

Bijlage 4-1

OPLEGNOTITIE DE ELZEN

Opdrachtgever : Gemeente Boekel
: mevrouw M. Winkelmolten
Opgesteld door : de heer H. Arts

Datum : 11 februari 2019
Betreft : Oplegnotitie bij resultaten gebiedsproces en mogelijk ontwikkelscenario
Elzen
Project : P184292

Aanleiding gebiedsproces De Elzen

De huidige en door de tijd heen ontstane situatie voor buurtschap De Elzen is met recht urgent en complex te noemen. Er is sprake van een buurtschap met kwaliteiten [voor beschrijving zie Vitaal Buitengebied Boekel]. De leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteiten staan echter zwaar onder druk met name door de aanwezige locaties met intensieve veehouderij. De verweving tussen intensieve veehouderijen en woningen heeft geleid tot een sterke impact van bedrijfsgebouwen op de belevingswaarde van het buurtschap, knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid en klachten en zorgen m.b.t. overlast. De geurbelasting is op diverse plekken hoger dan de normen die de provincie en de gemeente daarvoor hebben gesteld. Dit leidt ertoe dat de intensieve veehouderijen alleen nog kunnen ontwikkelen binnen eerder verkregen rechten.

Landelijke en provinciale wet en regelgeving versterkte de afgelopen jaren de autonome trend: een afname van het aantal veehouderij-locaties en schaalvergroting van de overblijvende locaties. Binnen en rond het buurtschap De Elzen heeft dat geleid tot een aantal grotere veehouderijlocaties en woningen op voormalige veehouderij-locaties. Ook nu nog dienen op meerdere locaties verouderde stallen te worden gemoderniseerd om aan de wet- en regelgeving te voldoen. De milieuruimte voor een verdere schaalvergroting is er vanwege de cumulatieve geuroverlast niet.

Aanpak De Elzen

Tijd voor actie. De gemeente Boekel heeft op basis van de zorgen in het buurtschap het besluit genomen om te investeren in een gebiedsproces voor De Elzen. In plaats van per individuele locatie naar (on)mogelijkheden te zoeken, is in een proactieve aanpak en gebiedsgerichte benadering overleg gevoerd met ondernemers en omwonenden. Eerst om te komen tot een analyse van de huidige situatie, wensen en mogelijke ontwikkelingen per locatie. Daarna is er gezocht naar combinaties van ontwikkelingen en wensen die er toe leiden dat het resultaat op gebiedsniveau verbeterd en er ruimte ontstaat voor de gewenste individuele ontwikkelingen.

Om richting te geven aan de gezamenlijke doelen zijn ontwikkelprincipes geformuleerd die concreet invulling geven op de stelling:

“als we gaan ontwikkelen dan gaan we als de Elzen voor: ...”

Hiervoor is samen met de agrarische ondernemers, de bewoners (buurt) van De Elzen en Werkgroep De Elzen *gepuzzeld met de ruimte*. De eerste stap naar puzzelen is gezet door de bewoners en ondernemers van de Elzen samen te laten nadenken over welke ontwikkelingen op de Elzen wel en welke ontwikkelingen niet bespreekbaar zijn. Dit heeft geleid tot een kaart met ontwikkelprincipes die kunnen/moeten worden toegepast op kavelniveau bij nieuwe plannen c.q. ontwikkelingen.

Onder de noemer van "Puzzelen met de Ruimte" is zowel op kavelniveau en gebiedsniveau de situatie in beeld gebracht, o.a. via gesprekken en analyses van de feitelijke en vergunde situatie. Met als doel om :

1. de doelstellingen en gewenste ontwikkelingen voor het buurtschap met elkaar helder te krijgen; het resultaat is een **gebiedspaspoort** voor de Elzen (zie **bijlage**)
2. de individuele doelstellingen en (mogelijke) ontwikkelingen per locatie helder te krijgen; het resultaat bestaat uit **kavelpaspoorten** voor diverse locaties binnen het buurtschap (zie **bijlage**)
3. de individuele doelen en gewenste ontwikkelingen met de gezamenlijk gewenste ontwikkelingen van het buurtschap zoveel als mogelijk met elkaar te verenigen; het resultaat bestaat uit een **gebiedskaart gewenste ontwikkeling Elzen** - "het eindplaatje De Elzen 2.0 (zie **bijlage**)

Ad 1. Gebiedspaspoort Elzen (zie bijlage)

Het gebiedspaspoort voor de Elzen bestaat uit een beschrijving van de ontwikkeling en de bestaande situatie van het buurtschap, zowel functioneel, stedenbouw- en milieukundig.

Op basis van het gebiedsproces zijn gezamenlijk gedeelde doelen geformuleerd om te komen tot een verbeterde Elzen, namelijk:

- Beter woon en leefklimaat:
 - Reduceren van de geuruitstoot en geurbelasting; het buurtschap kent een hoge geurbelasting
 - Verbeteren van de milieusituatie voor andere thema;s zoals geluid en fijn stof
- Landschappelijk stedenbouwkundige kwaliteit
 - Toevoegen kwalitatief groen en herkenbaarheid beken
 - Landschappelijke inpassing van grootschalige bebouwing
- Verbeterde verkeersveiligheid
 - Reduceren van de verkeersbelasting door zwaar landbouwverkeer
- Versterkte sociale cohesie en vertrouwen

- Ontwikkelingen aangrijpen om bedrijfs- en woonlocatie op elkaar aan te laten sluiten
- Rekenschap geven aan de zorgen over het aantal dieren en de volksgezondheid
- Haalbare ontwikkelingen
 - Financieel haalbaar
 - Technisch uitvoerbaar
 - Duurzame oplossing voor de langere termijn

Ad 2. Kavelpaspoorten (zie bijlage)

Per bedrijfslocatie een kavelpaspoort samengesteld, bedoeld als hulpmiddel voor het puzzelen met de ruimte. Een kavelpaspoort is een factsheet per locatie waarin de belangrijkste zaken zijn opgenomen over de huidige situatie en het gebruik. Tevens zijn de wensen van de eigenaar/ondernemer opgenomen en vertaald naar mogelijke scenario's. De kavelpaspoorten zijn in samenspraak met de eigenaren/ondernemers opgesteld.

De kavelpaspoorten bestaan daarmee uit een samenvatting van de uitdagingen waarmee de eigenaar zich geconfronteerd ziet en meerdere (veelal drie) relevante en voorstelbare scenario's per ondernemer/locatie.

Voor de volgende bedrijfslocaties is een kavelpaspoort opgesteld:

- Locatie Elzen 6a
- Locatie Elzen 10a
- Locatie Molenakker 4
- Locatie Molenakker 3
- Locatie Molenakker 5
- Locatie Molenbrand 9
- Locatie Neerbroek 29

Ad 3. Gebiedskaart gewenste ontwikkeling Elzen - "het eindplaatje De Elzen 2.0"

Het resultaat van het gebiedsproces is een gebiedskaart met gewenste ontwikkeling als het "het eindplaatje De Elzen 2.0". Deze is gebaseerd op het-voor-het-gebied-meest-wenselijke-scenario per ondernemer/locatie. De gebiedskaart vormt een integraal panorama om gericht ontwikkelingen te laten plaatsvinden om de vitaliteit van het buurtschap De Elzen op de middellange en langere termijn (10-15 jaar) samen te versterken.

Het panorama is weergegeven in de vorm van een kaart met een toelichting. De toelichting bestaat uit het vertalen van de uitdagingen voor De Elzen in bijpassende criteria. Deze criteria bieden houvast voor het toetsen van de energie en investeringen die alle stakeholders gaan doen om uiteindelijk te kunnen komen tot De Elzen 2.0. Houvast om tussentijds te kunnen beoordelen of "we nog op de goede weg zijn".

Referentiesituatie als afwegingskader

Om de geschetste gebiedsontwikkeling, zoals gevisualiseerd en verwoord met de gebiedskaart - gewenste ontwikkeling Elzen - "het eindplaatje De Elzen 2.0", te staven en in perspectief te plaatsen zijn tevens opgesteld:

- **Gebiedskaart - huidige situatie De Elzen;** met deze kaart is de huidige stand van zaken gevisualiseerd en verwoord per locatie. (zie bijlage)
- **Gebiedskaart - autonome ontwikkeling De Elzen;** om te kunnen voldoen aan nieuwe milieunormen, en wet- en regelgeving voor het houden van dieren zijn op verschillende locaties plannen uitgewerkt om te moderniseren. De gebiedskaart – autonome ontwikkeling De Elzen maakt inzichtelijk wat dit betekent (zie **bijlage**).
- **Memo geurbelasting en mogelijkheden voor geurreductie;** de huidige geurbelasting vormt milieutechnisch de grootste uitdaging om te komen tot een verbeterd woon- en leefklimaat binnen De elzen. In de memo zijn een aantal mogelijke maatregelen/geurscenario's doorgerekend op hun effectiviteit om de geurbelasting te reduceren. Als norm is de achtergrondbelasting gesteld op maximaal 20 OU (odeur eenheden). Een norm die de provincie hanteert in haar Verordening ruimte en een indicator zijn voor de milieugebruiksruimte voor de veehouderijen. De vraag die hierbij is gesteld is: Is het mogelijk om deze norm van 20 OU in de toekomst te halen voor buurtschap De Elzen? En wat is hier dan voor nodig? (zie **bijlage**)

Kwalitatieve beoordeling

In de huidige situatie is sprake van een hoge milieubelasting op woningen door veehouderijen, hebben bedrijfsgebouwen een sterke impact op de belevingswaarde van het buurtschap en zijn er knelpunten ten aanzien van verkeersveiligheid.

Het scenario 'autonome ontwikkeling' lost de overbelaste situatie en de huidige knelpunten niet op. De milieubelasting zal verminderen door wettelijke verplichtingen om stallen emissiearm te maken (Besluit emissiearme huisvesting en Verordening natuurbescherming Noord-Brabant), maar overbelaste situaties zullen hierdoor niet opgelost worden (met name geur, geluid en verkeer). Ook de belevingswaarde van het buurtschap zal niet verbeteren.

Om tot een daadwerkelijke verbetering voor het buurtschap te komen is een integrale aanpak noodzakelijk. Met het scenario Elzen 2.0 kan de situatie op alle thema's die belangrijk zijn aanzienlijk verbeteren resulteren tot een daadwerkelijk beter woon- en leefklimaat en belevingswaarde van het buurtschap, ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden en mogelijkheden voor verdere verduurzaming van de veehouderijen die willen door ontwikkelen en kunnen knelpunten opgelost worden.

In het uiterste geval dat dit niet mogelijk zal zijn dan is het terugvalscenario "de huidige situatie met autonome ontwikkelingen". Het nadeel is dan dat er niet/of nauwelijks een verbetering ontstaat voor de woon-en leefomgeving. Ook wordt er geen oplossing geboden voor de huidige knelpunten.

Vervolgstappen

De gebiedskaart met gewenste ontwikkelingen vormt het kader voor ontwikkelingen. In de vervolgfase van het gebiedsproject dienen verschillende uitgesproken wensen nader te worden uitgewerkt tot haalbare en concrete plannen. Daarvoor dient de gemeente met eigenaren de haalbaarheid te verkennen van die scenario's op kavelniveau die een gewenste bijdrage leveren aan het versterken van de vitaliteit van buurtschap De Elzen op de langere termijn, gebaseerd op het eindplaatje De Elzen 2.0.

De analyse betekent ook dat er veel out-of-the-box gepuzzeld moet gaan worden voor alle betrokken overheden. De vraag hierbij is of de gemeente Boekel samen met de ondernemers en de bewoners van het buurtschap De Elzen, hiervoor de handen op elkaar kan krijgen, allereerst bij de Provincie Noord-Brabant. Er is veel extra schuifruimte nodig buiten de bestaande bouwblokken om tot verbetering te komen. Ook zal er ruimte gevraagd worden om te komen tot andere toekomstige investeringen in het buurtschap zoals compenserende woningbouw (mits de kwaliteit van de leefomgeving dit toelaat).

Per locatie dient een afweging te worden gemaakt of publieksrechtelijk besluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning en/of meldingen) voldoende waarborgen bieden om de gestelde maatregelen en gewenste kwaliteitsverbeteringen uiteindelijk te realiseren. Om noodzakelijk geachte maatregelen en/of doelen te realiseren kan een intentie en/of anterieure overeenkomst mogelijk noodzakelijk zijn. In het vervolgtraject zal de gemeente inzetten op het sluiten van intentieovereenkomsten met de eigenaren om zo grip te krijgen op het kunnen realiseren van het eindplaatje De Elzen 2.0.

Uiteindelijk dienen de concreet uitgewerkte en haalbare plannen planologisch en milieutechnisch te worden geborgd in een ruimtelijke besluit en middels de noodzakelijke vergunningen.

Bijlagen:

1. Gebiedspaspoort De Elzen
2. Ontwikkelprincipes De Elzen
3. Kavelpaspoorten
4. Gebiedskaart – gewenste ontwikkeling De elzen, eindplaatje De Elzen 2.0
5. Gebiedskaart – huidige situatie De Elzen
6. Gebiedskaart – autonome ontwikkeling De Elzen
7. Memo geurbelasting en mogelijkheden voor geurreductie
8. Toelichting gebiedskaarten De Elzen

