

## BIJLAGE 2-2

Betreft : Bijlage - toelichting gebiedskaarten De Elzen  
Project : P184292  
Datum : 12 februari 2019  
Opgesteld door : Harm Arts

---

De gemeente Boekel heeft in Vitaal buitengebied Boekel 2016 benoemd wat de kwaliteiten zijn van Buurschap De Elzen. De kernkwaliteiten zoals beschreven in Vitaal Buitengebied Boekel en zoals door de gemeente nagestreefd staan onder druk; met name als gevolg van een hoge geurbelasting in het gebied en de grootschaligheid (bebouwing en oppervlakte) van een aantal agrarische bedrijfslocaties zorgt voor een onvrede nu en zorgen naar de toekomst. Samen met het buurtschap, de bewoners en ondernemers zijn gesprekken gevoerd en is een kader opgesteld in de vorm van ontwikkelprincipes. Hiermee is een vertaling gegeven van de uitdagingen van het buurtschap naar gewenste ontwikkelingen die moeten worden gestimuleerd. De uitdagingen en de realisatie van een beter Elzen dienen te leiden tot:

- Beter woon en leefklimaat:
  - o Reduceren van de geuruitstoot (toetsaspect geur)
  - o Verbeteren van de milieusituatie (toetsaspect fijnstof, geluid, volksgezondheid)
- Landschappelijk stedenbouwkundige kwaliteit
  - o Versterken van de identiteit van het buurtschap (toetsaspect kwalitatief groen en herkenbaarheid beken)
  - o Landschappelijke inpassing van grootschalige bebouwing (toetsaspect inpassing)
- Verbeterde verkeersveiligheid
  - o Reduceren van de verkeersbelasting door zwaar landbouwverkeer (toetsaspect verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, bermschade?)
- Versterkte sociale cohesie en vertrouwen
  - o Ontwikkelingen aangrijpen om bedrijfs- en woonlocatie op elkaar aan te laten sluiten (toetsaspect betrokkenheid omgeving in proces)
  - o Invulling geven aan de zorgen over het aantal dieren (toetsaspect aantallen dieren en uitleg over aantallen in relatie tot bedrijfsvoering)
- Haalbare ontwikkelingen
  - o Financieel haalbaar
  - o Technisch uitvoerbaar
  - o Duurzame oplossing voor de langere termijn

Om de gebiedspuzzel voor het buurtschap Elzen te maken, is een gezamenlijke oplossing noodzakelijk. Uit de inventarisatie door middel van gesprekken kavelpaspoorten is gebleken dat samen meerwaarde kan worden bereikt. Het is duidelijk geworden dat ruimte voor



Toetskader	Doel		
Woon- & leefklimaat	Maximaal reduceren geuruitstoot en belasting en verbetering milieusituatie;	Geur	Uitstoot Belasting
	Reduceren fijn stof uitstoot en belasting en verbetering milieusituatie;	Fijn stof	Uitstoot Belasting
	Reduceren geluidsemissie en geluidsbelasting en verbetering milieusituatie.	Geluid	Uitstoot Belasting
	Volksgezondheid	GGD-advies laten uitvoeren	
Landschap & en stedenbouw	Versterken identiteit van het buurtschap en landschappelijk inpassen van grootschalige bebouwing.  Artikel 9 Verordening Ruimte vormt het maximale speelveld. Dat betekent een forse investering in stad-land relatie en daarmee een investering in groen en landschap.	Groen	Kwantitatief – toevoeging groen  Kwalitatief- inpassing en versterking stad-land relatie
		Water	Zichtbaarheid en herkenbaarheid beken en retentie
Verkeer	Reduceren van de verkeersbelasting door zwaar landbouwverkeer en verbeteren van de verkeersveiligheid	Veiligheid	Mate van verkeersveiligheid, ontsluiting en verkeersafwikkeling
Sociale cohesie	Ontwikkelingen aangrijpen om de – agrarische - bedrijfslocaties en de woonlocaties beter op elkaar te laten aansluiten.  En dialoog/"met elkaar puzzelen" nadrukkelijk een rol geven in het proces	Sociale cohesie	Mate betrokkenheid omgeving  Mate invloed omgeving
		Dieren	Aantal dieren
Haalbaarheid en duurzaamheid	Financieel haalbaar	Investeringsen	
	Technisch haalbaar (uitvoerbaar)	PAS/Wnb	Uitstoot ammoniak Stikstofdepositie (belasting) vergunbaarheid
	Duurzame oplossing (middellange en lange termijn)	Dierwelzijn	Stalsystemen / huisvestingssystemen Brandveiligheid stallen In welke mate invulling wordt gegeven aan concepten (bv. Beter Leven keurmerk) Mate gevoeligheid dierziektes (bio security)
		Energie	Verbruik fossiele brandstoffen Verbruik elektra Verbruik water Mate van eigen duurzame opwekking
	Innovatie	Vitaliseren varkenshouderij (sectorplan) en in welke mate hieraan invulling wordt gegeven Mate van nieuwe toepassingen	

### **Gebiedskaart – huidige situatie**

De huidige situatie wordt gevormd door de legale, feitelijke situatie en hiervoor zijn de vigerende vergunningen als vertrekpunt genomen. Illegale activiteiten en nog niet gerealiseerde rechtsgeldige vergunningen zijn niet betrokken in de huidige situatie.

De huidige situatie kenmerkt zich door een hoge milieubelasting in een gebied met relatief veel burgerwoningen. Naast de hoge milieudruk hebben de bedrijfsgebouwen een sterke negatieve impact op de belevingswaarde van het buurtschap, zijn er knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid en klachten en zorgen bij omwonenden.

#### *Woon- en leefklimaat*

Het woon- en leefklimaat staat zwaar onder druk. Er is sprake van een sterk overbelaste situatie ten aanzien van met name geur, maar ook fijn stof en geluid. Hierdoor is ook sprake van negatieve gevolgen voor de volksgezondheid, onder andere te hoge blootstelling aan fijn stof – endotoxinen wat luchtwegproblemen kan veroorzaken. Een verslechtering van het woon- en leefklimaat is niet uit te sluiten. Vrijwel alle veehouderijen hebben nog één of meerdere oude stallen staan die gerenoveerd of vervangen moeten worden en die (nog) niet voorzien zijn van emissie reducerende technieken, maar deze investeringen gaan in principe altijd gepaard met een verdere schaalvergroting. Stallen liggen gezien hun omvang op relatief korte afstand van de woningen van het buurtschap. Dit heeft ook als gevolg dat de ontwikkelings-mogelijkheden van de veehouderijen beperkt zijn en dat er onvoldoende milieuruimte beschikbaar is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en andere ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals ruimte-voor-ruimte woningen.

#### *Landschap en stedebouw*

De schaalvergroting van de oorspronkelijke kleinschalige veehouderijen heeft een sterke impact op de belevingswaarde in het buurtschap. Met name de bedrijven Molenakker 5 en Molenbrand 9 zijn moderne bedrijven, maar qua omvang grootschalig ten opzichte van het kleinschalige buurtschap.

#### *Verkeer*

De ontsluiting van de veehouderijen loopt door het buurtschap heen, terwijl sprake is van een aanzienlijke hoeveelheid van zware transportbewegingen van en naar de verschillende bedrijven. Dit is voor de verkeersveiligheid, maar ook voor geluidhinder geen wenselijke situatie. De nieuwe rondweg verandert hier niets aan.

#### *Sociale cohesie*

Bewoners van het buurtschap ervaren overlast ten gevolge van geur, geluid en verkeer en hebben zorgen over de effecten van de veehouderij voor de gezondheid. Er zijn zorgen over een mogelijke verdere verslechtering van de situatie. Enkele ondernemers wonen niet zelf in het de dagelijkse gang van zaken. De sociale cohesie van het hele buurtschap staat momenteel onder druk.

#### *Duurzame oplossingen*

In de huidige situatie worden geen duurzame oplossingen of concepten toegepast. Op Neerbroek 29 is weliswaar een mestverwerkingsinstallatie aanwezig, echter deze is stil gelegd vanwege handhaving.

Woon- en leefklimaat	Kwalitatieve beoordeling
Geur	---
Fijn stof	--
Geluid	--
<b>Landschap &amp; stedebouw</b>	
Groen	--
Water	--
<b>Verkeer</b>	
Veiligheid	---
<b>Sociale cohesie</b>	
Mate van betrokkenheid omgeving	-
Mate van invloed omgeving	-
Aantal dieren	-
<b>Duurzame oplossing</b>	
Markt	--
Dierwelzijn	--
Energie	--
Innovatie	-

Tabel: Huidige situatie – kwalitatieve beoordeling

## **Gebiedskaart – autonome situatie**

Het scenario autonome ontwikkelingen moet inzichtelijk maken hoe de situatie in het gebied zich zal ontwikkelen indien het gewenste scenario Elzen 2.0 geen doorgang zou vinden. Bij autonome ontwikkelingen wordt ervan uitgegaan dat vastgesteld overheidsbeleid zal worden gerealiseerd. Denk hierbij aan (de gevolgen van) het Besluit emissiearme huisvesting (stallen aanpassen voor 2020) en de Verordening Natuurbescherming Noord-Brabant (stallen aanpassen in de periode 2022 tot 2028). Projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden (rechtsgeldige vergunningen!) worden ook gezien als autonome ontwikkeling.

### *Woon- en leefklimaat*

Alle veehouderijen moeten in de periode 2022-2028 gaan voldoen aan de eisen van de Verordening natuurbescherming. Verouderde stallen (15 jaar en ouder) moeten al in 2022 aangepast of vervangen zijn. Intern salderen is daarbij niet meer toegestaan, dus iedere stal moet afzonderlijk voldoen aan de reductie eisen (bijvoorbeeld minimaal 85% ammoniakreductie voor varkensstallen). Dit komt erop neer dat alle varkensstallen aangesloten moeten worden op luchtwassers. Hierdoor zullen ook de fijn stof emissies dalen, maar dit betekent niet per definitie dat de fijn stof belasting ook zal afnemen. Hetzelfde geldt voor geur. Op basis van de 50%-regel in de Wet geurhinder en veehouderij mag de helft van de geurwinst opgevuld worden, waardoor overbelaste situaties nog niet geheel opgelost worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet op basis van de Verordening ruimte sprake zijn van een proportionele afname van de achtergrondbelasting van geur. Dit betekent wel een afname van de geurbelasting, maar ook hierbij worden overbelaste situaties niet geheel opgelost.

Ten aanzien van geluid kan er een verbetering plaatsvinden doordat oude dakventilatoren worden vervangen door nieuwe geluidsarmere ventilatoren i.c.m. luchtwassers (de luchtwassers hebben een dempende werking). Meestal komen hierdoor de ventilatoren ook verder van woningen af te liggen. De geluidshinder door transport en verkeersbewegingen wijzigt in principe niet.

Aangezien investeren in aanpassen van stallen in principe gepaard moet gaan met een schaalvergroting (om de investering terug te kunnen verdienen) zal de milieuruimte die aanwezig is (op locatie- en op gebiedsniveau) maximaal opgevuld worden, waardoor de afname in fijnstof en geuremissie op gebiedsniveau relatief beperkt zal zijn. Stallen die aangepast worden blijven vanwege een ongunstige ligging met hun emissiepunten nog steeds relatief kort bij de woningen van het buurtschap. Een enkele veehouder zal zijn veehouderijactiviteiten gaan beëindigen of verplaatsen naar elders in plaats van de oude stallen aanpassen, maar dit zal alleen op locatieniveau een verbetering geven en niet op gebiedsniveau. Het woon- en leefklimaat zal in de autonome ontwikkeling licht verbeteren, maar er blijft sprake van een hoge milieudruk, een overbelaste situatie ten aanzien van met name geur en daarmee een slecht woon- en leefklimaat.

### *Landschap & stedebouw*

Ten aanzien van landschap zullen geen wezenlijke verbeteringen optreden. Als bestaande stallen gerenoveerd worden verandert er niets aan de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Daar waar bestaande stallen vervangen worden door nieuwe, zal een goede landschappelijke inpassing moeten plaatsvinden en op basis van de Verordening ruimte

minimaal 10% van de omvang van het bouwvlak aan groen gerealiseerd moeten worden. Deze verplichting zal resulteren in verbeterde erfinpassing, maar niet resulteren in een wezenlijke verbetering van het landschap op gebiedsniveau.

#### *Verkeer*

In de autonome ontwikkeling zal niets wijzigen aan de krappe ontsluiting van de bestaande locaties en verkeersbewegingen door het buurtschap. Alleen Neerbroek 29 kan ontsloten worden via de nieuwe rondweg. Van verdere verslechtering zal geen sprake zijn. Bedrijfsontwikkelingen zullen gepaard gaan met benutten van schaalvoordelen en een enkel bedrijf zal beëindigd of mogelijk verplaatst worden, waardoor het aantal verkeersbewegingen op gebiedsniveau niet zal stijgen.

#### *Sociale cohesie*

Reeds verleende, rechtsgeldige vergunningen zullen gerealiseerd worden en bedrijven zullen oude stallen aanpassen maar milieuruimte zoveel mogelijk opvullen. De invloed en betrokkenheid van bewoners van het buurtschap zal in de autonome ontwikkeling klein zijn, waardoor de sociale cohesie in het buurtschap niet zal veranderen. Het woon- en leefklimaat verbetert niet en de belevingswaarde en zorgen zullen hetzelfde blijven.

#### *Haalbaarheid*

Een aantal locaties hebben al een rechtsgeldige vergunning om hun bedrijf te ontwikkelen. Voor enkele bedrijven die nog geen rechtsgeldige vergunning hebben maar wel oude stallen moeten aanpassen of vervangen zal een schaalvergroting beperkt zijn vanwege de hoge geurbelasting in het gebied. Als een schaalvergroting niet mogelijk is dan komt de financiële haalbaarheid onder druk.

Momenteel zijn geen gecombineerde luchtwassers of andere stalsystemen met hoge geurverwijderingsrendementen erkend en de oude stallen zijn veelal ongunstig gelegen ten opzichte van het buurtschap. Extra benodigde geurwinst wordt in meeste gevallen gehaald worden door het verhogen van de uittreedsnelheden (tot maximaal 10 m/s). De technische haalbaarheid is bij hoge uittreedsnelheden niet gegarandeerd en het is onvoldoende te waarborgen dat de theoretische verlaging van de geurbelasting ook het hele jaar door gehaald wordt.

#### *Duurzame oplossing*

In de autonome ontwikkeling worden reeds verleende vergunningen gerealiseerd en wordt geïnvesteerd in emissiearme stalsystemen om te kunnen voldoen aan de wet- en regelgeving. Dit zal beperkt leiden tot duurzame oplossingen en dierwelzijnsconcepten.

De mestverwerkingsinstallatie op Neerbroek 29 is stil gelegd vanwege handhaving en zal op deze plek niet gelegaliseerd gaan worden. Op locatie Elzen 10a ziet de vigerende vergunning toe op het houden van Livar varkens (Limburgs Kloostervarken), een varkenshouderij met maatschappelijke waarden voor dier en milieu (verbetert dierwelzijn). En mogelijk zal op een enkele locatie varkens gehouden gaan worden volgens het Beter Leven-Keurmerk (\* of \*\*).

Woon- en leefklimaat	
Geur	- -

Fijn stof	--	-
Geluid	--	-
<b>Landschap &amp; stedebouw</b>		
Groen	--	-
Water	--	
<b>Verkeer</b>		
Veiligheid	--	
<b>Sociale cohesie</b>		
Mate betrokkenheid en invloed omgeving	--	
Aantallen dieren	--	
<b>Haalbaarheid</b>		
Financieel haalbaar	+	-
Technisch haalbaar (uitvoerbaar)	+	-
<b>Duurzame oplossing</b>		
Markt	--	
Dierwelzijn	--	
Energie	--	
Innovatie		-

Tabel: Scenario Autonome ontwikkelingen – kwalitatieve beoordeling



### **Gebiedskaart gewenste situatie, eindplaatje Elzen 2.0**

In de gewenste situatie Elzen 2.0 is sprake van een integrale oplossing. In dit scenario worden alle oude stallen gesaneerd, stalemissies gereduceerd en daar waar nodig emissiepunten in afwaartse beweging van het buurtschap verschoven en de ontsluiting van met name Molenbrand 9 verbeterd, met als doel een beter woon- en leefklimaat te realiseren. Een goed woon- en leefklimaat in het hele buurtschap is niet haalbaar.

In het gewenste scenario gaat de milieudruk omlaag, waardoor het woon- en leefklimaat verbetert en voor de blijvende veehouderijen de benodigde milieuruimte ontstaat om hun bedrijf verder door te ontwikkelen en te verduurzamen. Op locaties waar de veehouderijactiviteiten beëindigd worden ontstaat milieuruimte voor andere functies en voor ruimte-voor-ruimte woningen.

Maatregelen per locatie om te komen tot de integrale oplossing Elzen 2.0 zijn:

**Neerbroek 29:** Herbesteden naar agrarisch ondersteunende kantoorlocatie met opslag en werktuigenberging. De mestverwerkingsinstallatie wordt verplaatst naar Molenakker 5.

**Molenakker 4:** Saneren en vervangen verouderde stallen. Eventuele verplaatsing cq. vestiging buiten De Elzen is bespreekbaar.

**Molenakker 3:** Doorontwikkeling op Molenakker 5, sanering verouderde stallen en herbesteden tot woonlocatie.

**Molenakker 5:** Sanering verouderde stallen i.c.m. verplaatsen van stallen en emissiepunten van de bebouwing af. Inpandige mestverwerking voor de eigen bedrijven aan de Molenakker en Molenbrand.

**Molenbrand 9:** Reductie van geur is voorwaarde voor verdere ontwikkeling. Verouderde stallen saneren. Nieuwe ontwikkelingen en emissiepunten van woningen af verplaatsen. Ontsluiting via Molenakker 5 naar nieuwe rondweg. Mestverwerking op Molenakker 5.

**Elzen 10A:** Ontwikkeling is afhankelijk van de keuze van de ondernemer: akkerbouw en/of mestopslag- en verwerking en/of varkenshouderij (Livar). Verouderde stallen worden vervangen, sanering door verplaatsing cq. vestiging buiten Boekel is bespreekbaar. Vanwege de mestopslag is er een piek van verkeersbewegingen in de lente en herfst. Ondernemer is bereid na te denken over een alternatieve routing.

**Elzen 6A:** Warme sanering stallen en vervangende woningbouw. Afbouwen bedrijfsvoering.

**Volkelseweg 19:** Saneren verouderde stal.

### *Woon- en leefklimaat*

Door de integrale maatregelen zal in het hele buurtschap het woon- en leefklimaat wezenlijk verbeteren. Aan de zuidzijde van het buurtschap is het zelfs mogelijk om tot een goed woon- en

leefklimaat te komen. Centraal (Molenbrand en de Elzen) is een goed woon- en leefklimaat niet realistisch vanwege de blijvende veehouderijen, maar ook hier zal een wezenlijke verbetering plaatsvinden. Doordat de geur-, fijn stof- en geluidbelasting in het buurtschap aanzienlijk verbetert zullen ook de risico's voor de volksgezondheid aanzienlijk afnemen.

#### *Landschap & stedenbouw*

De oude stallen van stoppers worden gesaneerd en overige oude stallen worden aangepast of vervangen en voorzien van emissie reducerende technieken. Mogelijk worden één of twee bedrijven verplaatst naar een locatie buiten het buurtschap. De bedrijfsbebouwing van de bedrijven Molenbrand 9, Molenakker 5 en Neerbroek 29 worden zo veel mogelijk gecentreerd en het zwaartepunt van bebouwing wordt op grotere afstand van het buurtschap gesitueerd. Deze combinatie van ontwikkelingen zullen een aanzienlijke verbetering opleveren voor de beeldkwaliteit en de belevingswaarde in het buurtschap. Daarbij moeten de bedrijfsontwikkelingen gepaard gaan met (extra) landschappelijke inpassing van de verschillende locaties. Dit levert een kwaliteitsverbetering op t.a.v. het landschap.

#### *Verkeer*

De verkeersdruk in het buurtschap neemt in het gewenste scenario aanzienlijk af. Enkele veehouderijen worden gesaneerd, dus hier vallen de verkeersbewegingen geheel weg. Molenbrand 9 zal via Molenakker 5 ontsloten worden naar de nieuwe rondweg. Door op Molenakker 5 de mestverwerking gerealiseerd kan worden, wordt het aantal mesttransporten van de bedrijven Molenbrand 9 en Molenakker 5 verder beperkt. Mogelijk wordt ook voor Elzen 10a een alternatieve routing voor de mesttransporten gerealiseerd en wordt Elzen 6a beter ontsloten.

#### *Sociale cohesie*

Bij een integrale aanpak worden de verschillende belangen zorgvuldig afgewogen en wordt het hele buurtschap betrokken bij het verbeteren van de situatie op gebiedsniveau. De zorg bij omwonenden over een verdere verslechtering wordt weggenomen en in het buurtschap zal de belevingswaarde merkbaar verbeteren. Een integrale aanpak zal de sociale cohesie in het buurtschap verbeteren.

#### *Haalbaarheid*

Door de integrale aanpak ontstaat meer milieuruimte voor de blijvende veehouderijen, waardoor de verdere bedrijfsontwikkelingen geoptimaliseerd kunnen worden. Dit komt de financiële haalbaarheid ten goede. De veehouderijen kunnen gebruik maken van verschillende subsidies en regelingen om het bedrijf te stoppen of te verduurzamen. Door de verschuiving van emissiepunten en stallen en verlaging van de milieudruk is het niet nodig om maatregelen te treffen dit technisch niet haalbaar of te waarborgen zijn (met name verhogingen van uittreedsnelheden die alleen in theorie haalbaar zijn).

#### *Duurzame oplossing*

De milieuruimte die ontstaat door de integrale aanpak biedt ook de mogelijkheid en de ruimte om duurzame oplossingen of dierwelzijnsconcepten toe te passen, waaronder de gewenste mestverwerking voor de bedrijven Molenbrand 9 en Molenakker 5.

<b>Woon- en leefklimaat</b>	
Geur	++
Fijn stof	++
Geluid	++
<b>Landschap &amp; stedenbouw</b>	
Groen	++
Water	++
<b>Verkeer</b>	
Veiligheid	++
<b>Sociale cohesie</b>	
Mate betrokkenheid en invloed omgeving	+
Aantallen dieren	-
<b>Haalbaarheid</b>	
Financieel haalbaar	+
Technisch haalbaar (uitvoerbaar)	+
<b>Duurzame oplossing</b>	
Markt	+
Dierwelzijn	+
Energie	+
Innovatie	+

Tabel: Scenario gewenste situatie Elzen 2.0 – kwalitatieve beoordeling

