



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 29 januari 2019
- Voorstel van** : College van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Gebiedsontwikkeling De Elzen Resultaten fase 1 plus  
vervolg fase 2
- Portefeuillehouder** : Dhr. Martijn Buijsse, Economie, Buitengebied en Milieu

### Samenvatting:

Op 4 oktober 2018 is het project Puzzelen met de Ruimte voor buurtschap De Elzen van start gegaan. Nu is fase 1 afgerond. De resultaten zijn opgeleverd waaronder de kaart met "het eindplaatje De Elzen 2.0". Tevens wordt een doorkijk geboden in een mogelijke vervolgstap [fase 2] van het project waarin de gemeente met eigenaren de haalbaarheid gaat verkennen van die scenario's 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. Voor fase 2 wordt nu 87.000 euro gevraagd als inzet voor een integraal gebiedsproces om de vitaliteit van het buurtschap De Elzen op de lange termijn (10-20 jaar) samen te versterken.

### Voorgesteld besluit:

1. Om kennis te nemen van de "Huidige situatie plus autonome ontwikkelingen Buurtschap De Elzen", [Kaart plus toelichting met criteria integrale gebiedsontwikkeling [Bijlage 2]
2. Om in te stemmen met het "eindplaatje" De Elzen 2.0 [Kaart plus toelichting met criteria integrale gebiedsontwikkeling] als totaal op basis van het hiervoor gewenste voorkeursscenario per locatie [Bijlage 2]
3. Om in te stemmen met de *concept* opzet voor het vervolg/fase 2 om de haalbaarheid te bepalen voor een integrale gebiedsontwikkeling voor buurtschap De Elzen op basis van het eindplaatje De Elzen 2.0 om hiervoor de gevraagde financiële middelen à 55.000 euro externe kosten en € 32.000 procesbegeleiding (totaal € 87.000) vrij te maken voor het vervolg/fase 2 [Bijlage 3]

### Inleiding/probleemstelling:

Op 4 oktober 2018 heeft u ingestemd met het opzetten van een gebiedsgerichte aanpak voor buurtschap De Elzen. De gemeenteraad heeft toen € 40.000 vrijgemaakt om een mogelijke oplossing in beeld te brengen die kan voldoen aan de eerder gestelde doelen:

- Stimuleren van moderne bedrijven met oog voor innovatie en omgeving. Agrarische bedrijven die maatschappelijk geaccepteerd en gewaardeerd worden en goed zijn voor mens dier en natuur.
- Versterken van het buurtschap
- Versterken ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten (Vitaal Buitengebied Boekel)
- Realiseren van een gezonde en veilige woon- en leefomgeving
  - Voldoen aan de geurnormen gemeente Boekel

- Voldoen aan de normen voor fijnstof
- Realiseren doelen Versnelling Transitie Veehouderij (in lijn met Provincie N-Brabant)
  - Gedoogbeleid stopt. Verouderde stalsystemen (IV) moeten voldoen aan het besluit emissie arme huisvesting (31-12-2019). Aanvragen voor aanpassingen moeten uiterlijk voor deze datum zijn ingediend.
  - Opruimen van asbest (31-12-2023)
  - Opruimen/slopen van overtollige bebouwing/stallen
- Voorkomen van nieuwe procedures/claims en oplossen van jarenlange processen
- *Samen doen*; Betrekken van en samenwerken met de inwoners/buurt en ondernemers. Verbeteren relatie agrarische ondernemers en de buurt. Inzetten op professionele communicatie.

In bijlage 4 zijn de resultaten van het project Puzzelen met de Ruimte voor fase 1 aangegeven. Verder is informatie toegevoegd die de basis vormt voor het eindplaatje De Elzen 2.0. Zo krijgt u inzicht in de totstandkoming van het eindplaatje De Elzen 2.0.

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Het project Puzzelen met de Ruimte geeft een verdere uitwerking aan Vitaal Buitengebied Boekel en bouwt voort op de afspraken over het buitengebied zoals deze in het coalitieprogramma "Nieuwe energie" benoemd zijn.

### **Beoogd resultaat:**

Fase 1 van het project Puzzelen met de Ruimte voor buurtschap De Elzen is afgerond. De resultaten zijn opgeleverd en de kaart met "het eindplaatje De Elzen 2.0" ligt nu aan u voor ter besluitvorming. Tevens wordt een doorkijk geboden in een mogelijke vervolgstap [fase 2] van het project waarin de gemeente met eigenaren de haalbaarheid gaat verkennen van die scenario's 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.

### **Keuzemogelijkheden:**

Het eindplaatje De Elzen 2.0 is gebaseerd op het-voor-het-gebied-meest-wenselijke-scenario per ondernemer/locatie. Per ondernemer/locatie zijn meerdere (veelal drie) relevante scenario's voorstelbaar. Het project Puzzelen met de Ruimte probeert de best mogelijke leef-en-woon omgeving voor het buurtschap De Elzen te realiseren. 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. 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.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Urgentie integrale gebiedsgerichte ontwikkeling 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 zwaar onder druk met name door de aanwezige locaties met intensieve veehouderij. Landelijke en provinciale wet en regelgeving maakt dat de aanwezige ondernemers aangezet worden tot ofwel sloop van verouderde locaties maar in het geval van De Elzen, tot verdere modernisering. In het kader van het project is doorgerekend wat de modernisering [huidige situatie plus autonome groei] betekent voor De Elzen. Deze uitgangssituatie is eveneens vastgelegd in een kaart met toelichting. Deze kaart met toelichting plus de geformuleerde uitdagingen bieden houvast voor alle betrokken partijen om in de komende tijd de urgentie voor een integrale gebiedsgerichte aanpak voor buurtschap De Elzen adequaat te kunnen agenderen. Agendering is noodzakelijk om de gewenste steun, kennis, innovatiekracht, regelruimte, innovatiekracht en financiële middelen en investeringen te kunnen

mobiliseren die nodig zullen zijn om überhaupt het proces op weg naar het gewenste eindplaatje te kunnen organiseren.

### 2.1 Het eindplaatje De Elzen 2.0/integrale gebiedsontwikkeling is in samenwerking tot stand gekomen

Samen met de agrarische ondernemers, de bewoners (buurt) van De Elzen, Werkgroep De Elzen en de adviseurs van Pouderoyen hebben wij *gepuzzeld met de ruimte*. In dit voorstel wordt u geïnformeerd over de mogelijke integrale en gebiedsgerichte oplossing (“een eindplaatje”) of in andere woorden het panorama voor de langere termijn voor De Elzen. Hierna nader te noemen als “De Elzen 2.0”. Het panorama wordt 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*”.

Het was geen sinecure om een passend eindplaatje te ontwerpen voor De Elzen. In bijlage 3 vindt u een overzicht van alle producten die in fase 1, met het door ter beschikking gestelde budget, gerealiseerd zijn. Deze producten vormen de basis voor het uiteindelijke ontwerp van De Elzen 2.0.

### 3.1 Vervolg [fase 2] Verkenning haalbaarheid eindplaatje De Elzen 2.0

Het komen tot een passende oplossing en integrale gebiedsaanpak voor buurtschap De Elzen is een intensief en lange termijn traject dat door de tijd heen aanzienlijke kosten met zich mee zal brengen. Graag willen wij u een doorkijk bieden in een mogelijk vervolg opdat een eerste indicatie gegeven kan worden op de vraag “en hoe nu verder?”. Een *concept* voorstel is bijgevoegd voor een mogelijk vervolg van het project (fase 2). Fase 2 is gericht op het verkennen van de daadwerkelijke haalbaarheid van het voor het buurtschap gewenste scenario per agrarische ondernemer (4x) en op het voorbereiden van een ruimtelijke verankering van het eindplaatje voor De Elzen 2.0. Het doel is om aan het einde van fase 2, vier haalbare scenario's in beeld te hebben die gedragen worden door de ondernemer zelf en op draagvlak kunnen rekenen van de inwoners van De Elzen en van de gemeente Boekel. Verder is er zicht op de ruimtelijke procedure die nodig is om het eindplaatje De Elzen 2.0 te verankeren in een bestemmingsplan-omgevingsplan.

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

De kosten voor het vervolg, fase 2 – Haalbaarheid Elzen 2.0, zijn voorlopig *concept* geraamd op € 55.000,-- in 2019.

Dit betreft kosten van extern in te huren deskundigen. Voor een gedetailleerde onderbouwing van dit bedrag zie bijlage 3 bij het raadsvoorstel.

Dit is met de onderstaande opmerkingen;

- Exclusief de uren voor een gebiedsregisseur(s) vanuit de gemeente Boekel
- Exclusief de uren voor eventuele juridische ondersteuning
- Kosten voor de ruimtelijke procedure zijn in dit stadium zeer lastig in te schatten.
- In dit stadium is nog niet bekend welke onderzoeken er noodzakelijk zijn en-of er een MER verplichting is.
- Nader te bepalen welke inspanning/bijdrage van de ondernemers gevraagd kan worden
- De gemeente Boekel kan de Provincie N/Brabant verzoeken om deze aanpak op enigerlei wijze mee te ondersteunen [proceskosten]. Dit zou zeer op prijs gesteld worden.

Voor de begeleiding van de externen en voor de begeleiding van het proces met de buurt huren we een procesbegeleider. In fase 1 hebben we daar goede ervaringen mee opgedaan. Uitgaande van een voorlopige doorlooptijd van 9 maanden komen de kosten daarvoor op € 32.000 excl BTW.

Het is wel belangrijk om te vermelden dat het een lange termijn proces is (10-20 jaar) om de integrale gebiedsontwikkeling op basis van het eindplaatje ook daadwerkelijk te realiseren. Dit proces zal aanzienlijke kosten met zich mee gaan brengen.

Het is op voorhand zeer voorstelbaar dat er extra (schuif)ruimte en waarde gecreëerd moet worden om oplossingen voor de lange termijn mogelijk te maken. Mogelijk dat hiervoor compensatie gevraagd wordt in de vorm van woningbouw en/of het toekennen van een andere bestemming. Alles te onderbouwen vanuit een motivatie om te komen tot een integrale gebiedsgerichte aanpak voor vitalisering van buurtschap De Elzen.

In totaal wordt voor fase 2 aldus een krediet gevraagd van € 87.000 exclusief BTW. Middels bijgaand raadsvoorstel wordt deze kredietaanvraag aan de raad voorgelegd. Na instemming zal dit bij de voorjaarsnota 2019 worden verwerkt.

#### **Risico's:**

- Te realiseren oplossingen zullen te alle tijden moeten voldoen aan bestaande wet/en regelgeving. Er zal sprake zijn van een lange termijn proces om de gewenste verbeteringen te realiseren. Dit betekent dat ook de context waarbinnen deze ontwikkelingen plaatsvinden zal blijven veranderen. Het zal de uitdaging zijn om de juiste aansluiting te kunnen vinden bij deze veranderende context.
- Besluitvorming van het Rijk inzake de verminderde werking van de combi-luchtwassers. Indien lopende aanvragen alsnog getoetst moeten worden aan het nieuwe beleid kan dit betekenen dat ten minste een agrarische ondernemer in het gebied alsnog niet mee wil werken aan de voorgestelde aanpak. Om de overbelasting van de leefomgeving voor geur te verminderen zal er gezocht moeten worden naar alternatieven die vooralsnog niet of nauwelijks voor handen zijn. Dit vraagt om een creatieve maar toekomstgerichte insteek. Hier zijn altijd risico's aan verbonden zeker als de relatie tussen verschillende partijen met verschillende belangen dreigen te verharderen.
- Per agrarische ondernemer [voor verschillende locaties] zullen afspraken gemaakt moeten worden vanuit de gemeente Boekel. Een werkwijze is om:
  1. Allereerst een *Intentie overeenkomst* op te stellen waarin o.a. het streven van beide partijen is vastgelegd en de termijn die beide partijen overeenkomen om de haalbaarheid van het nader te bepalen streven [scenario of oplossingsrichting] te verkennen [*indicatie ong. 6 maanden*].
  2. Het zal ook noodzakelijk zijn dat de ondernemer de gemeente niet in gebreke kan stellen voor deze periode waarin immers door beide partijen samen een passend traject verkend wordt.
  3. Zodra de haalbaarheid van het gewenste scenario of oplossing bekend is en op draagvlak kan rekenen, dan kan een *anterieure overeenkomst* opgesteld worden tussen de gemeente en de desbetreffende ondernemer voor desbetreffende locaties.

#### **Communicatie:**

- De raadsvergadering is openbaar. Journalisten kunnen hierbij aanwezig zijn.
- Buurtbijeenkomst De Elzen: De buurt wordt geïnformeerd over het eindplaatje De Elzen 2.0 middels een buurtbijeenkomst voorafgaand aan de Raadsvergadering van 28 februari. Ook in het vervolgtraject kan de buurt op deze wijze geïnformeerd worden.

#### **Uitvoering en evaluatie:**

Het College van B&W zal op de hoogte gesteld worden van de procesgang en de gerealiseerde resultaten in dit project. Zij zullen eveneens aangeven wanneer en hoe de gemeenteraad het beste geïnformeerd kan worden over de voortgang.

#### **Voorstel:**

1. Om kennis te nemen van de "Huidige situatie plus autonome ontwikkelingen Buurtschap De Elzen", [Kaart plus toelichting met criteria integrale gebiedsontwikkeling [Bijlage 2]

2. Om in te stemmen met het “eindplaatje” De Elzen 2.0 [Kaart plus toelichting met criteria integrale gebiedsontwikkeling] als totaal op basis van het hiervoor gewenste voorkeursscenario per locatie [Bijlage 2]
3. Om in te stemmen met de *concept* opzet voor het vervolg/fase 2 om de haalbaarheid te bepalen voor een integrale gebiedsontwikkeling voor buurtschap De Elzen op basis van het eindplaatje De Elzen 2.0 om hiervoor de gevraagde financiële middelen à 55.000 euro externe kosten en € 32.000 procesbegeleiding (totaal € 87.000) vrij te maken voor het vervolg/fase 2 [Bijlage 3]

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris                                  de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

#### **Bijlage 1**

##### **Raadsbesluit 20190228 Gebiedsontwikkeling De Elzen Resultaat fase 1 Opzet fase 2**

#### **Bijlage 2 Kaarten Scenario's Buurtschap De Elzen**

- **Kaart Huidige situatie plus autonome ontwikkelingen Buurtschap De Elzen**
- **Kaart “Eindplaatje” De Elzen 2.0**  
[Plus toelichting met criteria integrale gebiedsontwikkeling]

*NB. Het betreft een eerste (onvolledige) concept versie. De 2<sup>e</sup> concept versie ontvangt u uiterlijk 11 februari 2019 ter voorbereiding op de commissie Wonen en Werken van 20 februari 2019.*

#### **Bijlage 3 Kosten fase 2: Puzzelen met de Ruimte De Elzen**

#### **Bijlage 4 Resultaten fase 1: Puzzelen met de Ruimte**