

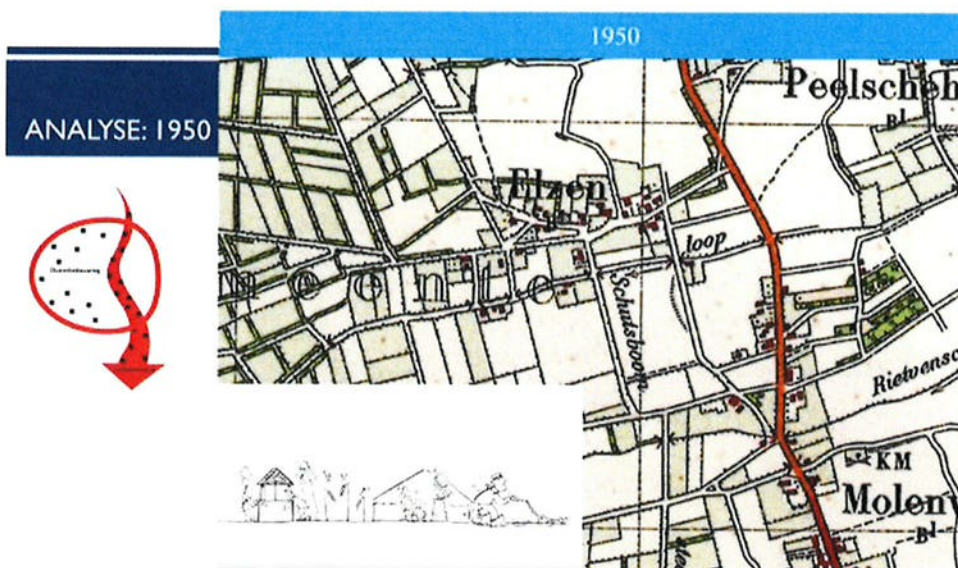
## BIJLAGE 2-1

Betreft : Bijlage - gebiedspaspoort (toelichting)  
Project : P184292  
Datum : 12 februari 2019  
Opgesteld door : Harm Arts

### Gebiedspaspoort Elzen

#### 1.1 Functionele structuur

- Tot jaren '70 sprake van kleinschalig landschap met duidelijk een buurtschap gelegen in een verder agrarisch landschappelijk gebied



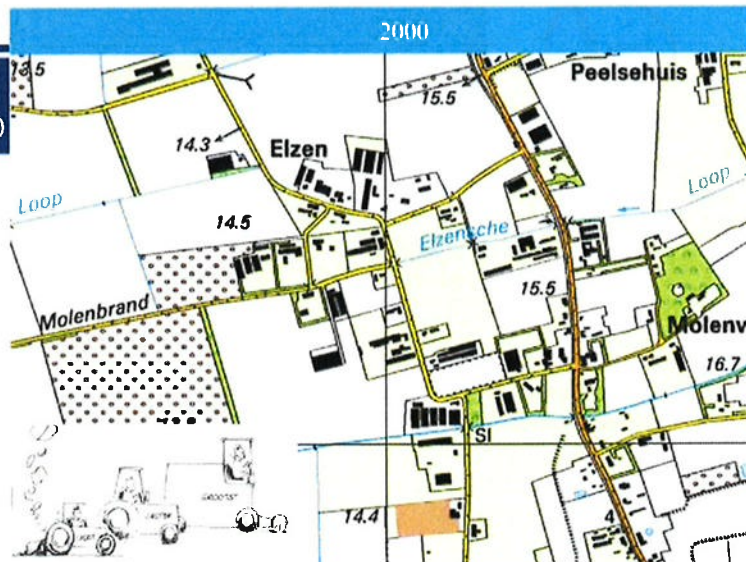
- Vanaf jaren '70 tot begin jaren '90 sprake van nieuwvestigingen op grote schaal; veel maar kleinschalige locaties. Buurtschap groeit hierdoor richting kern Boekel;

ANALYSE: 1970



- Omslag 1997 (varkenspest en start van de reconstructie landelijk gebied) maar vlucht vanaf ca 2005:
  - o Kleine veehouderijen stoppen massaal; schakelen om naar wonen
  - o Aantal bedrijven dat blijft bestaan investeren in schaalvergroting; voor een 2-tal locaties is dit versterkt door het feit dat de ondernemer elders wordt uitgekocht/verplaatst en in het buurtschap bij zijn bestaande tot dan toe qua omvang passende locaties in het buurtschap grootschalig uitbreid;
  - o Vanaf 2011 grootschalige uitbreidingen gerealiseerd;

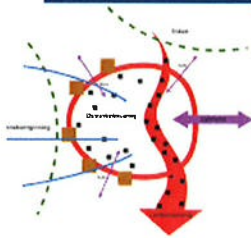
ANALYSE: 2000



- Afgelopen jaren is ook een glastuinbouwbedrijf flink uitgebreid.
- Kern Boekel heeft zich in dezelfde tijd (jaren '70 – nu) uitgebreid in noordelijke richting. Tussen de kern (bedrijventerrein met omliggende woningen) en het buurtschap liggen van oost naar west:

- o Verbindingsweg als lintbebouwing
- o Een open agrarische kamer (meerdere percelen in een kwadrant)
- o Een tuinbouwkas

## ANALYSE: 2017

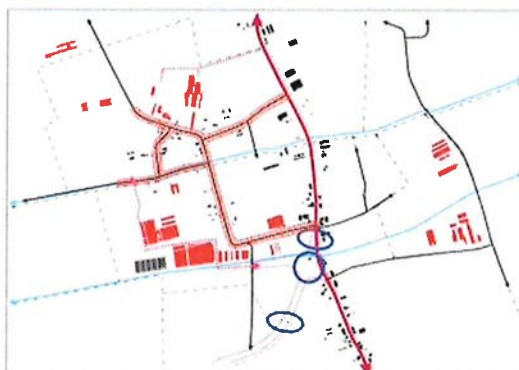


Contrasten zijn bovengemiddeld groot  
 Woonclusters Elzen en Molenbrand en lint Volkelseweg zijn  
 verdicht, verkleind, agrarische bedrijven vergroot  
 Toevalligheden als paden, groenelementen, gaardjes etc,  
 verdwijnen  
 Kenmerkende zichten naar broekontginning en enk zijn beperkt  
 Waar zijn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



- Op dit moment wordt een nieuwe randweg om de kern Boekel voorbereid. Deze weg begint ter hoogte van het buurtschap en doorsnijdt de laatste open agrarische ruimte tussen het buurtschap en de kern Boekel. Het effect van deze ingreep (een weg ontsluit een gebied aan 2 zijden/ leidt tot ruimteclaims aan beide zijde van de weg) in combinatie met de grootschalige bedrijven die de afgelopen jaren zijn gefaciliteerd en gerealiseerd is dat het buurtschap niet langer onderdeel is van een landelijk gebied, maar kernrandgebied van stedelijk gebied/ onderdeel van stedelijk gebied.

## GEBIEDSPASPOORT DE ELZEN – VERKEER



Wat is de rol van de Elzen? Hoe kan het gebied...  
 Het gebied is een belangrijk onderdeel van de regio...  
 Het gebied is een belangrijk onderdeel van de regio...  
 Het gebied is een belangrijk onderdeel van de regio...

Nieuwe randweg  
 Het gebied is een belangrijk onderdeel van de regio...  
 Het gebied is een belangrijk onderdeel van de regio...  
 Het gebied is een belangrijk onderdeel van de regio...



## 2.1 Uitdagingen voor de Elzen

Vanuit de analyse van de staande functionele, stedenbouwkundige en milieukundige situatie van het buurtschap zijn gezamenlijk gedeelde doelen geformuleerd om te komen tot een verbeterde Elzen, namelijk:

- 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

## 2.2 Van uitdagingen naar het goede doen: ontwikkelprincipes

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 cq ontwikkelingen.

