



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2022 / 13

MEMO

Aan : De raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Van : Wethouder Martijn Buijsse
Betreft: : Update integrale gebiedsontwikkeling De Elzen

Datum : 7 maart 2022

Geachte raads- en burgerleden,

Graag wil ik u informeren over de laatste stand van zaken van de integrale gebiedsontwikkeling van buurtschap De Elzen. Dit is conform de toezegging die gedaan is in de gemeenteraad van 16 april 2020 waarin de kredietaanvraag voor het gebiedsproces “Puzzelen met de Ruimte” in De Elzen aan de orde is geweest. Ik heb u eerder geïnformeerd via Nieuwsbrief De Elzen in juni 2020 en juni 2021. Met de gemeenteraadsverkiezingen in aantocht wil ik u graag voorzien van een nieuwe update over de integrale gebiedsontwikkeling De Elzen.

- **Integrale gebiedsontwikkeling als proces levert resultaten op**

Het proces van integrale gebiedsontwikkeling is gericht op het realiseren van 20 OU achtergrondbelasting voor geur of lager in het buurtschap De Elzen. Dit is de belangrijkste indicator om tot een grondige verbetering te komen van de kwaliteit van de leefomgeving in het buurtschap. In het wensbeeld De Elzen 2.0 is destijds een indicatie gegeven van de achtergrondbelasting op meerdere punten op de kaart.

Eerder is al aangegeven dat elk van de casussen zijn eigen dynamiek kent. We onderscheiden daarbij de “hardcore” ruimtelijke en milieukundige verbeteringen en de relevante aanverwante gewenste veranderingen zoals meer inzicht in de beleving van gezondheid in relatie tot de kwaliteit van de omgeving, het versterken van landschappelijke elementen in het buurtschap of het verbeteren van de doorstroming/veranderen van de routes van het zwaar agrarisch verkeer.

- **Voorzichtige conclusie:**

Het proces van integrale gebiedsontwikkeling voor De Elzen heeft veel opgeleverd;

Verder in deze memo kunt u lezen wat er bereikt is sinds het begin van onze actieve aanpak in 2018. Wij informeren u over de resultaten tot nu toe en de te verwachten procestappen de komende periode.

We wisten van begin af aan dat we met het streefbeeld de lat heel hoog legden. Daarbij liepen we ook een serieuze kans dit niet voor de volle 100% te gaan behalen. Zoals eerder al aan u kenbaar gemaakt is, is de uitkomst niet in beton gegoten. We werken met ondernemers en inwoners sámen naar het streefbeeld toe. Er is veel van elkaar geleerd, er is duidelijkheid geschapen en stap voor stap zijn de feiten op tafel gekomen en barrières worden tot nu toe nog steeds beslecht.

- **Overzicht van maatregelen, ontwikkelingen en resultaten op integrale gebiedsontwikkeling De Elzen**

Buurtschap De Elzen integraal 'aangescherpt'	Met de nieuwe geurverordening en het nieuwe bestemmingsplan houden we de regie in het gebied voor de jaren die voor ons liggen. Voor de inwoners bieden we hiermee duidelijkheid en zekerheid dat als er ontwikkelingen volgen, deze binnen strakke kaders plaats vinden.
Regiodeal Noordoost Brabant	Puzzelen met de Ruimte is als manier van werken verankerd in de Regiodeal voor Noordoost Brabant. Dit betekent dat er een toezegging is dat er aanvullende middelen komen ter versterking van integrale gebiedsontwikkeling. Dit voelt als een extra ondersteuning die aangesproken kan worden.
Positieve gezondheid	Het project positieve gezondheid is uitgevoerd in Boekel. Dankzij medewerking van inwoners van De Elzen en De Biesthoek kon de app getest worden. Het project heeft goede resultaten behaald en GGD is voornemens de app breder in te zetten in Brabant.
Nieuwe spelregels voor dialoog	Aanvullend op de integrale gebiedsontwikkeling. <ul style="list-style-type: none"> - In de gemeente Boekel raakt het steeds beter ingebed dat partijen tijdig in goed overleg met elkaar gaan; - In het kader van een integraal gebiedsproces is een gezamenlijke dialoog een optie; - We brengen dit in de praktijk op 8 maart a.s. bij de gezamenlijke dialoog voor buurtschap De Elzen en buurtschap De Biesthoek.
Versterken van de kwaliteit van het landschap Goede samenwerking tussen verschillende overheden	De samenwerking met de provincie levert wederzijds begrip voor soms afwijkende keuzes in de uitvoering ten faveure van een gemeenschappelijk belang. Goede samenwerking met Waterschap Aa en Maas kan een win-win situatie opleveren voor partijen en de omgeving. Soms vraagt kwaliteitsverbetering om grondpositie. Het verwerven van gronden kan in samenwerking met de partners echter wel deel uitmaken van een totaalpakket. Zo kunnen er voor alle partijen win-win situaties ontstaan en koppelkansen benut worden.

- **Integrale gebiedsontwikkeling De Elzen, een overzicht per casus**

Hieronder vind u een overzicht per casus waarin de gerealiseerde afspraken (op hoofdlijnen) vermeld staan, de huidige stand van zaken en de bereikte resultaten (in lijn met het streefbeeld voor De Elzen) worden beschreven.

1	Coppens groep B.V.
Afspraken	<ul style="list-style-type: none"> - Uw Raad heeft ingestemd met één integrale 'package-deal' waarin alle (6) locaties opgenomen zijn. - Inzet is een reductie van de geurbelasting achtergrond naar minder dan 20 OU. - Bijkomend effect: De relatie tussen gemeente Boekel, familie Coppens en omgeving is genormaliseerd. - Bijkomend effect: Er is voorzien in een oplossing waarmee slepende juridische verschillen van inzicht tot een oplossing gebracht kunnen worden. - Bijkomend effect: Elke locatie dient goed landschappelijk ingepast te worden. Het resterende deel (forfaitaire afdracht) zal ten gunste vallen aan buurtschap De Elzen.
Stand van Zaken	<ul style="list-style-type: none"> - (Anterieure) overeenkomst waarin de uitwerking van uw besluit van 20 mei 2021 wordt vastgelegd, is in concept gereed. - Overleg met Provincie Noord-Brabant of zij de overeenkomst mede willen ondertekenen wordt ingepland. - Zodra de overeenkomst gereed (en juridisch getoetst) is wordt uw Raad hierover in kennis gesteld door het College van B&W
Resultaat tot nu toe	<ul style="list-style-type: none"> - We werken toe naar één bestemmingsplan voor alle locaties Coppens conform de kaders die door uw Raad vastgesteld zijn. - Er komt één plan dat gefaseerd uitgevoerd gaat worden. - Er vindt nog uitwerking plaats hoe de gemeente Boekel dit proces van integrale planbegeleiding het beste vorm kan geven. - Als de gevonden oplossing gerealiseerd wordt dan dient de Coppens groep B.V. aan te tonen dat jaarrond de geurnormen gerealiseerd worden. Dit vindt plaats door elektronische data-logging door systemen die 24/7 uitleesbaar zijn. - Verder vindt er controle plaats door de ODBN (regulier)

2	Elzen 10A, Boekel Casus van den Boom
Afspraken	<ul style="list-style-type: none"> - In het verleden (2016) heeft gemeente Boekel een vergunning verleend voor modernisering van de varkenshouderij, een werktuigenberging en een loods voor aardappelopslag. Het bestaande bouwblok zal dan volledig benut worden. Omdat is ontwikkeld op basis van een bestaand bestemmingsplan is een betere landschappelijke inpassing niet afdwingbaar gebleken. - Bijkomend effect: Omwonenden en ondernemer houden elkaar en de gemeente Boekel scherp

Stand van Zaken	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente Boekel is in overleg met de ondernemer om tot een eindplaatje te komen waarbij niet de hele vergunning ingevuld wordt; het voorstel is om het bouwblok aansluitend te verkleinen en waarbij wel een goede landschappelijke inpassing plaats zal vinden.
Resultaat tot nu toe	<ul style="list-style-type: none"> - Het varkenshouderijbedrijf is gemoderniseerd - Er worden ter plaatse minder dieren gehouden dan werkelijk vergund is o.a. doordat er gebruik gemaakt wordt van het 'Beter Leven 1 ster-plus keurmerk'. - De mestscheiding (gericht op 1.000 ton dikke fractie voor de omliggende percelen akkerbouw) is van buiten naar binnen gegaan en onder een luchtwasser geplaatst. Hierdoor is de overlast van geur al merkbaar afgenomen - Bijkomend effect: Er zijn afspraken gemaakt met de ondernemer over de afwikkeling van zwaar agrarisch verkeer om zowel buurtschap De Elzen als ook buurtschap De Biesthoek te ontzien. - Bijkomend effect: De varkenshouderij is qua beeld beter ingepast.

3	Molenakker 4, Boekel Casus van den Heuvel
Afspraken	<ul style="list-style-type: none"> - Op 14 oktober 2021 heeft uw Raad ingestemd met de definitieve oplossing voor casus Molenakker 4.
Stand van Zaken	<ul style="list-style-type: none"> - Het bestemmingsplan waarin sanering en transformatie van de locatie Molenakker 4 is opgenomen is medio januari 2022 onherroepelijk geworden. Dit betekent dat de ondernemer deze locatie daadwerkelijk gaat saneren in 2022. - Het planvoornemen voor het realiseren van 5 RvR kavels is opgenomen in de eerstvolgende bestemmingsplanherziening die aan uw raad wordt voorgelegd ter besluitvorming, eind 2022 - De integrale oplossing wordt besproken in een gezamenlijke omgevingsdialoog met buurtschap De Elzen en buurtschap De Biesthoek op 8 maart 2022 (uitgesteld i.v.m. corona). - Bijkomend effect: Het overleg tussen gemeente Boekel en de ondernemer is prettig verlopen. Hierdoor is over en weer draagvlak ontstaan en de scherpte uit de discussie gehaald.
Resultaat tot nu toe	<ul style="list-style-type: none"> - Het varkenshouderijbedrijf op Molenakker 4 wordt gesaneerd - De locatie wordt een woonbestemming (voormalig agrarisch) met een forse sloopopgave en goede landschappelijke inpassing - Alle overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt (3.462 m2) - De fosfaatrechten worden ingeleverd (10.500 kg) - 5 RvR kavels kunnen worden ontwikkeld aan Biesthoek ongenummerd - Ecologische Verbindingszone en nieuwe natuur/landschap (3,1 ha) wordt gerealiseerd door Waterschap Aa en Maas

4	Elzen 6A, Boekel Casus Braks
Afspraken	<ul style="list-style-type: none"> - Op 25 november 2020 heeft uw raad kenbaar gemaakt dat sanering van varkenshouderijlocatie Elzen 6A mogelijk wenselijk is maar <i>'niet tegen elke prijs'</i>; - Het overleg met uw gemeenteraad heeft aan de zijde van de gemeente als ook bij de eigenaar geleid tot de conclusie dat een eventuele sanering niet langer voorstelbaar was. Beide partijen stonden nog wel open voor een zogenaamde <i>'laatste strohalm scenario'</i> alvorens de casus definitief te af te sluiten; - In overleg met het College van B&W is dit uitgangspunt opnieuw bevestigd op 23 februari 2021;
Stand van Zaken	<ul style="list-style-type: none"> - Partijen zijn wel met elkaar in gesprek gebleven: <ul style="list-style-type: none"> o of wel om te komen tot een goede afronding o of wel om te komen tot een beter voorstel (laatste strohalm omwille van het vinden van een oplossing voor de omwonenden) - Het streven van de gemeente Boekel daarbij blijft om voor Elzen 6A tot een vergelijkbare oplossingsystematiek te komen als voor Molenakker 4, (ook al is dit bedrijf getaxeerd voor een dubbele waarde)
Resultaat tot nu toe	<ul style="list-style-type: none"> - Op 8 februari 2022 heeft het College van B&W besloten om het overleg met dhr. Braks, in goed overleg te beëindigen. Het verschil tussen aanbod (gemeente) en vraag (Braks) bleek eenvoudigweg niet overbrugbaar. - Wethouder Buijsse heeft Werkgroep De Elzen ook op 8 februari 2022 geïnformeerd dat hij het overleg met dhr. Braks, in goed overleg maar zonder een oplossing, wenst te beëindigen. - Na deze actie is contact gezocht. Het bleek dat het verschil tussen vraag en aanbod kleiner was dan gedacht en daarmee ruimte ontstond voor een finale poging. (laatste strohalm). - Partijen hebben vervolgens geconstateerd dat er een opening ligt om te komen tot een <i>conceptovereenkomst die momenteel wordt uitgewerkt</i>. - Het streven is om de conceptovereenkomst na de gemeenteraadsverkiezingen als <u>principevoorstel</u> ter besluitvorming voor te leggen aan uw gemeenteraad.

Het streefbeeld De Elzen 2.0 in uitvoering en streven naar een afronding

Per casus worden afspraken gemaakt over de afgesproken uitvoering. Deze worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Er kan enige tijd zitten tussen de afspraak en zichtbaarheid in de praktijk. Bijvoorbeeld: een varkensbedrijf dat stopt krijgt tijd om leeg te draaien en om te slopen. Daarna komt de gewenste en zichtbare verbeterslag. Het streefbeeld zal via reguliere afwikkeling van de procedures zijn invulling nader krijgen in de periode die daarop volgt. Dit gaat in het verloop der jaren zijn uitwerking krijgen.

- Het project “integrale gebiedsontwikkeling De Elzen 2.0” is feitelijk afgerond als de officiële besluitvorming voor alle cases doorlopen is.
- De inschatting is dat voor casus **Elzen 10A** een principe verzoek voor een ruimtelijke ontwikkeling ingediend zal worden, na de gemeenteraadsverkiezingen en dat deze aan uw Raad voorgelegd zal worden voor de zomervakantie van 2022

- De inschatting is dat voor casus **Elzen 6A** een principe voorstel voor vrijwillige sanering ter besluitvorming ingediend zal worden, na de gemeenteraadsverkiezingen maar dat deze aan uw Raad voorgelegd zal worden voor de zomervakantie van 2022
- De voorzichtige inschatting is dat u spoedig geïnformeerd zult worden over een (Anterieure) overeenkomst met Coppens Farm B.V. na de gemeenteraadsverkiezingen maar voor de zomervakantie van 2022
- De vervolprocedure voor Coppens farm B.V. zal z.s.m. van start gaan maar kent wel een langere doorlooptijd omdat dit een complexe aanvraag betreft.
- De procedure voor herziening van het bestemmingsplan buitengebied/omgevingsplan waarin de realisatie van Biesthoek ongenummerd in opgenomen is (**n.a.v. Molenakker 4**) loopt en wordt eind 2022 aan uw Raad voorgelegd ter besluitvorming