

Zet je in Noord-Brabant alle lege gebouwen bij elkaar, dan vullen ze ongeveer 2.000 voetbalvelden. Op het platteland groeit de hoeveelheid leegstand alsmaar omdat veel boeren stoppen. Die lege boerderijen, schuren, stallen en loodsen ontsieren het landschap en beïnvloeden de leefbaarheid van het Brabantse buitengebied negatief. Tijd voor actie dus. Samen, overheid mét (agrarische) ondernemers en inwoners. De provincie Noord-Brabant experimenteert daartoe vanuit het programma leegstand met proeftuinen in vijf gemeenten: elk met een unieke, eigen aanpak tegen leegstand. Dat gebeurt in Boxmeer, Oss, Hilvarenbeek, Asten en Gemert-Bakel (kern Elsendorp). Hilvarenbeek heeft 80 locaties een VAB-bestemming gegeven. Voor die locaties staat de pauzeknop ingedrukt. De eigenaren krijgen de tijd om na te denken wat ze precies willen. En wonen er tot die tijd legaal.

Proeftuinen in Brabant vanuit het provinciale programma leegstand

Beekse menukaart met oplossingen

Door Leonie Soemers

Zo pakken ze in Hilvarenbeek de leegstand aan: uit gesprekken met de eigenaren van vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties (VAB's) moet blijken wat de omvang en problematiek rondom de huidige en toekomstige leegstand is. En wat de gemeente kan doen om deze VAB-eigenaren te helpen. Op die manier zoeken ze naar een rode draad om mogelijke oplossingen te verwerken in nieuw beleid. Deze proeftuin leidt tot een 'menukaart' voor VAB-eigenaren die inzicht biedt in de keuzemogelijkheden voor oplossingen. Wat uiteindelijk een kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot resultaat heeft. In deze reportage twee verhalen uit Hilvarenbeek. Een verhaal van de vernieuwende gemeente die experimenteert, en dat van het stel Jan Sweegers (28 jaar) en Kim van Dun (28 jaar). Zij kochten in 2013 een 'agrarisch' perceel met een woonhuis en diverse gebouwen erop. Vier jaar later is er weinig meer over van hun oorspronkelijke plannen ermee.

Om maar meteen met de deur in huis van Jan en Kim te vallen: blij dat ze waren in 2013. Ze zochten aanvankelijk een rijtjeshuis in Tilburg, maar vonden hun droomplek in Hilvarenbeek. Met heel veel ruimte en veel schuren. Het plan was: het woonhuis verbouwen en te zijner tijd de schuren opknappen. 'En dan zien we wel wat we daarmee willen doen', dachten ze. Dat liep anders. Tegen de verwachting in werd een agrarische bestemming op hun locatie gehandhaafd. Vier jaar later moet de verbouwing van het woonhuis die ze direct na aankoop hadden willen doen, nog beginnen.

Complexe situatie

De weg daarnaartoe heeft hun inmiddels, naast de aankoop, 'veel geld' gekost. Een woonbestemming voor hun perceel is allang van de baan. Om er te kunnen blijven wonen zonder alle bijgebouwen te hoeven slopen, moeten ze een recreatieve bestemming aan hun locatie geven. Het bestemmingsplan daarvoor is nu in de maak, maar ook dat gaat niet 1-2-3. Hun verhaal leert hoe complex de situatie van een VAB-eigenaar kan zijn. En -ook al is het één van de extreme verhalen uit Hilvarenbeek- hoe belangrijk het is dat de oude regels over bestemmingen voor de 80 VAB-locaties in het buitengebied plaatsmaken voor flexibiliteit en maatwerk.



'eigenaren van een VAB-locatie kozen niet voor niets voor het buitengebied'

Duistere zaakjes

Jan: "Er heeft hier tot 2004 een varkensboer gezeten. Hij stopte na een uitbraak van de varkenspest. Sindsdien hebben er allerlei activiteiten plaatsgevonden. Hij verkocht de twee grote schuren in 2006 (de helft van het perceel) en in andere gebouwen ontplooid hij niet-agrarische bedrijfsactiviteiten: meubelmaken, tuinkratten produceren en streekproducten verkopen, zoals asperges en aardbeien. Toen hij overleed, rooide zijn Poolse vrouw het niet in haar eentje. Van haar hebben we dit gekocht. Exclusief de twee grote schuren dus, want die waren al verkocht aan iemand anders. De kleinzoon daarvan deed daar allerlei duistere zaakjes zoals extasy, wiet, escortservice en zwarte taxi. Maar dat wisten we aanvankelijk natuurlijk niet."

Kim: "Toen wij dit kochten, lag er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Daarin stond dat onze locatie een woonbestemming had met de specifieke aanduiding voormalig agrarisch bedrijf. Toen we daarover informeerden, gaf de ambtenaar aan dat er wel het een en ander zou moeten kunnen op ons perceel. Maar dat ontwerpbestemmingsplan haalde het niet bij de provincie. Inmiddels hadden wij dit perceel al gekocht, met het idee dat we een vergunning konden aanvragen voor de verbouwing van ons woonhuis. Niet dus."

Pauzeknop ingedrukt

Het bestemmingsplan dat het wél haalde, is het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'agrarisch' en een specifieke aanduiding VAB-bestemming voor 80 locaties in Hilvarenbeek. Daarmee drukt de gemeente een pauzeknop in. De eigenaren krijgen de tijd om rustig na te denken over wat ze nu eigenlijk willen. Al die tijd mogen ze als burger legaal in de bedrijfswoning wonen. Als ze weten wat ze willen, dan volgt een bestemmingswijzigingsprocedure. Gaat het om een woonbestemming willen, dan moeten ze bijna alles wat op het perceel staat, slopen. Want een

woonbestemming staat slechts 100 vierkante meter opstal toe. Dat kan verdubbelen als eigenaren gebruikmaken van een gemeentelijke bonussloopregeling.

Op het perceel van Jan en Kim staat circa 2.300 vierkante meter. "Wij kiezen niet voor een woonbestemming. Want dat vind ik kapitaalvernietiging. Daarom hebben we moeten zoeken naar een andere bestemming", zegt Kim. De gemeente gaat kijken of ze die grens van 100 vierkante meter kan oprekken, zodat er meer gebouwen kunnen blijven staan bij een toekomstige woonbestemming. Maar dat is op korte termijn nog niet aan de orde.

Noodgedwongen aankoop

Kim en Jan: "We waren ons er bij aankoop dus niet van bewust dat we, om het huis te kunnen verbouwen, het bestemmingsplan moesten wijzigen. En dus ook niet dat we voor die bestemmingsplanwijziging eigenaar moesten zijn van de twee grote schuren. Die staan namelijk op ons perceel. Het feit dat er sprake is van twee eigenaren op één planologisch perceel maakt herbestemmen complexer. Op basis van het provinciale beleid mag je een (voormalig) agrarisch bouwvlak niet zonder meer opsplitsen in bijvoorbeeld deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming. Toen de eigenaar van de schuren overleed, hebben wij ze daarom van zijn zoon gekocht. Noodgedwongen. Want hij zou nooit meewerken aan een bestemmingsplanwijziging. En dan zouden wij blijven zitten met onvoltooid en onverkoopbaar onroerend goed."



Recreatieve bestemming

Volgens de nieuwe regels moeten Kim en Jan zélf een nieuwe bestemming bedenken en aanvragen voor hun perceel. Ze hebben verschillende voorstellen gedaan: van aannemersbedrijf tot projectontwikkelaar. Maar zulke bedrijven bleken niet gewenst volgens de gemeente. Die kwam toen zelf met een voorzetje voor een recreatieve bestemming. Uiteindelijk heeft de gemeente een positieve grondhouding aangenomen over het plan voor een oldtimer-museum in de twee grote schuren en kleinschalig logeren in een kleinere schuur. Dat was begin 2016.

Waarom een museum voor oldtimers? Jan: "Mijn ouders hebben het archief van de historische Opelclub in de schuur én wat oldtimers. Voor ons was dit de gemakkelijkste oplossing om hier iets

te realiseren waar wij het beste mee af waren.” Eerst schreven ze een ondernemingsplan. Begin 2017 zijn ze begonnen aan de bestemmingsplanwijzigingsprocedure. Negen maanden later is het concept daarvan nog niet klaar. En na indiening bij de gemeente duurt het dan nog eens negen maanden tot een jaar voordat er een eindoordeel komt.

‘Kim en Jan hebben straks een eindplaatje waar ze vrede mee hebben’

Risico genomen

Inmiddels zijn Jan (die bij een kunststofproductiebedrijf werkt) en Kim (werkzaam bij een bouwbedrijf) vergunningsspecialisten. Ze zeggen eerlijk: “We hebben gewoon te veel geloof gehad in dat concept ontwerpbestemmingsplan dat het niet haalde. We kregen de indruk dat het wel los zou lopen. Daarmee hebben we een risico genomen. Als we dit in 2013 allemaal hadden geweten, dan waren we er nooit aan begonnen. Als het allemaal volgens onze plannen was gegaan, dan waren we al klaar geweest met de verbouwing van ons woonhuis. En nu moeten we nog beginnen.”



Asbest

En er zat meer tegen. De twee schuren die ze noodgedwongen moesten kopen, kregen ze niet verzekerd omdat er asbest op lag. Het dak moest dus vervangen worden. Maar ook dat ging niet zomaar. Allereerst moet je daar dan weer een vergunning voor aanvragen. Maar belangrijker: omdat de schuren een recreatieve bestemming krijgen, moet het dak een bepaalde isolatiewaarde hebben; hoger (meer volume) dan een ‘normaal’ dak. En dat mocht dan weer niet, want binnen het huidige bestemmingsplan kon het niet vergund worden.

Kim: “Toen zijn we naar de burgemeester gestapt. Want besef dat we een deel van de schuren waar we een nieuw dak op moesten leggen, in de toekomst ook weer moeten slopen. Dus we willen investeren in een schuur waarvan we weten dat we die moeten gaan slopen, en dan kán dat niet.”

Het zit namelijk zo: bij een herbestemming moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering. Dat gaat grotendeels gepaard met sloop van overtollige bebouwing. Het behoud van alle opstallen in de recreatieve bestemming is dan niet zonder meer toegestaan. Het eindplaatje van Kim en Jan telt 1.200 vierkante meter. Daarmee is de gemeente akkoord gegaan. De twee schuren alleen al tellen 2.000 vierkante meter.

Tijdelijke vergunningen

De gemeente zag de onmogelijkheid van de situatie in en is toen buiten de spreekwoordelijke lijntjes gegaan. De twee kregen de boodschap: 'Als jullie de bestemmingsplanwijzigingsprocedure in gang zetten, dan gaan wij met tijdelijke vergunningen werken en ervoor zorgen dat jullie het dak kunnen vernieuwen. Ze spraken tijdsperiodes met elkaar af, uitgesmeerd over negen jaar. Kort gezegd komt het erop neer dat Jan en Kim eerst het ene aanpakken, vervolgens het andere afbreken en zo gefaseerd verder. Als het eindplaatje klaar is, zet de gemeente de tijdelijke vergunningen om naar een permanente status.

van onbewuste VAB-eigenaren naar investerende VAB-eigenaren

Grote, lege gaten

Dat eindplaatje laat veel grote, lege gaten zien in vergelijking met de huidige situatie. Jan en Kim houden het woonhuis, de schuur voor de bed & breakfast (150 vierkante meter) en 840 vierkante meter van het museum (een grote stal en tussenruimte gaan plat) en dan houden ze nog 100 vierkante meter over voor een schuurtje. Al het andere gaat ook plat. Een deel van die afgesproken planning kan pas beginnen als de rest van de bestemmingsplanwijzigingsprocedure is doorlopen. Kim: "En dat allemaal om het woonhuis te kunnen verbouwen. Want dat was, is en blijft ons hoofddoel. We hebben veel momenten gehad dat we het niet meer zagen zitten. We waren de afgelopen jaren vaak gefrustreerd en boos, afgewisseld met een gevoel van 'we gaan ervoor'."

Het verhaal van de gemeente Hilvarenbeek

Kim en Jan zijn, gegeven het feit dat de situatie nou eenmaal is zoals die is, erg blij met de medewerking van de gemeente in de persoon van beleidsmedewerker Bart Nieuwenhuizen. Bart is sinds 1 januari 2016 projectleider voor de aanpak van de VAB's in Hilvarenbeek. Sinds hij achter en naast Kim en Jan staat, zit er schot in hun zaak. Want hij heeft meegezocht naar speelruimte en oplossingen. Bart zit nog met veel meer VAB-eigenaren om tafel. Hij heeft inmiddels ruim dertig keukentafelgesprekken achter de rug en er volgen nog veel meer.

Drie soorten VAB-eigenaren

Bart Nieuwenhuizen: "Als je de VAB-locaties intekent op de kaart van de gemeente Hilvarenbeek, dan zie je dat ze heel verspreid over het buitengebied liggen. Hoe wij met de VAB's omgaan, is heel bepalend voor de nieuwe uitstraling van ons buitengebied. We hebben de VAB-eigenaren onderverdeeld in drie soorten: de onbewuste eigenaren, die niet weten wat de VAB-bestemming uit ons bestemmingsplan inhoudt. Zoals Kim en Jan aanvankelijk waren. Daarnaast zijn er de bewuste eigenaren, die nog niet goed weten wat ze met hun locatie willen. Ten slotte heb je de investerende eigenaren, mensen die al wel een concreet plan hebben, maar nog tegen allerlei regelgeving

aanlopen. Als eerste wilden we de onbewuste eigenaren bereiken en kijken wat we als gemeente voor deze mensen kunnen betekenen. We proberen een rode draad te ontdekken. Daarmee gaan we nieuw beleid ontwikkelen." Bij elk gesprek gaat Bart diep in op de specifieke situatie om de problemen boven water te krijgen en mee te denken over oplossingen. Waar nodig op maat, denkend buiten de gebaande paden.



Drempel om te slopen

Uit de gesprekken blijkt dat de meeste mensen een woonbestemming willen. Bart: "Daar heeft de gemeente een vrij strakke regeling voor: het maximaal aantal vierkante meters opstal dat mag blijven staan. Er staat vaak veel meer op die locaties. Voor de meesten is het een drempel om te gaan slopen en zó ver terug te gaan in het aantal meters. Ze kozen niet voor niets voor het buitengebied. We moeten dus gaan kijken naar die maat. Het is ook belangrijk om minder eng te bestemmen. Nu geven we vrij specifiek aan waar wat mag. Als je meer algemeenheden inbouwt, biedt dat meer flexibiliteit om te schuiven. Plus: ruimer bestemmen bespaart de VAB-eigenaar kostbare en tijdrovende bestemmingsplanwijziging. Bart: "Dat is een proces dat veel tijd kost en dat nu direct niet voor iedereen de gewenste flexibiliteit biedt. Het kan dus zijn dat je gaandeweg een proces voor een casus zoals die van Jan en Kim wordt ingehaald door de actuele ontwikkelingen. Verwachtingsmanagement is dan ook heel belangrijk."

veel belangstelling van collega-gemeenten, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs

Casusoverleggen

Naast de keukentafelgesprekken is er een reeks regionale casusoverleggen tussen de negen Hart van Brabant-gemeenten en de provincie begonnen. De provincie zit daarbij aan tafel met bijvoorbeeld een buitengebiedplanoloog of iemand uit de juridische hoek, afhankelijk van de casus. Het gaat hierbij met name om die gevallen die (net) niet binnen de huidige lijntjes van het provinciaal en/of gemeentelijk beleid passen.

Bart: "Dit soort vastlopende casussen gooien we bij de provincie in de groep, om te kijken of we daar beweging in kunnen krijgen. Ja, we hebben de provincie hard nodig. Het kan ook zomaar zijn als wij beleidsregels aanpassen zoals wij vinden dat het zou moeten, dat het net niet helemaal past binnen de huidige, provinciale regels. Dan is het goed als we daarover met de provincie kunnen sparren. Bijvoorbeeld over zaken als 'hoe moet je de Verordening ruimte van de provincie interpreteren?' Want het blijkt dat de regels vanuit de provincie niet altijd zwart-wit zijn. Het is belangrijk als aan de essentie wordt voldaan, maar er zit meer rek in de verordening dan dat we voorheen dachten."

"Daarnaast willen onze aanpak ook doorzetten naar de nog actieve ondernemers met een VAB die willen stoppen", vertelt Bart Nieuwenhuizen "Want daar zit de toekomstige leegstand. We willen hen goed informeren, adviseren en begeleiden richting dat stoptraject. Zo kan het fiscaal veel interessanter zijn om alvast bepaalde delen van je bedrijf af te stoten. Maar daarover hebben wij gewoon onvoldoende kennis in huis. Bijvoorbeeld over subsidies die daarvoor zijn. Met dat soort kennis van de provincie zijn wij zeer gebaat." Zo werkt de provincie bijvoorbeeld aan instrumentarium om die groep VAB-eigenaren die wil stoppen, te adviseren. Voor VAB-eigenaren is er de voucherregeling.

Voorbeeld: sloopbank

Ze gaan in Hilvarenbeek nog v erder dan de keukentafelgesprekken. Hilvarenbeek onderzoekt een regionale aanpak met de andere Hart van Brabant-gemeenten. Denk aan een samenwerking voor een 'sloopbank'. Daarbij komen gesloopte meters in een bank terecht. Wil iemand anders iets ontwikkelen, dan kan hij uit die 'pot' de benodigde meters kopen van de vorige eigenaren. Die krijgen zo een deel van hun sloopkosten terug. Daarnaast wil de gemeente Hilvarenbeek, naast de Beekse menukaart, een regionale instrumentenkoffer ontwikkelen met verschillende keuzemogelijkheden om tot oplossingen te komen. De aanpak van Hilvarenbeek krijgt veel belangstelling van collega-gemeenten, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs.

Van onbewust naar investerend

Bart over Kim en Jan: "Ze waren onbewuste VAB-eigenaren en nu zijn ze investerende VAB-eigenaren. Daar hebben ze nogal wat voor moeten doorstaan. We moeten zien te voorkomen dat meer mensen dit z  moeten doormaken. Maar Kim en Jan hebben straks wel een eindplaatje waar ze vrede mee hebben."