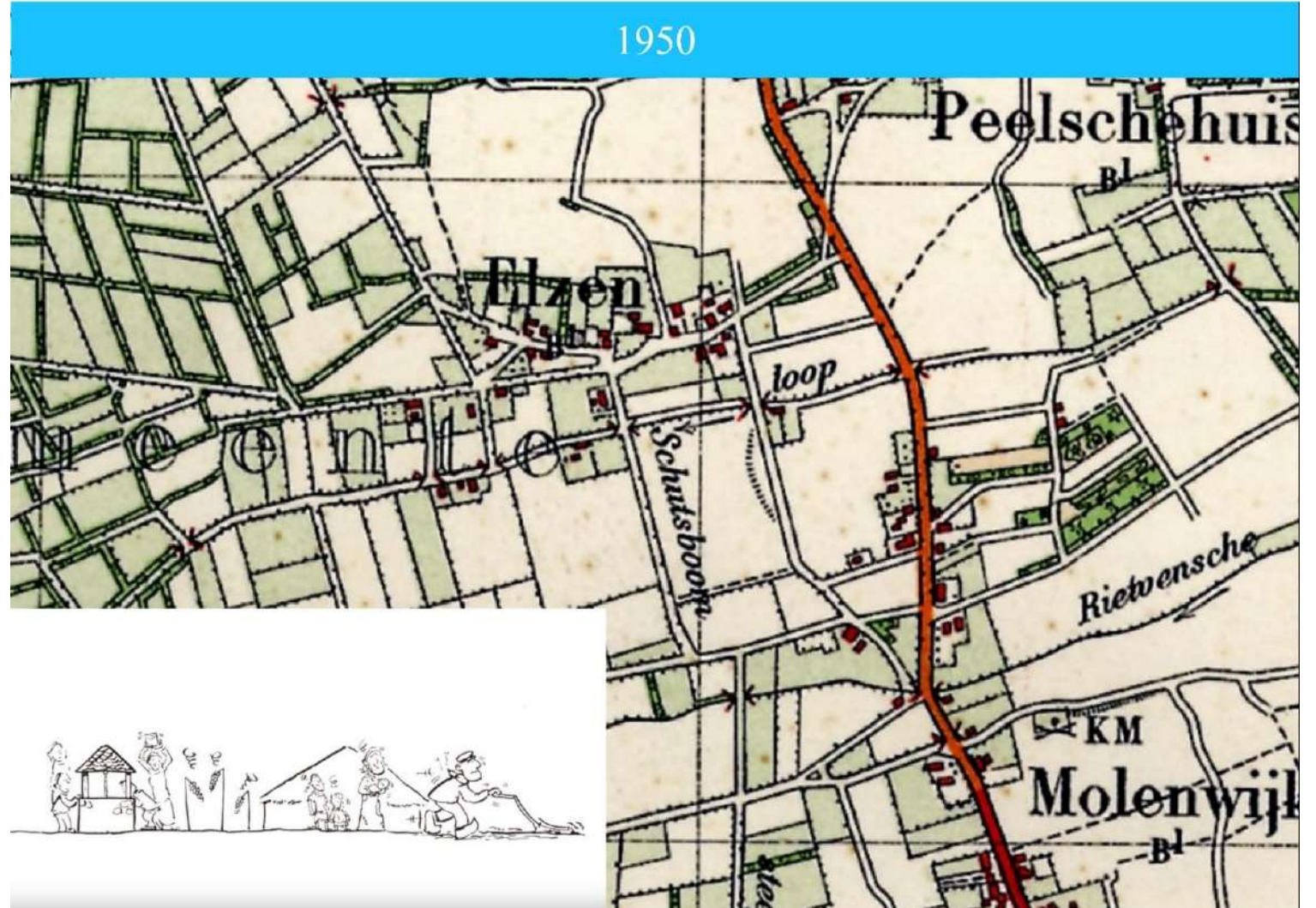
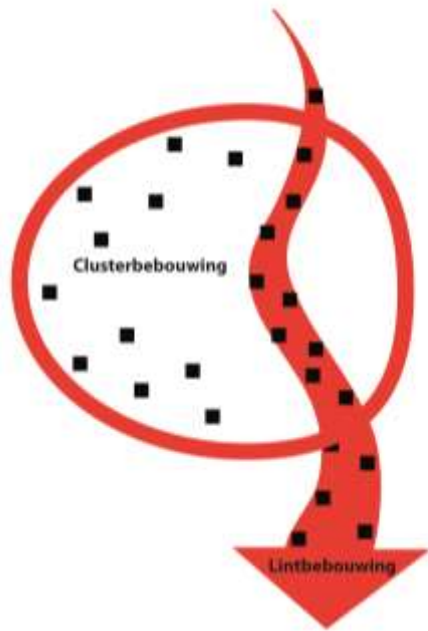
Vereniging		Kwaliteits	
Naam	Adres	Naam	Adres



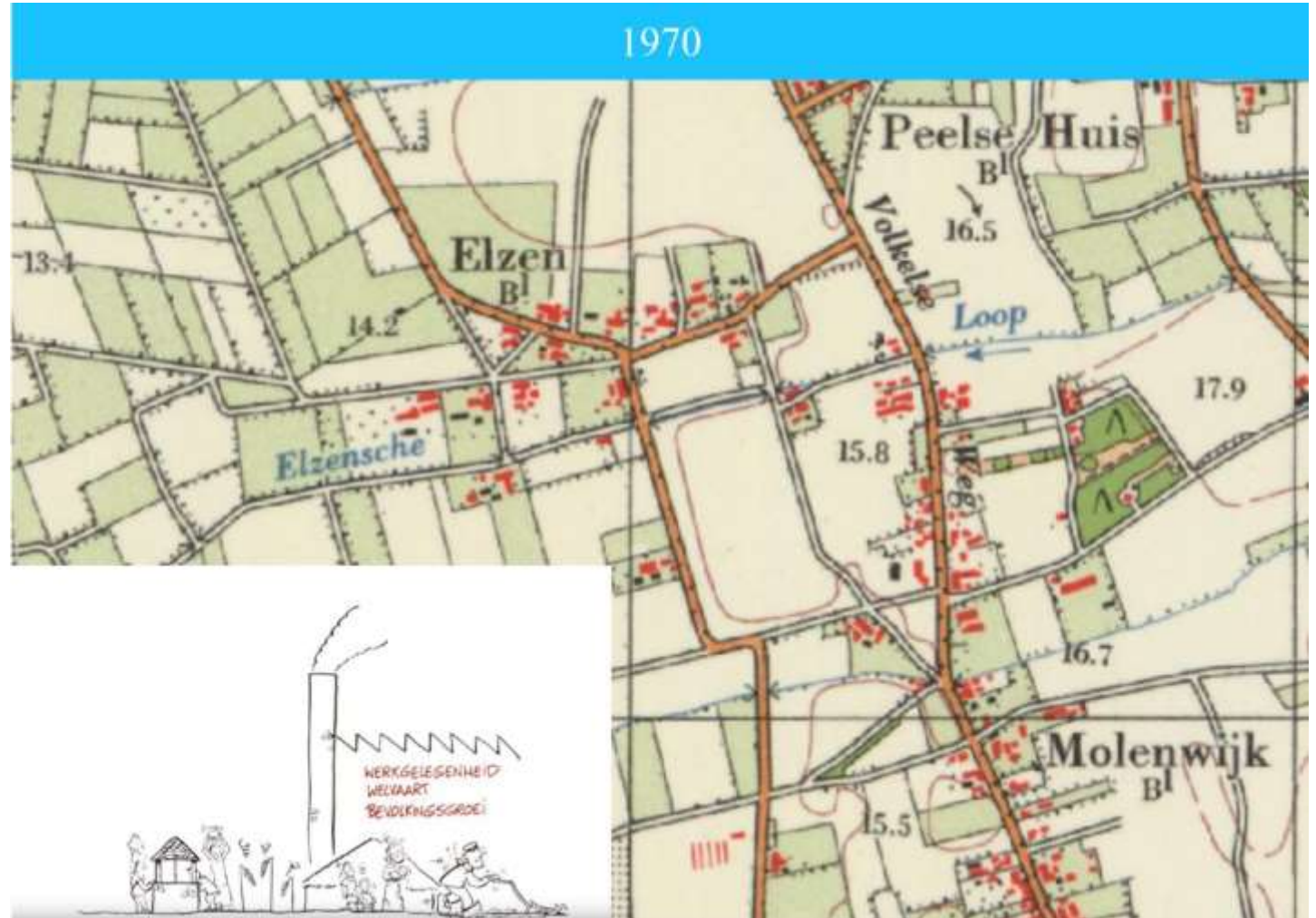
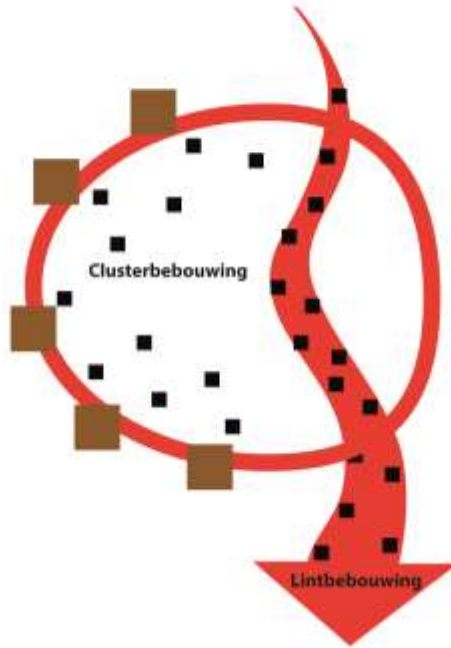
OP EEN SIMPELE MANIER DGAAN MET IDEËN, PROJEKTEN EN REEDEN



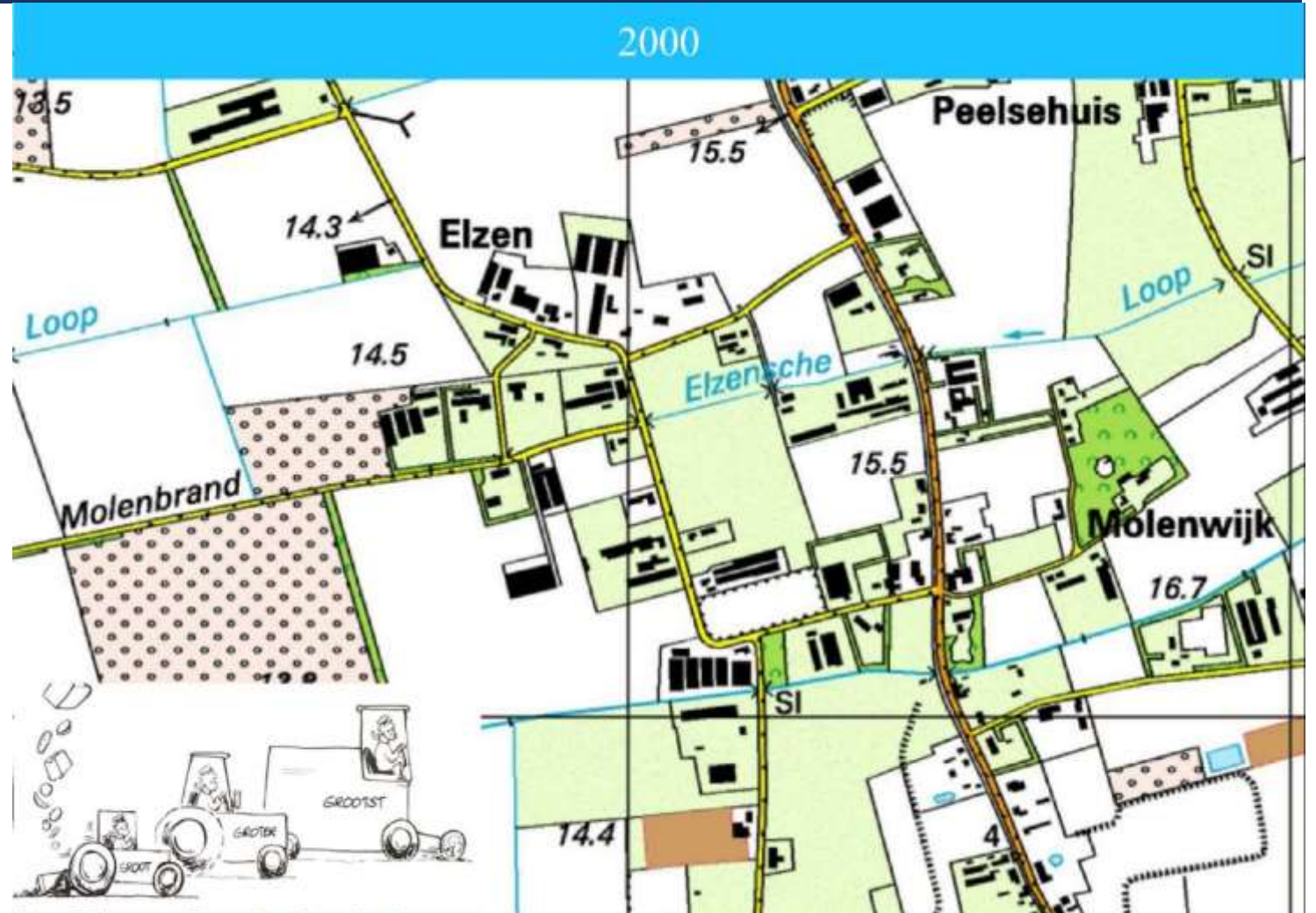
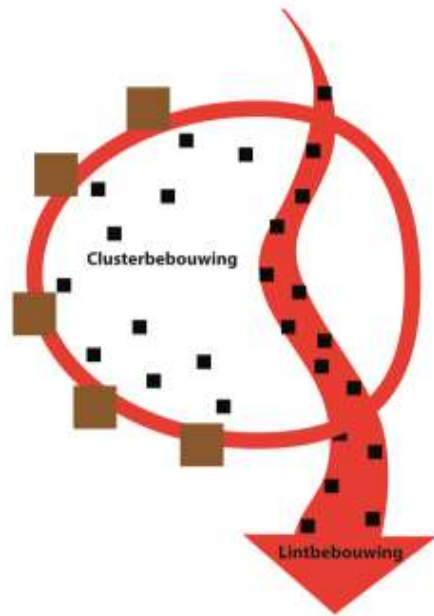
ANALYSE: 1950



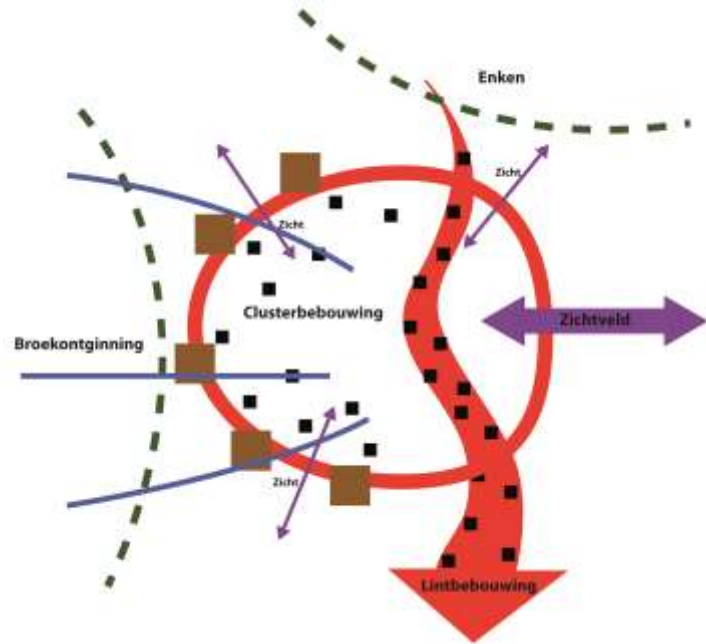
ANALYSE: 1970



ANALYSE: 2000



ANALYSE: 2017



ANALYSE: 2017

- Contrasten zijn bovengemiddeld groot
- Woonclusters Elzen en Molenbrand en lint Volkelseweg zijn verdicht, verkleind, agrarische bedrijven vergroot
- Toevalligheden als paden, groenelementen, gaardjes etc, verdwijnen
- Kenmerkende zichten naar broekontginning en enk zijn beperkt
- Waar zijn de Elzenseloop, Rietvenseloop en Molenloop?
- Betekenis historische panden versus verdichting
- Grootschalige percelendoor landbouwmechanisatie

ANALYSE: GROOTSCHALIG VERSUS KLEINSCHALIG



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 voertuigen binnen het buurtschap
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit: relatie grootschalige bebouwing in klein buurtschap
- Versterken van de sociale cohesie

PUZZELEN MET DE RUIMTE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

2:

ANALYSE OPLOSSINGSRICHTINGEN

GEBIEDSPASPOORT

BUURTSCHAP DE ELZEN

GEBIEDSPASPOORT DE ELZEN – SAMEN PUZZELEN MET DE RUIMTE

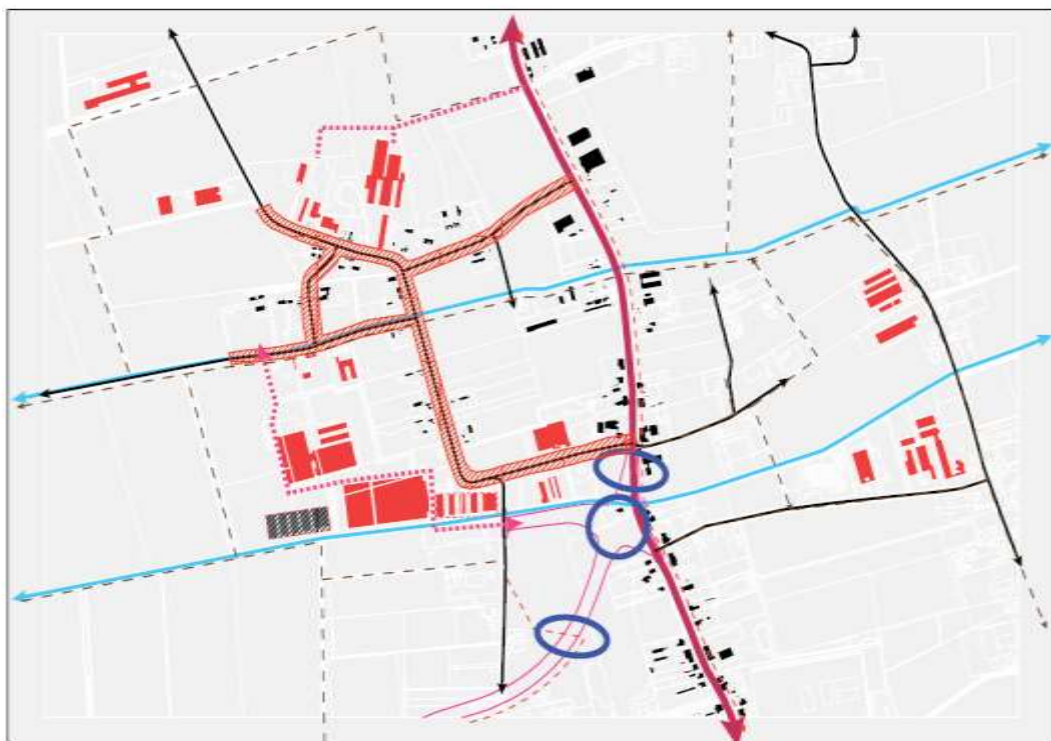
- Buurtbijeenkomst in Nia Domo, 29 oktober 2018
- Iedereen aanwezig, hard gewerkt, positieve sfeer (na de pauze)
- Workshop Verkeer in De Elzen (2x)
- Workshop Ruimtelijke Kwaliteit in De Elzen (2x)
- Resultaat – ideeën van de buurtbewoners - is verwerkt in de volgende dia's

GEBIEDSPASPOORT DE ELZEN – RUIMTELIJKE KWALITEIT



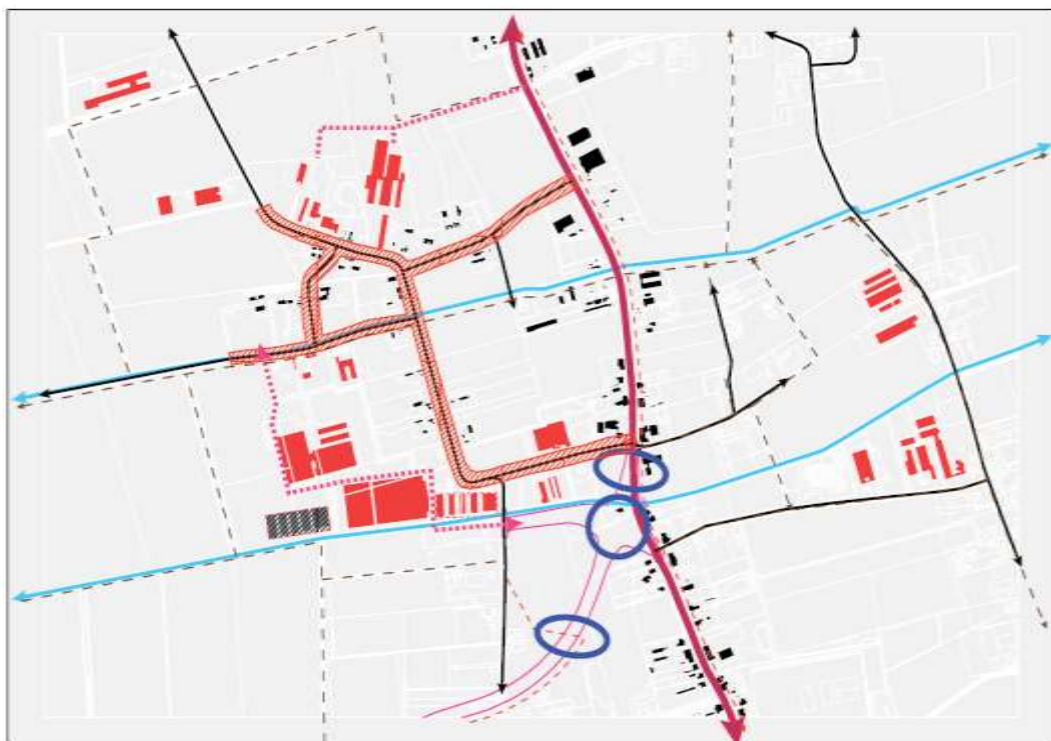
- Geur situatie MOET verbeteren
- Controleren & Handhaven op leegstand stallen
- Mest verwerken buiten de kern
- Grootchalige bedrijven inpakken in het groen
- Historische panden koesteren en meer herkenbaar maken in het gebied
- Waterwegen meer herkenbaar maken en aangrijpen om recreatieve route te ontwikkelen
- Laarzenpaden en recreatieve routes over agrarisch landschap rondom De Elzen
- Bouwvlakken binnen het lint creatief gebruiken
- Nieuwbouw woningen mogelijk maar kern en lint mogen niet dicht slippen
- Inheemse beplanting op de erven
- Beheerpaden langs sloten multifunctioneel inrichten voor recreatieve route
- Agrarisch landschap koesteren en doorkijken over dit landschap behouden
- Nieuwe randweg op een groene manier inpakken

GEBIEDSPASPOORT DE ELZEN – VERKEER



- Veel sluipverkeer Molenakker, Molenbrand en Elzen. Aanbrengen van obstakels om de stroming te stremmen.
- 30km/u zone zodat de snelheid omlaag gaat. Er wordt te hard gereden.
- Weinig tot geen verlichting op bovenstaande wegen maakt verkeerssituatie met vrachtverkeer onveilig
- Wegdek en bermen worden door de landbouwvoertuigen kapot gereden. Maakt het voor het overige verkeer onprettig om gebruik te maken van deze wegen.
- Landbouwverkeer andere route? Privaat?
- Verstevigen bermen
- In- en uitritten bedrijven zijn niet overzichtelijk
- Interne routing over de grote bedrijven kunnen ervoor zorgen dat het vrachtverkeer op de binnenwegen verminderd
- Langs het lint en de nieuwe randweg fietspaden aanbrengen of verbeteren
- Recreatieve loop- fietsroutes die langs cultuurhistorische locaties lopen

GEBIEDSPASPOORT DE ELZEN – VERKEER

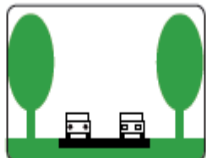


Nieuwe randweg

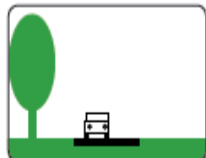
- Een aantal veilige oversteekpunten maken voor kinderen (basisschool in Boekel) en ouderen (fiets)
- Bewoners zien het liefst een tunnel of brug over de nieuwe randweg voor fietsers en voetgangers
- Nieuwe randweg moet voldoende groen ingepakt worden
- Fiets-voetpaden voor verkeersveiligheid
- Nieuwe randweg moet voldoende groen ingepakt worden
- Het wegdek van de nieuwe randweg moet bestand zijn tegen het vracht- en landbouwverkeer dat er overheen gaat rijden

VAN UITDAGINGEN NAAR GEZAMENLIJKE ONTWIKKELPRINCIPES

Landschap



Principe Volkseweg



Bomenlaan overige wegen



Inheemse erfbeplanting



Solitaire bomen markeren percelen



Boomgaardjes op percelen



Hakhout bosjes



Struweelhaag

Veehouderijen



Geursituatie moet verbeteren



sloop



Ontwikkeling van de kern af



Afbouwen van het bedrijf



Vervangende woningbouw



Bedrijf inpassen dmv groen

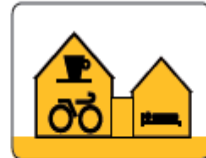
Wonen + Werken



Saneren van leegstaande stallen



Toevoegen van woningen (mits goed ingepast)



Versterken recreatie & toerisme

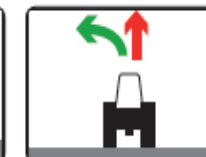


Woon-werk-landschap

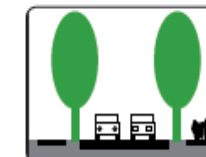
Verkeer



Meer veilige oversteekplaatsen creëren



Alternatieve route voor landbouwvoertuigen



Veilige (vrijliggende) voet- en fietspaden

Recreatie



Recreatieve routes door het agrarische landschap

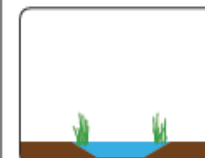


Knooppunten koppelen aan recreatieve functies

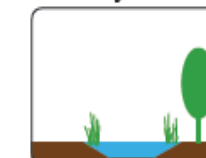


Het hart van De Elzen zichtbaar maken

Watersystemen



Verbreden sloten/oude lopen weer herkenbaar maken



Sloten meer ecologische kwaliteit geven



Recreatieve wandel- en fietsroutes langs sloten

PUZZELN MET DE RUIMTE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

3-1:

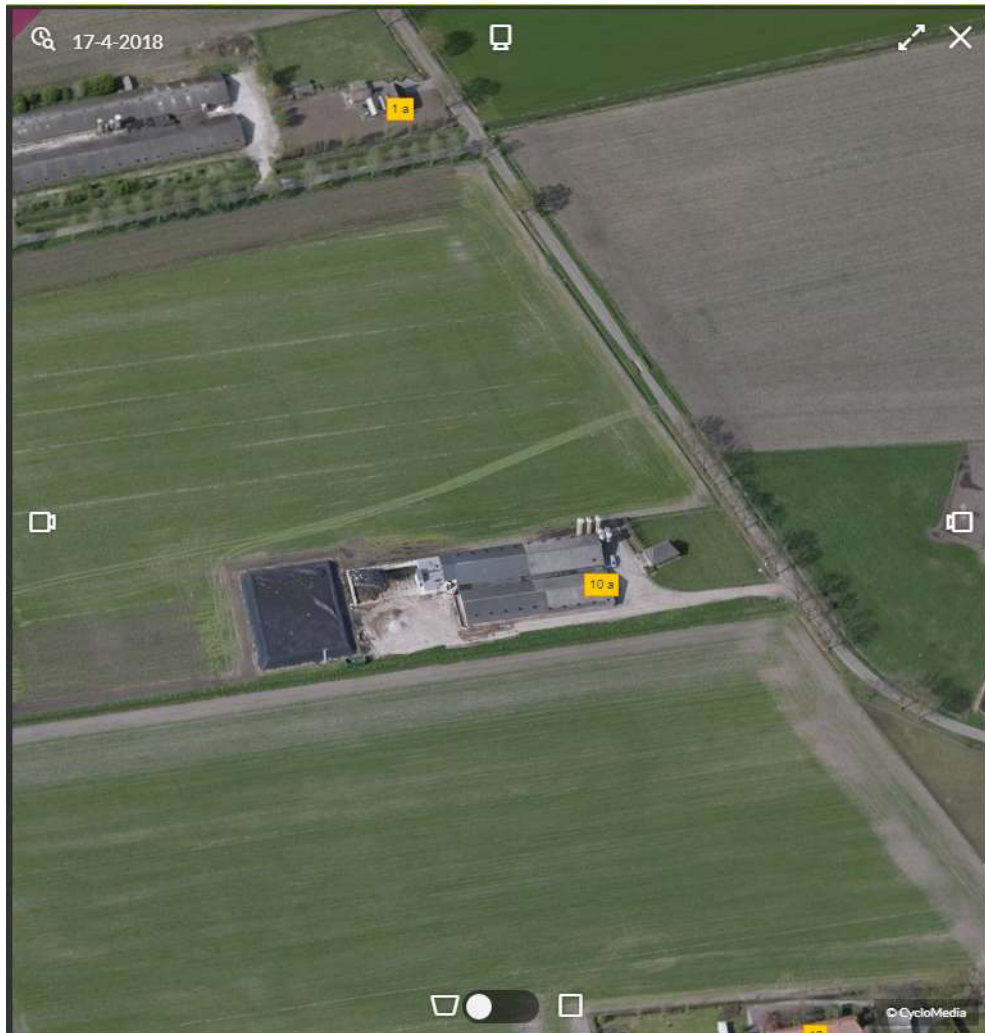
KAVELPASPOORTEN

+ SCENARIO'S

KAVELPASPOORTEN

- Bedrijfspaspoort
■ Elzen 6A
Braks Varkens - dhr. Ronnie Braks
- Bedrijfspaspoort
■ Elzen 10A
Agrarisch bedrijf - dhr. Ad van den Boom
- Bedrijfspaspoort
■ Molenakker @
Agrarisch bedrijf – dhr. Twan van den Heuvel
- Bedrijfspaspoorten
■ Molenakker 5
■ Molenakker 3
■ Neerbroek 29
■ Molenbrand 5-9
Coppens Farm BV. - familie Coppens

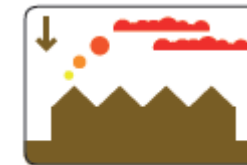
KAVELPASPOORT ELZEN 10A, BOEKEL



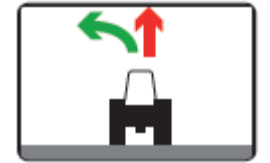
Scenario: realisatie vergunde veehouderij, verkleinen bouwvlak



Ontwikkeling van de kern af



Geursituatie moet verbeteren



Alternatieve route voor landbouwvoertuigen



Afbouwen van het bedrijf

Alternatieve locatie

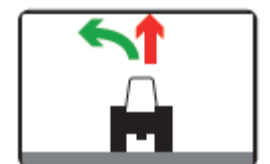
Scenario: agrarisch grondgebonden bedrijf, sanering veehouderij



Ontwikkeling van de kern af



Geursituatie moet verbeteren



Alternatieve route voor landbouwvoertuigen



Afbouwen van het bedrijf

Alternatieve locatie

KAVELPASPOORT MOLENAKKER 5, BOEKEL



Scenario: agrarisch bedrijf met sanering ouder stallen



Geursituatie moet verbeteren

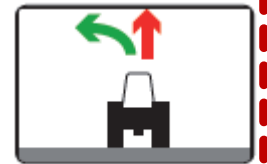


Afbouwen van het bedrijf

Scenario: agrarische ontwikkeling

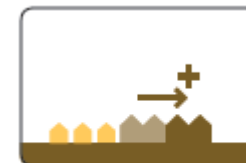


Geursituatie moet verbeteren



Alternatieve route voor landbouwvoertuigen

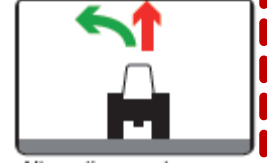
Scenario: agrarische ontwikkeling, verplaatsing stallen



Ontwikkeling van de stallen



Geursituatie moet verbeteren

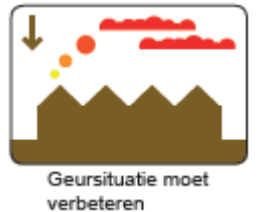


Alternatieve route voor landbouwvoertuigen

KAVELPASPOORT MOLENAKKER 3, BOEKEL



Scenario: agrarisch bedrijf met sanering ouder stallen



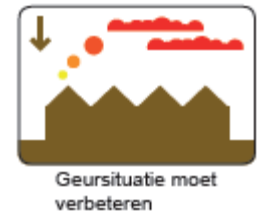
Scenario: sanering, herontwikkeling naar woonlocatie



KAVELPASPOORT NEERBROEK 29, BOEKEL



Scenario: agrarisch bedrijf met beperking van de mestverwerking



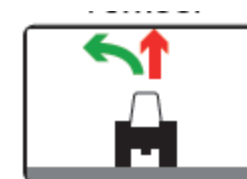
Scenario: herontwikkeling naar woonlocatie met bedrijf aan huis, cq niet agrarisch bedrijf of agrarisch hulpbedrijf



KAVELPASPOORT MOLENBRAND 9, BOEKEL



Scenario: realisatie milieutechnisch vergunde veehouderij



Alternatieve route voor
landbouwvoertuigen

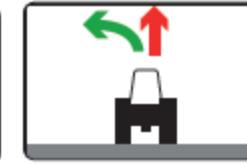
Scenario: agrarische ontwikkeling, verplaatsing stallen
(optimum geur)



Ontwikkeling van
de kern af



Geursituatie moet
verbeteren



Alternatieve route voor
landbouwvoertuigen

PUZZELEN MET DE RUIMTE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

3-2:

KAVELPASPOORTEN

EN SCENARIO'S

TOTAAL fam. Coppens

Scenario: herontwikkeling naar woonlocatie met
bedrijf aan huis, cg niet agrarisch bedrijf of
agrarisch hulpbedrijf



Scenario: agrarische ontwikkeling, verplaatsing stallen



Scenario: sanering, herontwikkeling naar woonlocatie



Scenario: realisatie milieutechnisch vergunde
veehouderij



PUZZELN MET DE RUIMTE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

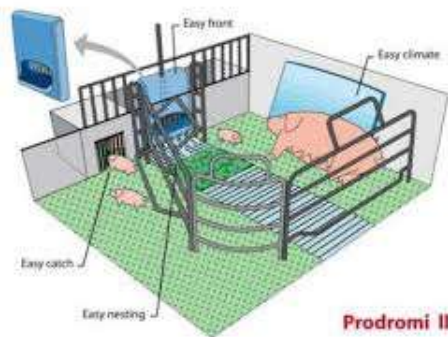
3-3:

KAVELPASPOORTEN TOTAAL

WENSBEELD van fam. Coppens

BEDRIJFSPASPOORTEN TOTAAL WENSBEELD VAN FAM. COPPENS

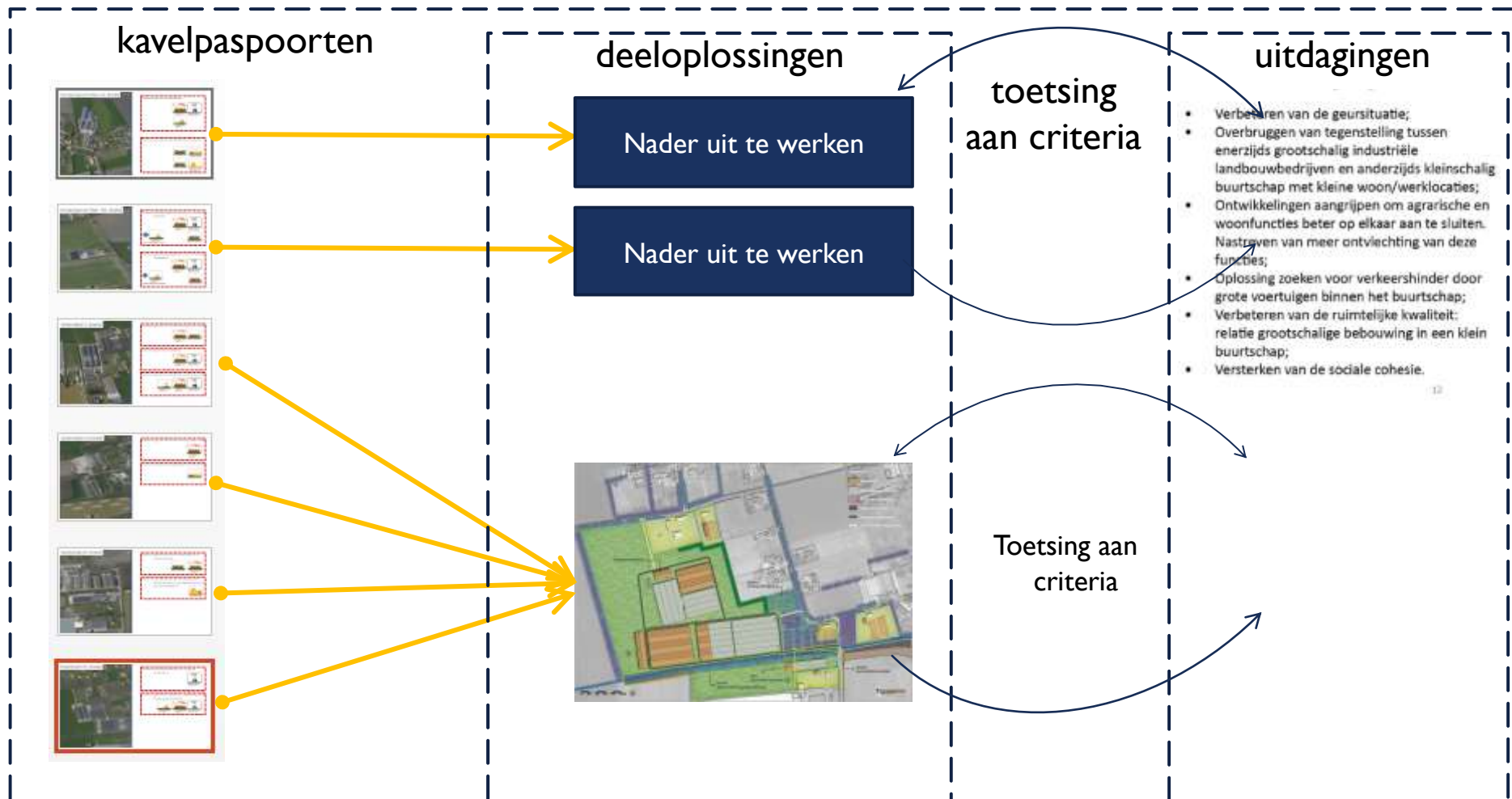
- Markt/Keten-concept: Beter Leven 1 ster plus [bij de grootste toeleveranciers horen van varkensvlees in supermarkten in NL]
- Gesloten varkensbedrijf (98%) [zeugen, biggen, vleesvarkens]
- Circulair [eigen voerkeuken/brijvoer], [eigen mestverwerking]
- Hoge diergezondheid zeugen & biggen [hoog vakmanschap, innovatieve kraamhokken]
- Diervriendelijk [meer ruimte per dier, inspelen op de toekomst]
- Familiebedrijf [wonen en werken bij de bedrijven op de Elzen]
- Draagvlak van de buurt [want geworteld op De Elzen, goede relatie met de burens is belangrijk]
- Milieuvriendelijk: Zo min mogelijk overlast geur buurt [emissiepunt naar achteren, nieuwe technieken, innovatie in end-of-pipe oplossingen]
- Schoon, netjes, bedrijven uit het zicht/ingepast in de buurt
- Opruimen verouderde gebouwen
- Verbeteren logistiek over eigen terrein / ontlasten Buurtschap
- Investeren in vernieuwing/toekomst opvolger
- Genoeg=Genoeg



KAVELPASPOORTEN TOTAAL FAM. COPPENS - WENSBEELD



PUZZELN MET DE RUIMTE – GEBIEDSPLAN DE ELZEN (IN ONTWERP)



PUZZELEN MET DE RUIJITE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

4:

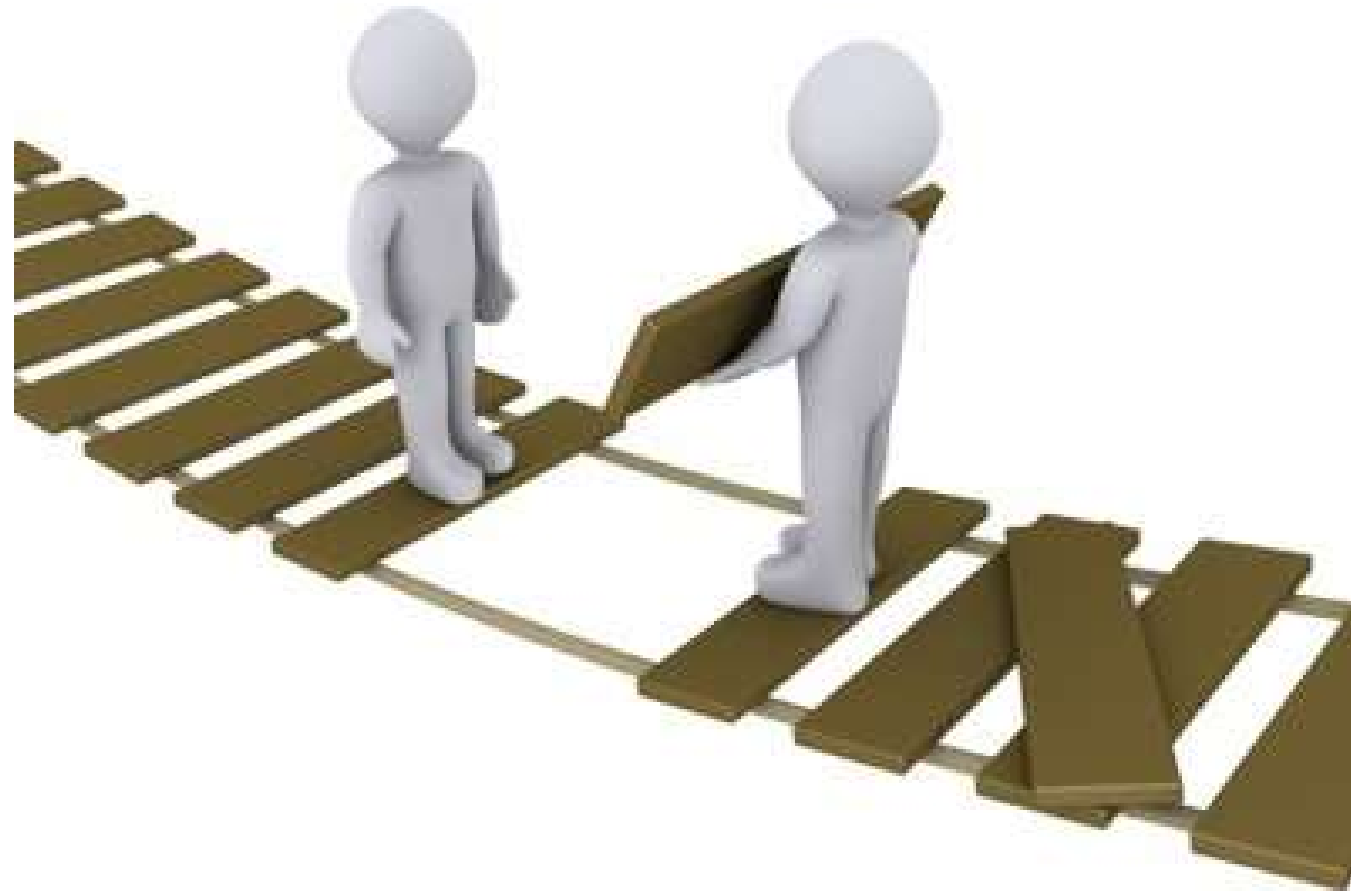
(voorbereiding)

IN PROCEDURE BRENGEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

MOLENBRAND 5-9

MOLENBRAND 5-9



MOLENBRAND 5-9

Samenvatting Aanvraag: Modernisering t.b.v. vleesvarkens:

- Herstel bouwvlakgrenzen zodat o.a. alle bebouwing/silo's er binnen vallen
- Sloop 2 oude stallen
- Nieuwbouw 2 moderne stallen voor vleesvarkens
- Luchtwassers
- Dialoog is gehouden. Geen concrete vervolgacties. Procedure is juist uitgevoerd.
- Aanvraag (compleet) is inmiddels aangepast aan omgevingsplan Boekel (en nieuwe normen Wgv)
- Aanvrager geeft aan te voldoen aan alle gestelde verplichtingen gemeente Boekel
- Toetsing aan de huidige wet-regelgeving vindt plaats zodra de aanvraag in procedure (ontwerpbestemmingsplan) genomen wordt

MOLENBRAND 5-9

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN IN PROCEDURE BRENGEN?

- In 2017 getoetst door OBDN:
 - geurbelasting voorgrond 0,2 OU te hoog (oude normen)
 - er wordt nog niet voldaan aan de nieuwe normen
- De gemeente heeft afwegingsvrijheid voor het woon- en leefklimaat. Hier is geen concreet toetsingskader voor. Afweging/Motivatie om toch in procedure te brengen: Verbetering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie.
- Tot nu toe heeft de gemeente Boekel deze afwegingsvrijheid niet benut.
- Beroep aanvrager bij Raad van State tegen gemeente. Gemeente heeft deze zaak verloren.
- 2018 aangepaste aanvraag ingediend: omgevingsplan Boekel/nieuwe normen.
- Nu is de vraag of deze uitvoering wel haalbaar is. Zo niet; dan terug naar aanvraag op basis van de oude normen.

VERLENEN (OUD)

Verlenen in geest van voor aangepaste Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)/ luchtwasserbesluit (oude normen)

- Voordeel: toepassen van de best mogelijke (bewezen) technieken voor reductie geur/ammoniak (beste investering techniek ondernemer t.b.v. buurtschap). Lopend onderzoek.

Motivatie:

- Berekenen best haalbare situatie techniek/reductie (geur)belasting buurtschap – een optimum zoeken
- Uitspraak: Landerd

VERLENEN (HUIDIG)

Verlenen in geest van aangepaste Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)/ luchtwasserbesluit (nieuwe normen)

Nadeel:

- Uittreedsnelheid **9 m/s** is erg hoog
- Complex, niet/nauwelijks bewezen technieken in de praktijk
- Hoge kosten want nieuwe technieken
- Erg hoge energiekosten ondernemer

Motivatie:

Voordeel: Grote afname geurbelasting buurtschap (berekende waarden, wettelijk mogelijk tot 10 m/s)

FORMULE

I. Anterieure overeenkomst:

- Plan bedrijven fam. Coppens totaal [Puzzelen met de Ruimte]
- Realisatie plan t.b.v. verbeteren leefomgeving buurtschap De Elzen en toevoegen van ruimtelijke kwaliteit
- Molenbrand 5-9 ruimtelijk in procedure brengen (ontwerpbestemmingsplan)

MOTIVATIE: UITGANGSPUNT COLLEGE B&W

De optelsom moet positief (verbetering woon- en leefklimaat) zijn voor de ondernemer(s) en de buurt

PUZZELEN MET DE RUIMTE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

5:

Vervolgstappen

VERVOLGSTAPPEN – PUZZELLEN MET DE RUIMTE, DE ELZEN

Korte termijn:

- Verder puzzelen geur n.a.v. Molenbrand 5-9: geur (extra berekeningen) en bespreekbaar maken met buurtbewoners
- Gebiedspaspoort De Elzen: Resultaat buurtbijeenkomst toesturen
- B&W en Raadsvoorstel Puzzelen met de Ruimte (resultaat en vervolg) – Q1/2019 – februari 2019
- B&W voorstel Molenbrand 5-9 – Q1/2019

Voortzetten Puzzelen met de Ruimte

Opstellen vervolg project en financiering:

- Samenwerking met provincie N-Brabant
- Warme sanering varkenshouderij
- Overleg en uitwerken bedrijfspaspoorten ondernemers
- Overleg en uitwerken bedrijfspaspoorten totaal fam. Coppens (wensbeeld +)
- Aandacht voor verkeer in De Elzen – Hoe gaat de gemeente dit verder oppakken? [buiten dit project?]
-

PUZZELEN MET DE RUIMTE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

VRAGEN?

PUZZELEN MET DE RUIMTE - BUURTSCHAP DE ELZEN, BOEKEL

AFSLUITING