

Proeftuin Elsendorp

Structuurvisie Proeftuin november 2022



Figuur 1 Enkele deelnemers, na de ondertekening van de 1e intentieovereenkomst



november 2022

Inhoud

1.1 Aanleiding	3
1.2 Missie.....	4
1.3 Analyse van het gebied	6
1.4 Doelen en uitgangspunten.....	13
1.5 Meerwaarde voor het dorp	20
1.6 Fondsvorming.....	20

1.1 Aanleiding

Het buitengebied van Elsendorp is sterk aan het veranderen. Leegstand, een veranderende landbouwsector, ondernemers met ideeën, de komst van de Omgevingswet en een goed georganiseerde dorpsgemeenschap: allemaal factoren die een grote impact hebben. Om deze redenen besloten het dorpsoverleg, initiatiefnemers, gemeente, waterschap en provincie om samen vorm te geven aan het buitengebied van Elsendorp. Dit krijgt vorm in de vorm van Proeftuin Elsendorp.

Een belangrijke aanleiding van de proeftuin is de hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp. Een probleem dat in heel Brabant speelt en de komende jaren alleen maar groter wordt (Alterra WUR onderzoek [2016](#) en [2019](#)). De oorzaak is te vinden in de transitie van de landbouw, maar ook demografische en economische ontwikkelingen (zoals geen opvolger hebben) spelen een rol. De gemeente Gemert-Bakel heeft een groot aantal agrarische bedrijven en heeft zorgen over wat deze trend sociaal, economisch en voor de leefbaarheid betekent voor het platteland. Hoe ziet het landgebruik er de komende jaren uit als volgens de prognose in Elsendorp tot 2030 minimaal 7 hectare aan bedrijfsgebouwen vrijkomt?



Figuur 2 Niet gewenst...

Dit levert niet alleen vraagstukken op voor de omgeving; het lokt ook gebruik van gebouwen uit dat strijdig is met het bestemmingsplan (66% van de locaties, zoals blijkt uit een streekproef van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). Deze autonome ontwikkeling en de toename van de omvang waren voor de gemeente in 2015 aanleiding om met de provincie afspraken te maken over de aanpak leegstand agrarische bedrijven. Door de mogelijkheden van de Crisis en Herstelwet hierbij te benutten, kunnen de verschillende partijen meteen oefenen met de manier van werken van de nieuwe Omgevingswet.

Leegstand heeft niet alleen ruimtelijke impact, maar heeft ook gevolgen voor de voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van Elsendorp. Deze kunnen alleen blijven bestaan wanneer voldoende mensen in Elsendorp kunnen wonen en werken. Gelukkig is er veel ondernemerschap in het dorp. Wanneer deze gekoppeld wordt aan opgaven, zoals leegstand, ontstaan er kansen om niet alleen voor nu, maar ook voor ondernemers en het buitengebied van de toekomst ruimte te creëren.

Leeswijzer

In deze structuurvisie voor de proeftuin Elsendorp wordt beschreven wat de deelnemende partijen met de proeftuin willen bereiken. Deze structuurvisie vormt daarmee de basis voor de andere producten die nog gaan volgen. In hoofdstuk 2 worden de missie en de uitdagingen beschreven. Daarna volgt de analyse van het buitengebied van Elsendorp (hoofdstuk 3), die wordt afgesloten met een 'sterkte-zwakte'-analyse. Hieruit volgen de doelen voor de proeftuin, die in hoofdstuk 4 staan. In hoofdstuk 5 en 6 worden deze concreter uitgewerkt in meerwaarden en spelregels.

1.2 Missie

Missie (wat willen we bereiken?)

Een gebiedsgerichte aanpak van initiatieven van ondernemers in het buitengebied leidt tot meer kwaliteit voor ondernemers en inwoners van Elsendorp, zowel op korte termijn als lange termijn. Het draagt bij aan een duurzaam en toekomstbestendige ontwikkeling van het dorp en haar inwoners, waardoor voorzieningen behouden kunnen blijven. Hiermee versterken we ook de leefbaarheid van Elsendorp.

Vanuit het dorp wordt ingezet op samenhang van ontwikkelingen, meerwaarde van het dorp en saamhorigheid. Daarbij past een sterke stimulering van initiatieven van onderop en regie op ontwikkelingen.

De Proeftuin zet in op tegengaan van verrommeling buitengebied, ondermijning, versterken economie, leefbaarheid en verduurzaming. De gemeente, provincie en waterschap ondersteunen dit, ieder vanuit zijn eigen taakstelling en bevoegdheden. Zij trekken samen op, ondersteunen proactief de ontwikkeling en gebiedsgerichte aanpak van het dorp en spreken met één taal en één mond.

Uitdagingen

In de proeftuin liggen een aantal uitdagingen, mede door het aantal agrarische bedrijven dat reeds is gestopt en nog gaat stoppen. De uitdagingen vormen het uitgangspunt voor de proeftuin. De uitdagingen zijn geformuleerd tijdens de gebiedstour in april 2016 en aanvullende workshops met vertegenwoordigers uit het dorp.

Sociaal:

Uitdaging is om agrarisch ondernemers die vervroegd moeten stoppen omdat zij geen perspectief meer hebben (kosten hoger dan inkomsten) toch een mogelijkheid te bieden in bedrijfsomschakeling en daarmee bedrijfsgebouwen anders in te zetten. In stand houden en versterken hechte samenleving en betrokkenheid. Voor diegene die al gestopt zijn is de vraag of het blijven wonen op die locatie kan, mag, verantwoord is.

Concreet:

- 'Oplossen doe je samen!'
- Meer samenwerking tussen dorp en buitengebied, tussen ondernemers onderling

Economisch:

Door de transitie in de landbouw is er sprake van verandering in bedrijvigheid (o.a. van IV naar tuinbouw) en veranderende (scherpere) regels rondom geur en uitstoot ammoniak maken dat veel agrariërs zich oriënteren op een nieuwe toekomst of definitief stoppen. Echter, bestaande veehouderijbedrijven moet voldoende toekomst perspectief geboden worden.

Voor het dorp is er de zorg dat er voldoende bedrijvigheid is en blijft, passend bij de omgevingskwaliteit. Het is een van de pijlers voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.

Natuur en biodiversiteit:

Ook wij ervaren de gevolgen van de klimaatverandering zoals verdroging maar soms ook vernatting. De landbouwgronden en de natuur ondervinden hiervan de gevolgen. Het verduurzamen van het buitengebied maakt hier onderdeel van uit. Een visie aangaande dit

onderwerp is verwoord in "Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde" zie hiervoor bijlage.

Maatschappelijk:

Jongeren trekken naar de stad. Concentratie van activiteiten en bedrijvigheid vinden vooral daar plaats. Hechte samenleving bestaat bij een goede spreiding van jong en oud, van ondernemers en inwoners, bij gezamenlijke binding bij het gebied en initiatieven. Maar vooral inzet en betrokkenheid van initiatiefnemers naar elkaar en naar de gemeenschap.

In Elsendorp geven we vorm aan een andere manier van 'maatschappelijk verantwoord ondernemen'. Niets doen betekent leegloop, verloedering en verarming van het platteland.

Concreet:

- 'Oplossen doe je samen!'
- Meer samenwerking tussen dorp en buitengebied, tussen ondernemers onderling
- Milieuoverlast van intensieve veehouderij terugdringen

Ruimtelijk:

Daar waar bedrijven stoppen komt er ruimte vrij voor nieuwe ontwikkeling. Die nieuwe ruimte ligt versnipperd over meerdere locaties. De vraag is of deze ruimte geschikt is voor herbestemming of dat door herschikking ruimte geconcentreerd moet en kan worden voor nieuwe functies. Ook is denkbaar dat er veel gesloopt wordt waarbij vooral de vraag moet worden beantwoord wie dit betaalt. Waar bedrijven stoppen rest vaak een bedrijfswoning. Cruciale vraag is of het wonen op deze locatie nog verantwoord is.

Concreet:

- 'Leegstand' geeft 'ruimte voor ontwikkeling'
- Herbestemmen van vrijkomende (agrarische) bebouwing
- Verkrotting tot staan brengen
- Reduceren en concentreren van intensieve veehouderij

Uitgangspunt bij de start van de experimenten in het programma leegstand is dat deze onderscheidend zijn in aanpak en organisatie. Voor de proeftuin VAB Elsendorp is gekozen **voor een gebiedsgerichte aanpak op basisprincipes van stedelijke kavelruil.**



1.3 Analyse van het gebied

a) Historisch perspectief

Elsendorp is een ontginningsdorp in de gemeente Gemert-Bakel, provincie Noord-Brabant. Aan het eind van de negentiende eeuw verkoopt de gemeente Gemert een groot deel van de in haar bezit zijnde heide aan voornamelijk protestantse kapitaalbezitters die de hei, meestal door de Heidemij, laten ontginnen tot bos en landbouwgrond.

Een van deze personen was *Samuel Cornelis van Musschenbroek**, die de Maatschappij tot Ontginning van de Peel opricht en in 1891 ter plaatse van het huidige Elsendorp twee modelboerderijen stichtte. Eén ervan heette De Dompt en dit was ook de oorspronkelijke naam voor het ontginningsdorp. Deze boerderij was toen 600 hectaren groot. Later is op delen ervan het dorp gesticht en zijn diverse percelen beschikbaar gekomen voor de latere boerende Elsendorpers.

In 1926 werd in Gemerts nieuwe ontginning in de Peel, een parochie gesticht. Op voorstel van de Gemertse pastoor Poell werd het dorp in 1927 "Pater van den Elsendorp" gedoopt. Vernoemd naar Pater Gerlacus van den Elsen, die rond 1900 het coöperatiemodel in Nederland heeft geïntroduceerd. Jarenlang heeft het dorp zo geheten, maar de naam was te lang en vervlakte in de volksmond tot Elsendorp.

In de jaren '30 en '40, na de ontginning van de zandgronden, komen meerdere boeren met vrij grote gezinnen van uit diverse windstreken naar Elsendorp wonen om daar, meestal te gaan boeren.

Zelfs uit Zuidholland zijn gezinnen gekomen, meestal van "Protestantse komaf", die zich aan de zuidkant van Elsendorp vestigden. Zij stichtte daar hun eigen kerkje op "De Vossenbergh". In Elsendorp bestaan vandaag ook nog steeds twee kerken naast elkaar: protestant (PKN) en katholiek. Dit samengaan kan in Elsendorp al heel lang.

De Elsendorpse boeren maakten zo al in een vroeg stadium kennis met het zwart bonte vee dat doorgaans meer melk opleverde dan het rood bonte. Ook na de oorlog zijn hier tal van mensen komen wonen, dit bracht een verscheidenheid van Brabantse en Zuid-Hollandse cultuur met zich mee.

Na de oorlog heeft de schaalvergroting van de landbouw grote invloed gehad op het landschap in de regio. De gemengde bedrijven, met een gemiddelde van 10 hectaren konden uiteindelijk niet overleven. Grote delen van het agrarische landschap werden opnieuw ingericht en vormgegeven in het kader van ruilverkavelingen.

In het perspectief van de Proeftuin staan we nu aan de vooravond van een nieuwe vorm van ruilverkaveling. Ook nu is de verwachting dat het landschap er in de komende jaren anders uit zal gaan zien, hoe is de grote vraag.

**Samuel Cornelis van Musschenbroek (1857-1914) was een Nederlands koloniaal ondernemer, voorzitter van het Syndicaat van Suikerfabrieken op Java en maakte daar fortuin. Hij was lid van de patricische familie van Musschenbroek en trouwde in 1885 in Pekalongan met Marie Christine von Balluseck (1863-1946). Marie Christine von Balluseck werd geboren in de van origine Russische familie Von Balluseck, waarvan leden later in de Nederlandse adel werden ingelijfd.*

Elsendorp

Elsendorp is al decennia lang qua vrijwilligerswerk goed georganiseerd volgens een bepaalde structuur. Voor de herindeling van de gemeente Gemert en Bakel in 1997, was er een stichting Dorpsoverleg en een zelfstandig Buurthuis-bestuur.

Het eerste dorpshuis (Buurthuis) is in 1974 gebouwd.

Met de herindeling, is mede op advies van de nieuwe gemeente Gemert-Bakel, de organisatiestructuur ingrijpend gewijzigd. De dorpsraad Stichting Dorpsoverleg Elsendorp heeft een 5 tal commissies met ieder haar taken onder verantwoordelijkheid van een bestuurslid. Deze commissies zijn structureel. Verder zijn er werkgroepen, die meer projectmatig een opdracht krijgen vanuit het bestuur. Deze zijn tijdelijk.

In 2005/2006 zijn de oude faciliteiten, te weten de basisschool, gymzaal en dorpshuis gesloopt.

Hiervoor in de plaats is er een multifunctionele accommodatie (MFA) gebouwd, waarin nu het Kindcentrum, dorpshuis en een gymzaal zijn gehuisvest en integraal samenwerken onder een dak.

In 2017 is er ook een dorpscoöperatie opgericht met als doel: "het stimuleren, ontwikkelen, faciliteren en uitvoeren van activiteiten die de contacten tussen leden bevorderen en daarmee een duurzame bijdrage leveren aan de leefbaarheid".

Zij werkt nauw samen met Stichting Dorpsoverleg. Beiden vertegenwoordigen het dorp bij de overheden, gemeente en provincie en andere maatschappelijke instellingen. Het Dorpsoverleg meer op maatschappelijk en sociaal terrein, de coöperatie meer op verduurzaming en economisch terrein.

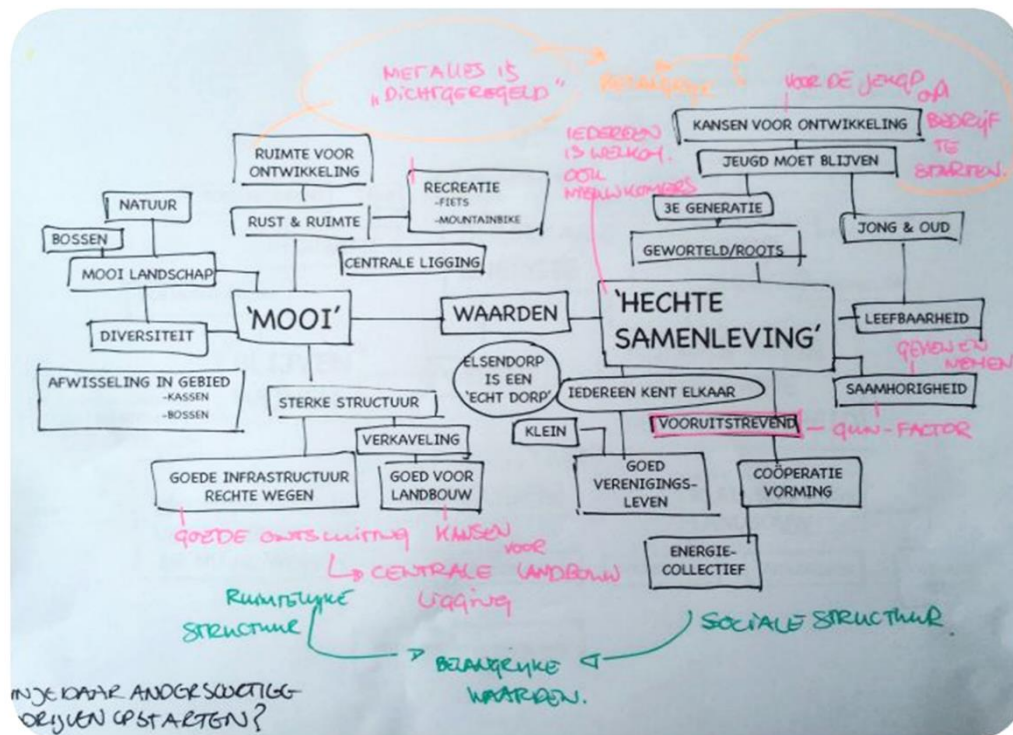
b) Analyse huidige situatie

Gebiedskwaliteit

- Noordwestelijk merendeel goed ontwikkeld LOG, noordoostelijk is niet tot ontwikkeling gekomen en verdient een extra impuls. Feitelijk is hier de woeste grond van begin 1800 terug te zien.
- Dorpskern is gericht op wonen, met goede kwaliteit aan woningen, er is een MFA (De Dompelaar), tevens locatie voor de gemeenschap met onderwijs en sport.
- Naar het noorden wordt op termijn uitgebreid en is er potentie voor doorontwikkeling wonen en aan de Keizersberg wonen en werken. (voormalige locatie varkenshouderij Coppens)
- Zuidwestelijk natuurlijk recreatieve kwaliteit, met beperkte extensieve landbouw, zuidoostelijk idem.
- Het zuidelijk deel van Elsendorp biedt kansen voor versterken natuurlijk recreatieve ontwikkeling in oostelijke richting naar Krim en bosgebieden van Sint Anthonis, in noordwestelijk richting via landgoederen Cleefswit De Sijp naar Handel. De zuidelijke verbinding met de natuur van Stippelberg in De Rips is al gerealiseerd.
- Cultuurhistorisch verdient extra impuls, het verhaal van Elsendorp als vroege ontginningsgemeenschap komt terug in de verhalen van Pater van den Elsen (grondlegger van het coöperatieve denken voor platteland gemeenschappen, medeoprichter van de Christelijke Boerenbond en Boerenleenbank), de Dompthoeve (model ontginningshoeve uit 1910-1912, gebouwd door de Heidemij) en het Defensie/Peelkanaal (gegraven in 1939 van Griendtsveen naar Mill).

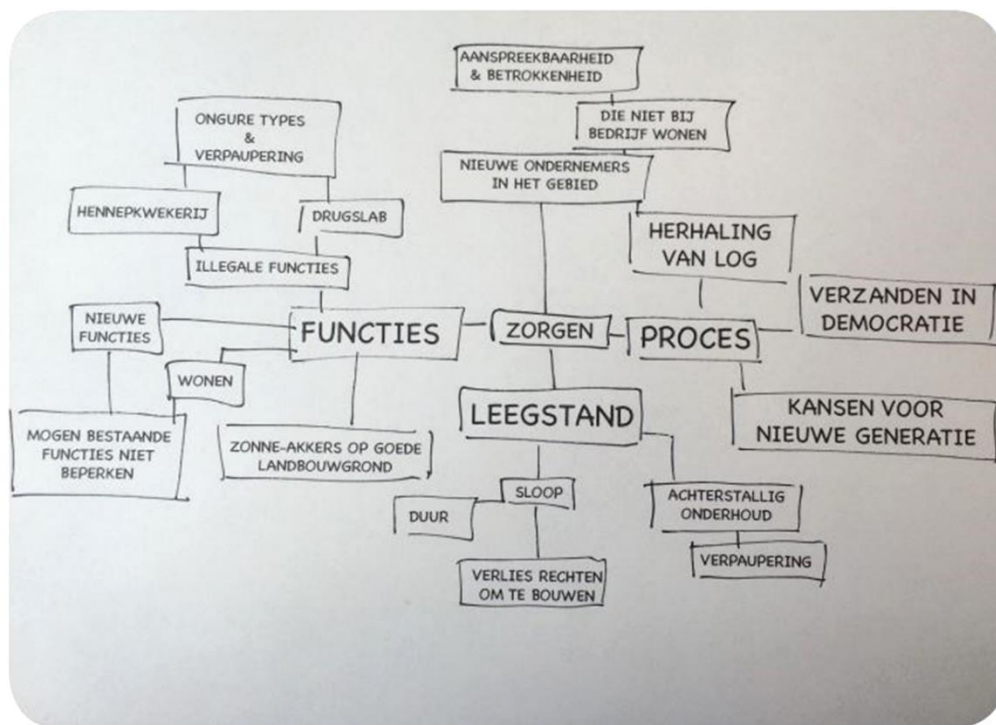
Waarden van Elsendorp (uit workshop)

Tijdens dorpsbijeenkomsten begin 2017 zijn door inwoners en ondernemers 'waarden' van Elsendorp benoemd, zijnde:



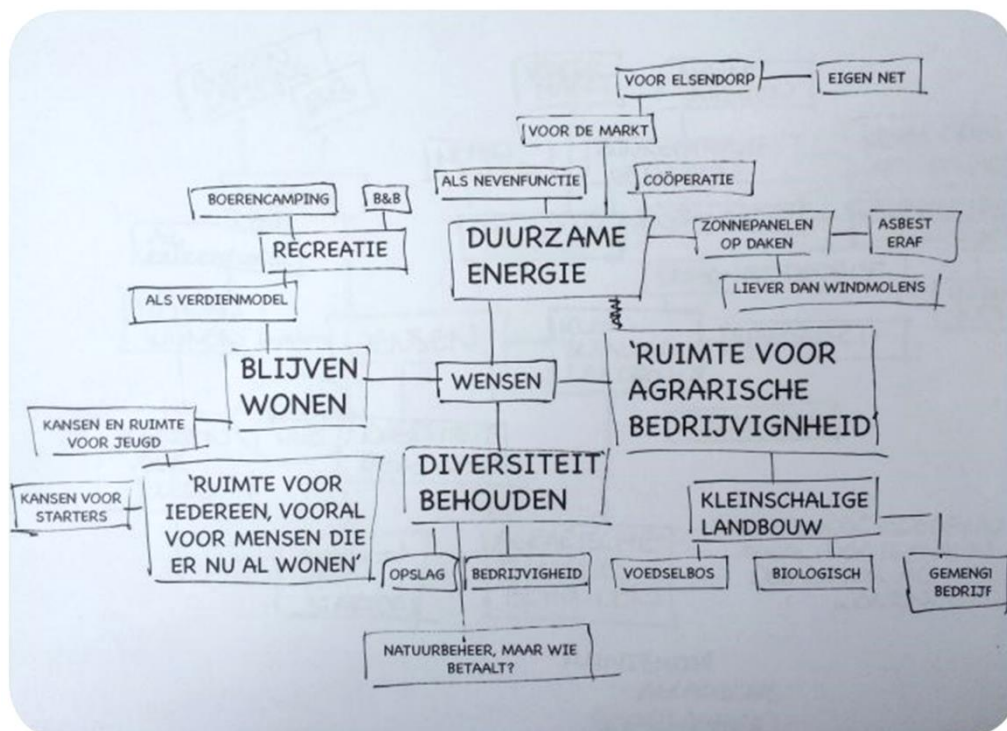
Zorgen over Elsendorp (uit workshop)

Tijdens dorpsbijeenkomsten begin 2017 zijn door inwoners en ondernemers 'zorgen' over Elsendorp geuit, zijnde:



Wensen voor Elsendorp (uit workshop)

Tijdens dorpsbijeenkomsten begin 2017 zijn door inwoners en ondernemers 'wensen' voor Elsendorp benoemd, zijnde:



SWOT uitwerking

Op basis van de bovenstaande gebiedsbeschrijving is er een SWOT-analyse gedaan. In een SWOT-analyse worden de sterke, zwakke punten en de kansen en bedreigingen beschreven. Hierbij kwamen niet alleen gebiedskenmerken naar voren, maar ook punten die aandacht vragen in het proces van de proeftuin.

	Positief	Negatief
Extern	Kansen	Bedreigingen
	- Ontwikkelruimte: Door de transitie in de landbouw ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen - Verhaal en identiteit van de Peel: De innovatiekracht van de Peel vormt een aantrekkelijke basis voor samenwerking en verhaal voor bv. recreatie. - Aanhaken bij majeure opgaven: Grote opgaven zoals energietransitie bieden een extra kans, als businessmodel en urgentie bij (maatschappelijke) partners - Omgevingswet in de praktijk: De Omgevingswet vraagt om een andere manier van werken, waar nog veel mee geoefend moet worden. Dit is de kans daarvoor.	- Negatieve effecten opgaven: Bijv. de transitie in de landbouw kan leiden tot verpaupering en illegale activiteiten. Ook staat het milieu en natuur onder druk. - Demografie: De bevolkingssamenstelling verandert. Bevolkingskrimp, vergrijzing en braindrain hebben ook invloed op Elsendorp. - Complexiteit van gebiedsontwikkeling: Verschillende belangen zijn niet altijd makkelijk te verenigen. Spanning tussen wensen dorp en overheid. - Geld boven maatschappelijke waarden: Economische (korte termijn) winst weegt vaak zwaarder dan maatschappelijke waarden.
Intern	Sterkten	Zwakten
	- Sociale cohesie / draagvlak: Er is in het dorp en bij de overheden veel draagvlak om aan de toekomst van Elsendorp te werken. De sterke sociale cohesie draagt daar aan bij. - Ruimtelijke kansen: De ligging biedt kansen voor recreatie, de bebouwing voor energieopwekking. Er is erfgoed en het is ruimtelijk goed ontsloten. - Organisatievermogen dorp: Elsendorp is goed georganiseerd en kent een sterk zelf organiserend vermogen en cultuur van samenwerken. - Ondernemerschap: De gemeenschap is erg ondernemend. Er zijn al verschillende goede voorbeelden van innovatiekracht. - Integrale kwaliteitsverbetering: Er zijn veel kansen om tot een duurzame kwaliteitsverbetering van Elsendorp te komen. Er is 'schuifruimte' om verschillende ontwikkelingen een plek te geven.	- Kwaliteit proces is aandachtspunt: Een robuuste visie vraagt om geven en nemen van verschillende partijen. Goede afspraken en onderling vertrouwen tussen de initiatiefnemers, dorp en overheden zijn daarvoor van groot belang. Voor nu en voor de lange termijn. - Individueel versus gedeeld belang: De belangen van het individu en die van de samenleving liggen niet altijd in elkaars verlengde. Om de structuurvisie tot uitvoer te brengen, en meerwaarde te realiseren voor Elsendorp, moet het gedeeld belang vaak voorrang krijgen. - Negatieve effecten van leegstand: Door vrijkomende agrarische bebouwing ontstaat de kans op illegaal gebruik en verrommeling van het gebied.

Strategieën

Door sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen te combineren, ontstaan strategieën die relevant zijn voor Proeftuin Elsendorp. Deze gaan over het doel van de Proeftuin en de manier waarop dit doel gerealiseerd wordt. Daarnaast zijn er randvoorwaarden die nodig zijn om de proeftuin tot een succes te maken.

Doel van de Proeftuin

Elsendorp kent een **sterke sociale cohesie** en er is veel **draagvlak** voor het werken aan de toekomst van het dorp. Het **ondernemerschap** kan het **organisatievermogen** van het dorp (mede) mobiliseren om invulling te geven aan de opgaven die op Elsendorp af komen. Op deze manier is het mogelijk om tot **integrale kwaliteitsverbetering**, door de **ruimtelijke kansen** en de urgentie te benutten van de **majeure opgaven, demografische veranderingen en leegstand**.

Manier van werken

De Proeftuin kan alleen slagen wanneer **gedeeld belang** en **maatschappelijke waarden** de voorkeur krijgen boven enkel individuele belangen. Hiervoor is een krachtig **verhaal van het gebied** en rond de **majeure opgaven** nodig, die het belang van samenhang neerzet en op **draagvlak** van het dorp. Hierdoor moeten er ook voldoende kansen ontstaan voor de **ondernemers** en de **organisatie van het dorp**.

Randvoorwaarden

Om het bovenstaande **complexe gebiedsproces** voor elkaar te krijgen is het van groot belang om de **kwaliteit van het proces te bewaken**. Hier is het **organisatievermogen van het dorp** en de betrokkenheid van initiatiefnemers en overheid een belangrijke schakel in. Het instrumentarium en urgentie van de **Omgevingswet** kan hierbij helpen.

c) Afbakening gebied en onderbouwing

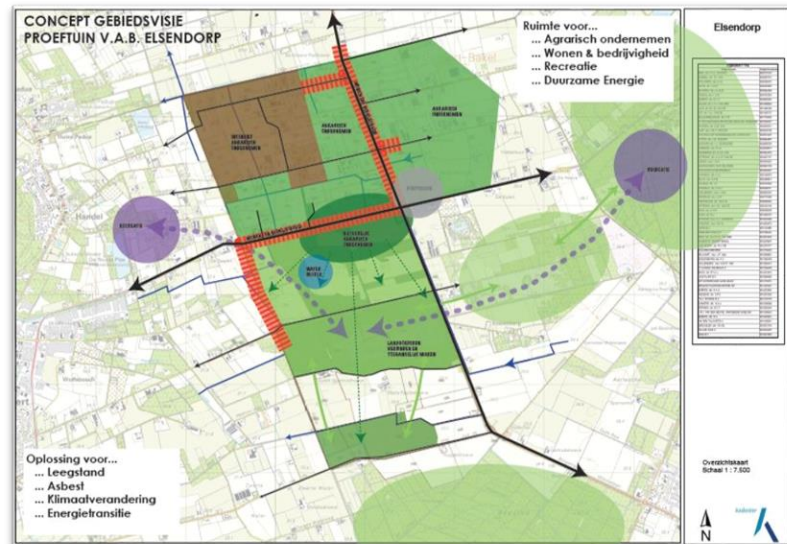
Het proeftuingebied is gelegen in oost-Brabant in de gemeente Gemert-Bakel, grenzend aan de gemeente Sint Anthonis en Boekel. Elsendorp is een typische plattelandskern, ontstaan tijdens de veenontginningen begin 1900. Het proeftuingebied omvat het hele buitengebied van Elsendorp exclusief de dorpskern. Het hele grondgebied van Elsendorp heeft de crisis en herstelwet status. De noord-zuid verbinding is de van oudsher bekende Middenpeelweg N277, de verbinding tussen Nijmegen en Roermond. Van west naar oost wordt het gebied doorsneden door de verbindingsweg Gemert – Boxmeer N272.

De proeftuin VAB Elsendorp is in juni 2016 gestart met een klein gebied, gelegen westelijk van de Middenpeelweg (in Elsendorp de Zeelandsedijk genaamd), buiten de bebouwde kom van Elsendorp. De reden hiervoor was het gebied niet te complex te maken en het aantal inwoners/ ondernemers te beperken. Ook is toen bepaald dat er geen harde gebiedsgrens bestaat. Inwoners/ ondernemers die mee willen doen en buiten het gebied wonen of werken mogen zich aanmelden. Het gebied is divers van aard. In het noorden wordt de grens van het gebied bepaald door de gemeentegrens. Hier is sprake van een voormalig LOG-gebied, met veel intensieve veehouderijen en omvangrijke glastuinbouw. Grootschalige bedrijvigheid voert hier de boventoon. Het Paradijs is de noordelijk gelegen ontsluitingsweg van het gebied. Tussen Gerele Peel en Elsendorpseweg is sprake van een extensief agrarisch gebied. Ten zuiden van de Elsendorpseweg ligt het natuurgebied landgoed Cleefs Wit / De Sijp, ontstaan in de 18^e eeuw, en dat voor de helft bestaat uit bossen 75 ha en 70 ha agrarische grond.

Het zuidelijk deel van het proeftuingebied wordt begrensd door een extensief agrarisch en wederom bosrijk gebied met Langs de Palen als grensweg, tevens de grens met het dorp De Rips.

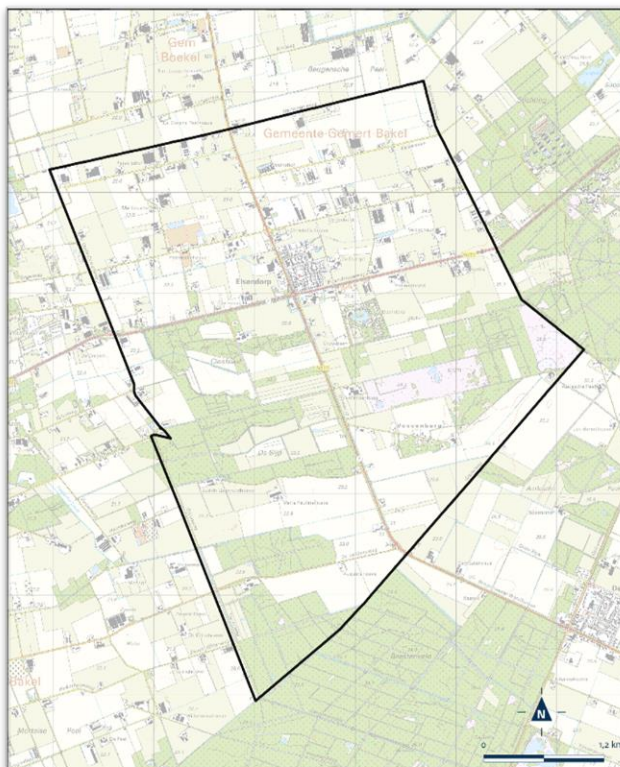
Westelijk wordt het gebied begrensd door Oude Domptweg, Diepertseweg en Sijpseweg, oostelijk door de Middenpeelweg (in Elsendorp ook wel Ripseweg genaamd).

De stuurgroep van de proeftuin VAB Elsendorp, met daarin de bestuurlijke vertegenwoordiging van het dorp, de gemeente Gemert-Bakel, provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas, heeft op 21 februari 2019 besloten het proeftuin gebied uit te breiden tot het gehele grondgebied van Elsendorp. De belangrijkste reden hiervoor is dat zich voldoende deelnemers hebben gemeld vanuit het oostelijk deel van Elsendorp.



Figuur 3 Oorspronkelijke begrenzing proeftuin

De noordelijke grens is nu uitgebreid met de Stichtingseweg, de oostelijke grens is verschoven naar de Stootershutweg en Bunthorstseweg en het zuidelijke deel is uitgebreid met de Grensweg.



Plattegrond Crisis en herstelwet Elsendorp

Staatscourant 2018

1.4 Doelen en uitgangspunten

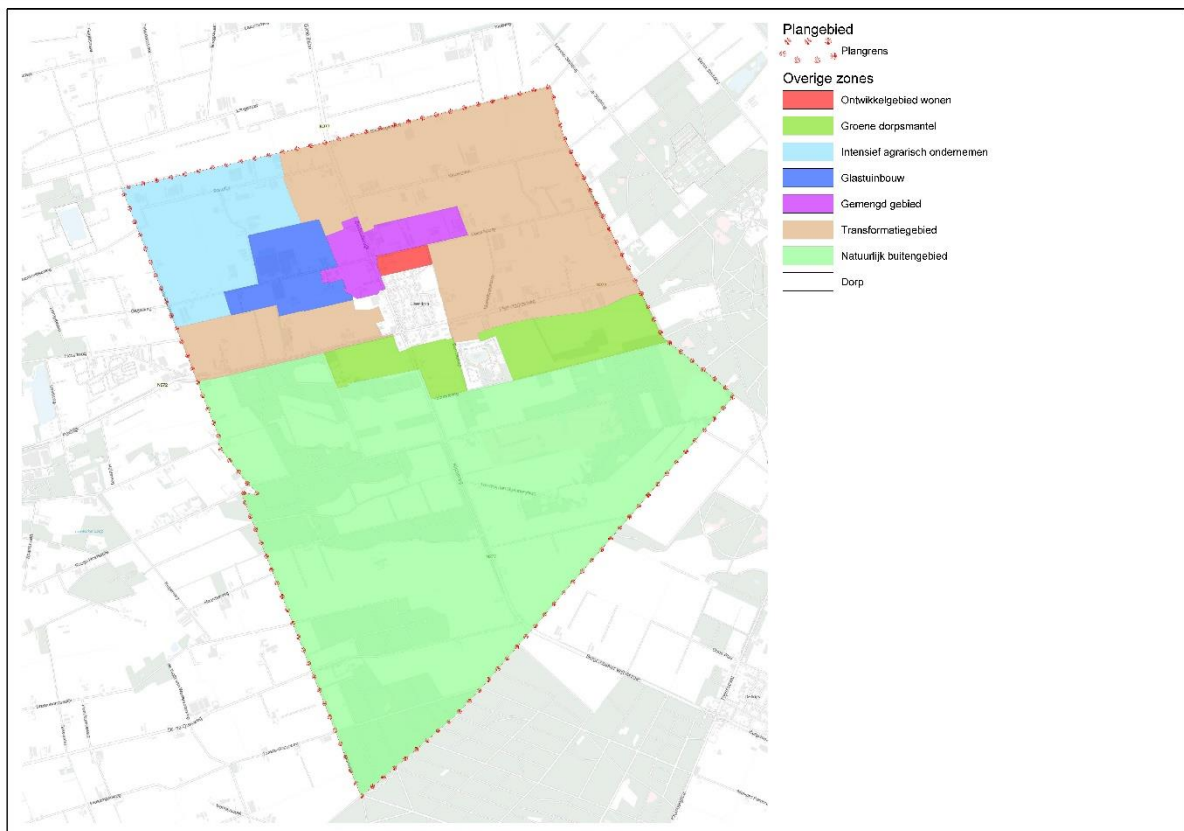
a) Doelen en uitgangspunten

Doel van het experiment proeftuin VAB Elsendorp:

- Verkennen of een gebiedsgerichte aanpak een bijdrage kan leveren aan het oplossen van knelpunten (lees uitdagingen) in het gebied
- Verkennen of de inzet van het instrument stedelijke kavelruil een bijdrage kan leveren aan het oplossen van knelpunten (lees uitdagingen) in het gebied
- Leren van het experiment voor toepassing elders in de gemeente of in Brabant
- Toepassen van het meerwaarde beginsel, zowel ruimtelijk als sociaal
- Toepassen van de beginselen van de omgevingswet met o.a.:
 - Regie van het dorp bij deze verkenningen en versterken onderlinge samenwerking ondernemers en relatie dorp
 - Initiatieven komen van 'onderop'
 - 1-overheid: gemeente, provincie en waterschap ondersteunen het dorp en trekken samen (pro-actief) op bij het beoordelen van initiatieven
 - Overheid denkt regionaal, handelt lokaal

b) Gebiedsgerichte aanpak

Deelgebieden;



- Natuurlijk buitengebied
- Groene dorpsmantel
- Glastuinbouw
- Ontwikkelgebied wonen
- Intensief Agrarisch ondernemen
- Gemengd gebied
- Transformatiegebied

Ambities

In het **Natuurlijk Buitengebied** worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- als primaat ruimte voor natuur en extensieve dagrecreatie;
- realisatie van een duurzaam bodem- en watersysteem;
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, in het bijzonder het rijksmonument Boerderij De Sijp en het gehucht Vossenbergh;
- de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven) functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
 - het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 - volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;

In de **Groene Dorpsmantel** worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- als primaat ruimte voor natuurherstel, waterberging en recreatie;
- verbinding van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- behoud van cultuurhistorische waarden;
- uitbreiding van functies met een natuurdoel;
- realisatie Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- realisatie van een duurzaam bodem- en watersysteem.

In het gebied **Glastuinbouw** worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- ruimte voor bestaande bedrijvigheid om de huidige bedrijfsvoering door te zetten of te wijzigen;

In als primaat een doorgroeigebied voor bestaande glastuinbouwbedrijven;

- het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
- volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
- Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem
 - Een robuuste landschapsstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

In het **Ontwikkelgebied Wonen** worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- a. een vitaal en evenwichtig groen woongebied waar gewoond en geleefd kan worden door iedereen;
- b. als primaat een woongebied in een aantrekkelijk landschap;
- c. innovatieve woonconcepten;
- d. nieuwvestiging is toegestaan als binnen het gehele plangebied het saldo aan bebouwing en verharding niet toeneemt, hierbij geldt dat bebouwing alleen kan worden gesloopt in ruil voor bebouwing en verharding in ruil voor verharding;
- e. een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapsstructuur.

In het **Intensief Agrarisch Ondernemen** worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- f. als primaat ruimte voor veehouderijen;
- g. ruimte voor innovatieve, duurzame en experimentele vormen van agrarische bedrijvigheid;
- h. vermindering van het aantal woningen;
- i. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapsstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

In het **Gemengd Gebied** worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- j. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- k. als primaat een woon-werkgebied met kleinschalige met milieucategorie 1 en 2 of een qua milieubelasting vergelijkbare activiteit, met innovatieve en duurzame bedrijven gericht op functiemenging;
- l. bebouwen en/of verharden ten behoeve van verplaatsing is onder voorwaarden toegestaan (uitsluitend verplaatsing binnen plangebied, sanering bouwvlak elders, bouwvlak neemt niet in omvang toe);
- m. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapsstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

In het **Transformatiegebied** worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- n. een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- o. als primaat ruimte voor transformatie van voormalig intensieve veehouderijen;
- p. de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven binnen het plangebied naar een nieuwe (neven) functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
 - 1. het tegengaan van (de gevolgen van) leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
 - 2. volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
 - 3. Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 - Beperking van milieuhinder;
 - Een duurzaam bodem- en watersysteem;
 - Een robuuste landschapsstructuur;
 - Energie opwekken uit natuurlijke bronnen.

Doelen van Elsendorp

De laatste decennia is ons dorp qua inwonertal gegroeid van 950/1000 inwoners naar nu ruim 1100 inwoners. Dit is geen doel op zich, maar wel noodzakelijk om vitale functies zoals een basisschool en verenigingsleven te behouden voor het dorp. Ook werkgelegenheid is van groot belang, de landbouw, met name het aantal dierhouderijen zal sterk afnemen is de verwachting, van 2000 naar 2025 tot 20% van de bedrijfslocaties. Een transitie van het buitengebied zal noodzakelijk zijn.

In het verleden, maar ook nu, werken we vanuit een dorpsvisie die met de inwoners van Elsendorp is ontwikkeld en vastgesteld, dus van onder op. De dorpsvisie die ruim 12 jaar geleden is vastgesteld is voor 80% gerealiseerd. Daarom is er in de winterperiode van 2021 naar 2022 een nieuwe dorpsvisie ontwikkeld samen met de inwoners van Elsendorp Ca. 250 inwoners hebben deelgenomen aan de totstandkoming van de dorpsvisie. Vanuit de buurten zijn er 4 praatavonden geweest. 1 praatmiddag voor groep 7/8 van de basisschool samen met alle leerkrachten en een voor de ouderen. Tot slot nog een praatavond voor de jongeren in de voetbalkantine. De 8 thema's zijn in samenspraak met de gemeente Gemert Bakel vastgesteld en hieronder weergegeven;

- Recreatie en toerisme
- Voorzieningen & vrije tijd 1)
- Wonen & woonomgeving
- Gezondheid & welzijn
- Ondernemen & werk
- Veiligheid & verkeersbereikbaarheid
- Duurzame energie
- Identiteit & cultuurhistorie

De nieuwe dorpsvisie "Elsendorp Vooruit 2020-2030" is onlangs vastgesteld door het bestuur van het Dorpsoverleg Elsendorp. Een financiële paragraaf in samenwerking met de gemeente Gemert Bakel moet nog uitgewerkt worden.

Deze visie is van toepassing voor de gehele parochie Elsendorp. Daarentegen is de Proeftuin, onderdeel van deze dorpsvisie en derhalve van toepassing op het buitengebied en de kern van Elsendorp.

Maar deze twee kunnen niet los van elkaar gezien worden daar zij met name aan de randen van het dorp van invloed zijn voor de ontwikkeling van het dorp.

Wij zien deze dorpsvisie als een ontwikkelmodel dat inspeelt op de ontwikkelingen in de maatschappij voor de komende 10 jaar. Denk hierbij aan de vergrijzing van de bevolking, de krimp op het platteland, het terugtrekken van de landbouw, met name de dierhouderij, het noodzakelijke verduurzamen van onze leefomgeving.

Een leefbaar dorp voor volgende generaties, waar ambities met hoofdletters geschreven wordt.

- 1) Zie trends Toekomstverkenning It takes a village to raise a child.

Commissie 1500

Een van de werkgroepen die onder het Dorpsoverleg vallen, is de werkgroep C1500. Onder regie van deze commissie heeft zij, samen met de gemeente al eerder de uitbreiding "Elsendorp Noord" gerealiseerd (54 kavels). De verwachting is dat eind dit jaar, begin volgend jaar dit plan als voltooid beschouwd mag worden.

Deze commissie volgt samen met Dorpscoöperatie en Dorpsoverleg de ontwikkelingen en initiatieven in de Proeftuin en ziet erop toe dat deze ontwikkelingen de groei (uitbreiding) van de woonkern niet beperkt maar juist versterkt. Ook inbreiding zal volle aandacht krijgen. In 2019 heeft C1500 contact gezocht met HAN Nijmegen afd; Civil Society Lab en hen opdracht gegeven om te onderzoeken hoe Elsendorp toekomst bestendig gemaakt zou moeten worden. Dit heeft geresulteerd in een rapport wat, 10-1-2020 aan de commissie 1500 is aangeboden, "Elsendorp toekomstproof".

Project kerk en omgeving;

In het rapport "Elsendorp toekomstproof" is toen ook de R.K. Kerk van Elsendorp beschouwd. Intussen (2021) heeft het Bisdom te kennen gegeven dat de kerk en kerkplein in Elsendorp herbestemt mag worden en dus op enig moment aan de eredienst onttrokken zal worden. Uit onze recent afgesloten Dorpsvisie is gebleken dat de Elsendorpers voor een herbestemming (wonen) van de kerk en plein kiest. De C1500 heeft inmiddels samen met Goed Wonen dit project opgepakt en is nu bezig met een haalbaarheid onderzoek om te bezien of en hoe hier gebouwd kan worden, dit zal een grote maar interessante uitdaging worden. Met de bouw van De Dompelaar is toen al voorzien dat daar in de toekomst ook religieuze diensten gehouden kunnen worden.

Woningbouw;

Om een volgende stap te zetten richting 1500 inwoners zal verdere nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Het zoekgebied ligt aan de Noordzijde van de bebouwde kom, aansluitend aan het gebied Elsendorp Noord. Dus we gaan zowel voor inbreiding als uitbreiding. Ook nieuwe woonvormen zullen in de projecten overwogen moeten worden.

Doel / missie waterschap Aa en Maas

Elsendorp valt in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. De missie van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2022-2027: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden

aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten."

Het waterschap kent drie programma's waarlangs zij haar doelen en ambities waarmaakt:

- Waterveiligheid
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem
- Schoon water

De proeftuin geldt hoofdzakelijk het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem'. Onder dit programma zet het waterschap in op onder meer:

- het inrichten van een klimaatadaptief watersysteem. Dit is een watersysteem dat functioneert onder normale omstandigheden en onder extreme situaties van te droog en te nat.
- herstel van de grondwaterbalans en verhogen van de grondwaterstand met +35 cm op de horst (Elsendorp)
- een goede ecologische toestand van het water, door het realiseren van de inrichtingsmaatregelen KRW en het beperken van landbouwemissie.

Het waterschap heeft haar focus op water, maar ziet daarbij de samenhang met andere grote maatschappelijke opgaven rondom stikstof, landbouw, natuur, biodiversiteit, energie en klimaat. Haar aanpak is bij voorkeur gebiedsgericht, integraal en samen met haar partners.

Provinciale doelen/ missie:

In de Brabantse Omgevingsvisie staan 4 hoofdopgaven en 1 basisopgave beschreven. Deze opgaven voor de lange termijn geven richting aan de inhoudelijke doelen van de provincie. Aan de hand hiervan kan ook beschreven worden wat de meerwaarde van de Proeftuin Elsendorp voor de provincie kan zijn. Als eerste de **basis op orde**, waaronder een goede leefomgevingskwaliteit wordt verstaan, met daar bijbehorend een biodiversiteit en bodem-, lucht- en waterkwaliteit die op orde is.

Daarnaast wordt werken aan de Brabantse **energietransitie** benoemd als een hoofdopgaven. Hierbij is het doel om in 2050 100% duurzame energie te gebruiken die grotendeels afkomstig is uit Noord-Brabant. Dit om verdere klimaatverandering te voorkomen. Ook het omgaan met klimaatverandering is een hoofdopgave: werken aan een **klimaatproof** Brabant. Het doel hierbij is dat Brabant in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Doelen die ook van belang zijn voor de toekomst van Elsendorp.

De derde hoofdopgave is werken aan de **slimme netwerkstad**. Hierbij is het van belang dat wonen, werken, leven en onze mobiliteit goed op elkaar zijn afgestemd. Binnen een dorp, maar ook met het omliggende netwerk van plaatsen. Voor een vitaal buitengebied is het ook belangrijk om dit voor Elsendorp mee te nemen. De laatste opgave is werken aan een **concurrerende, duurzame economie**. Denk hierbij aan een (meer) circulaire economie die in balans is met haar omgeving en waarmee tegelijkertijd de positie van Brabant als top kennis- en innovatieregio behouden blijft. Vraagstukken die ook voor bedrijven in het buitengebied van Elsendorp relevant zijn.

Daarnaast wil de provincie ervaringen opdoen met het creëren van meerwaarde samen met andere partijen. In de Omgevingsvisie wordt dit "**diep, rond en breed**"-werken genoemd. Dat wil zeggen dat maatwerk ten aanzien van de inzet en regels van de provincie mogelijk is, wanneer voldoende meerwaarde bereikt wordt. Dit vraagt een andere manier

van handelen dan we in sommige gevallen gewend zijn. Leerervaringen zijn daarom van groot belang.

Concreet kan dat het volgende betekenen:

De provincie en waterschap heeft niet bij hun aanvang van de proeftuin haar beleidsdoelen concreet kenbaar gemaakt en meegegeven aan het dorp. Wel zijn er in algemene zin kansen en ambities benoemd en zijn provincie en waterschap aangesloten bij de organisatie van de proeftuin. Als de provincie Noord-Brabant en waterschap betrokken moet blijven, dan moet de gebiedsontwikkeling in meer of mindere mate invulling geven aan de ambities op het vlak van:

- Duurzame energie: bijvoorbeeld het dorp zelfvoorzienend maken in energie opwek en gebruik, bedrijven minimaal zelfvoorzienend;
- Leefbaarheid: bieden van aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat door voldoende ruimte te bieden aan (jonge) ondernemers, sociale veerkracht versterken enz.
- Milieu: sanering van asbest, terugdringen geurhinder, uitstoot fijnstof en ammoniak
- Water / klimaat: waterconservering, klimaatbestendig inrichting buitengebied en kern
- Landbouw: veel bedrijfsgebouwen komen op termijn leeg te staan, warme sanering veehouderij (Rijksinitiatief), provinciaal beleid IV...
- Natuur: versterken zones en gebruik door recreatieve ontwikkeling
- Economie: andere bedrijvigheid, lees legaliseren van bestaande bedrijfsfuncties, is niet vanzelfsprekend. Stimuleren van nieuwe bedrijvigheid op vrijkomende locaties is een goede zaak, maar de locatie alleen, het eigenaarschap is niet bepalend. Door ruilen kan op een andere locatie een beter voorstel ontstaan;
- Wonen: blijven wonen op een bedrijfslocatie is niet vanzelfsprekend, voldoende woningen bieden op juiste kwaliteit, slopen wat weg kan.
- Bedrijvigheid, werklocaties: wat kan op een locatie en wat niet, grote veranderingen maken dat er nieuwe inzichten ontstaan. Wat zijn normen en kaders die hieruit volgen?
- Ondernijning en criminaliteit: verpaupering en illegaal gebruik tegengaan, sociale controle versterken, ...

Overige doelen zijn:

- proeftuin in aanpak en werkwijze koppelen aan de nieuwe provinciale omgevingsvisie met bijbehorende werkwijze!
- deelnemers in de proeftuin creëren meerwaarde voor het dorp: investeren in jezelf betekent investeren in de dorpsgemeenschap.
- behouden/ versterken van de balans in de driehoek 'people, planet, profit'.

Deelnemers in de proeftuin worden uitgedaagd om met initiatieven te komen die invulling geven aan deze ambities. Deelname in de proeftuin is vrijwillig, niet vrijblijvend. Er zijn principes en spelregels geformuleerd.



Figuur 4 Zo kan het ook ...!

1.5 Meerwaarde voor het dorp

Meerwaarde voor het dorp (wenkend perspectief)

Een ondernemer is trots op en bouwt mee aan Elsendorp, maakt deel uit van het coöperatieve denken en werken. Zijn activiteiten dragen bij aan een sterke gemeenschap en verhogen kwaliteit van wonen, werken en leven in Elsendorp. Elke ondernemer geeft bij initiatieven in de proeftuin aan wat zijn/ haar bijdrage is aan de kwaliteit van het dorp. Het expliciet maken van de meerwaarde is een belangrijke stap in bewustwording van meerwaarde voor zowel ondernemer als inwoner. Het draagt bij aan draagvlak voor ontwikkelingen in en om het dorp.

In de proeftuin zijn de kansen vertaald naar doelen waaraan initiatieven van deelnemers kunnen bijdragen. Dit overzicht is gebaseerd op analyse van het westelijk deel (het oorspronkelijk proeftuingebied) en is niet limitatief. De in het voorjaar 2022 vastgestelde dorpsvisie "Elsendorp Vooruit 2020-2030" is hier leidend in voor de ontwikkelingen in Elsendorp in de meest brede zin. De structuurvisie voor de Proeftuin VAB Elsendorp is hier een afgeleide van.

1.6 Fondsuitvoering

Introductie van het fonds leefkwaliteit buitengebied Elsendorp

In deze structuurvisie zijn doelen en ambities geformuleerd voor Elsendorp. Centraal staat het creëren van meerwaarde in en om het dorp. Om meerwaarde voor Elsendorp te creëren en

bij te dragen aan het realiseren van de doelen en ambities uit deze structuurvisie, wordt een gebiedsfonds ingesteld. De basis voor dit gebiedsfonds wordt in deze structuurvisie gecreëerd, conform artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze structuurvisie worden de hoofdlijnen geschetst en wordt voor een uitgebreidere beschrijving doorverwezen naar het meerwaardeplan.

Hoe werkt fondsvorming?

In essentie houdt fondsvorming in dat vanuit bijdragen van initiatiefnemers, geld in een 'spaarpot' wordt gereserveerd voor besteding aan een gedefinieerd doel. Voor de bestedingen van het geld uit het fonds dienen vooraf gestelde en bekende criteria bepaald te zijn, zodat degene die de bijdrage 'aan de voorkant' doet, op de hoogte is van hetgeen waarvoor zijn/haar bijdrage (mede) bedoeld is en welke doelen (lees projecten) (mede)gefinancierd worden vanuit het gebiedsfonds.

Een fonds is geen nieuw instrument binnen de gemeente. We kennen immers al een fonds dat hoort bij de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap voor de gehele gemeente Gemert-Bakel.

De koppeling tussen...

Voor het buitengebied van Elsendorp wordt de handreiking kwaliteitsverbetering vervangen door het meerwaardeplan. Het meerwaardeplan, en daarmee ook het gebiedsfonds, heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven.

... initiatieven ...

Die impuls wordt onder andere gegeven door, in lijn met deze structuurvisie, (extra) ruimte te bieden in het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatie-ontwikkeling.

Die bijdrage kan binnen het initiatief zelf plaatsvinden en/of via een storting in het gebiedsfonds. Hierbij worden drie categorieën initiatieven onderscheiden:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (gebiedsbestemmingen) van het Chw-bestemmingsplan;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Initiatieven uit categorie 1 doen alleen een storting in het gebiedsfonds, als de landschappelijke inpassing niet of niet volledig kan worden gerealiseerd. Voor initiatieven uit categorie 2 en 3 geldt in aanvulling hierop, een storting in het gebiedsfonds wordt gevraagd die gelijk staat aan 20% respectievelijk 85% van de bruto financiële meerwaarde van het initiatief. De regels over de landschappelijke inpassing en de bruto financiële meerwaarde zijn in detail uitgewerkt in het meerwaardeplan.

Het meerwaardeplan is niet van toepassing op initiatieven, die op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gerealiseerd of die binnen de gebiedsaanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' uit de provinciale verordening worden gerealiseerd.

... en projecten

Vanuit het gebiedsfonds worden projecten mede gefinancierd. Die projecten dienen aan meerdere voorwaarden te voldoen:

- het is een ruimtelijk project in het buitengebied of in de kern van Elsendorp,
- dat bijdraagt aan de doelen en ambities uit deze structuurvisie en het meerwaardeplan,
- dat een tekort heeft in de businesscase en
- waarbij geen bijdrage plaatsvindt voor gebruik of beheer (instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten).

De projecten worden opgenomen op de projectenlijst, die een bijlage is bij deze structuurvisie en jaarlijks geactualiseerd wordt.

De uitvoering

Vanuit het gebiedsfonds worden op basis van opdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. In het meerwaardeplan is de uitvoering uitgebreider omschreven.

Bijlage; omschrijving projecten met kostenraming.