

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 veehouders, (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). In Elsendorp hebben ze een gebiedsvisie ontwikkeld die als voorbeeld kan dienen voor andere gemeenten. In deze reportage de manier waarop Elsendorp het probleem van leegstand ombuigt naar kansen voor de toekomst.

*Proeftuinen in Brabant vanuit het provinciale programma leegstand*

## **Pioniersgeest van de Elsendorper grote plus bij aanpak leegstand**

Door Leonie Soemers

*'Als het érgens moet lukken, dan lukt het hier'. Daarover was iedereen het eind 2015 roerend eens toen de proeftuin Elsendorp startte. Dorp van pioniers, aanpakkers, avonturiers. Mensen die graag hun eigen boontjes doppen. Met een dorpsraad die ruim veertig jaar zeer actief is, waaruit eind 2014 al de werkgroep Duurzaam Buitengebied 2020 ontsproot. De juiste mensen, de juiste energie, in het meest veedichte gedeelte van de provincie: een uitstekende plek voor een proeftuin die als doel heeft de leegstand in het buitengebied aan te pakken.*

Elsendorp is een dorp op de jonge ontginningen van de Peel, onderdeel van de gemeente Gemert-Bakel. Zoals overal in Nederland neemt ook hier het aantal agrarische bedrijven af. De kern telt anno 2017 70 agrarische bedrijven waarvan 30% (20 bedrijven) is gestopt of gaat stoppen. 70% Blijft boeren, 50 bedrijven dus. Daarvan hebben er 37 al vernieuwd en 13 plannen om te moderniseren voor 2020.

### **Afnemende dynamiek**

Het stoppen met 'boeren' is vaak een zware keuze voor de ondernemers. De sociale problemen - die zich dikwijls achter de gordijnen afspelen - kunnen groot zijn. Er komen gebouwen leeg (vaak met asbest) en op veel plekken gaat leegstand gepaard met stilstand. Het ontbreekt daardoor aan toekomstperspectief waardoor de dynamiek (de economische bedrijvigheid en de leefbaarheid) in het gebied afneemt. Resultaat: op grotere schaal leegstand met een grotere kans op kwaliteitsverlies en verloedering. Dit doembeeld ligt ook voor Elsendorp op de loer.

---

*Gedeputeerde: 'In de geest van de omgevingswet'*

---



### **Grote uitdaging**

De gemeente Gemert-Bakel hield in 2014 een 0-meting onder 100 bedrijven die potentieel niet langer agrarisch zijn of die mogelijk gaan stoppen op weg naar 2020. Hieruit bleek dat er sprake was van stilstand/nauwelijks ontwikkeling van deze locaties. In de praktijk is er wel dynamiek en bedrijvigheid, maar het vastleggen van de gewenste verandering vraagt om investeringen. Denk aan de sloop van oude gebouwen, het saneren van asbest, nieuwbouw of verbouwing en/of herinrichting van de locatie. Wetende dat het krijgen van een woon- en/of bedrijfsbestemming in het buitengebied vaak lastig is, lag er voor Elsendorp een flinke uitdaging.

### **Geestdrift**

Ging dit allemaal zomaar 'over' Elsendorp, van bovenaf geregisseerd? Nee nee, dan ken je de Elsendorper nog niet. Je hebt enerzijds de ontwikkelingen vanuit Europa, het Rijk, de provincie, de gemeente... anderzijds de geestdrift van de dorpelingen zélf. Om die geestdrift te begrijpen, is het goed om even terug in de tijd te gaan. Pioniers uit het hele land trokken rond 1925 naar Zuidoost-Brabant. Naar de plaggen, het moeras en het veen aan de noordkant van de Peel. Ze zochten daar naar werk en een nieuw bestaan. De veenontginning bood kansen. Dat trok mensen met het lef om vanuit het niets iets te beginnen, het werk met blote handen aan te pakken, zelfstandig en onafhankelijk. Die pioniersgeest stroomt door hun bloed.

---

*We willen het niet zoals toen tijdens de reconstructie*

---

### **Actieve dorpsraad**

Elsendorp heeft al 40 jaar een uiterst actieve dorpsraad. Waar de inwoners met elkaar de dialoog aangaan als er een probleem is. Niet meteen naar de gemeente stappen met een bezwaarschrift, nee, eerst zélf oplossen. Dat is hoe ze het aanpakken in Elsendorp. Of het nu over wateroverlast of geuoverlast gaat: er is een goede basis voor goede contacten tussen de ondernemers onderling, tussen ondernemers en burgers en tussen dorpsraad en gemeente.

### **Werkgroep Duurzaam Buitengebied**

Vanuit de dorpsraad ontstond eind 2014 de werkgroep Duurzaam Buitengebied 2020. Deze werkgroep maakt zich hard om mogelijke leegstand op het platteland aan te pakken en om een nieuwe kwaliteitsimpuls voor het gebied te vinden, samen met de inwoners. Omdat ze aanvoelden dat er veel gaat veranderen. 'Geen Franse toestanden in Elsendorp, een leegloop van het platteland. We zorgen ervoor dat onze kinderen hier een boterham kunnen blijven verdienen, al dan niet in de landbouw'. Dat is een belangrijke motivatie om gezamenlijk te zoeken naar oplossingen. Dat gebeurt door initiatieven van boeren en dorpsbewoners te bundelen en de samenwerking te versterken. Zo hield de werkgroep in het voorjaar van 2015 een informatieavond in het kader van het gezondheidsonderzoek IRAS (Institute for Risk Assessment Sciences) met als thema 'nertsenhouderij' met de GGD, een huisarts en de Universiteit Utrecht.

### **Proeftuin Elsendorp**

De werkgroep Duurzaam Buitengebied stond eind 2015 op de zeepkist bij de provincie Noord-Brabant met als inzet deelname aan de proeftuin van het programma leegstand. Er kwam groen licht. Daarvoor is een werkgroep proeftuin Elsendorp in het leven geroepen, waarin jong en oud is vertegenwoordigd, een echte afspiegeling van de plaatselijke samenleving.

### **In de huifkar op zoek**

Maar: is er veel aan te pakken leegstand in het buitengebied? "Dat valt eigenlijk erg mee", stelt Willy Donkers, voorzitter en spokesman van de dorpsraad. "We moesten al in 2013 de knelgevallen in ons buitengebied aanwijzen; de urgentiegebieden waar de intensieve veehouderij overlast bezorgde voor de omgeving. We zijn, ook later met de provincie, met een huifkar door het gebied getrokken, op zoek naar leegstand. En vonden dat nauwelijks. Ook hier zijn agrariërs gestopt met hun bedrijf, maar vaak hebben ze er andere activiteiten ontplooid. Vaak niet meer of gedeeltelijk in overeenstemming met het gemeentelijk bestemmingsplan. Opslag, stalling... daarom hebben wij de kwestie breder getrokken. Van leegstandsproblematiek naar kansen voor de toekomst om ons buitengebied zó in te richten dat de leefbaarheid van het dorp verbetert."



---

*Gebiedsvisie: blauwdruk van de wenselijkheid voor het buitengebied*

---

## Heel veel praten

De kracht vanuit de inwoners zélf is een belangrijke pijler voor deelname aan deze proeftuin. Daarin zijn ze aan de slag gegaan met een gebiedsgerichte aanpak. Zoiets ontstaat niet 1-2-3. Ze zijn meteen om tafel gegaan. Niet praten om het praten, maar praten om de pijnpunten en kansen, de wensen en de slimme combinaties boven water te krijgen. Het begon met een uitnodiging aan iedereen uit het dorp voor een startbijeenkomst met kreten als 'Als er veel leegstand is, dan is er ruimte voor van alles' op Elsje-posters (vergelijk Loesje). Er kwamen maar liefst 100 man (van de 1.150 inwoners) op af. De Elsendorpers waren wel in voor een nieuw avontuur, erg nieuwsgierig en lieten zich graag prikkelen tijdens de workshops.

## Individuele én gemeenschappelijke belangen

Tijdens die startbijeenkomst kwamen twee zaken overduidelijk naar boven: er is veel behoefte aan verandering (zowel individueel als gemeenschappelijk) én: we willen het niet zoals toen tijdens de reconstructie. We willen zélf de plannen maken voor een gebiedsvisie. De focus van de nieuwe aanpak ligt op de gebouwen én op de grond en mogelijkheden voor ruil. Want hierdoor kunnen nieuwe kansen ontstaan. Dat is ook goedkoper! Daarnaast richten ze zich op nieuwe impulsen die de identiteit van het gebied versterken. Zo investeren ze gezamenlijk in de toekomst. Waarbij naast individuele belangen ook het gemeenschappelijke belang en de gebiedsgerichte benadering een rol spelen. Daardoor is iedereen erbij betrokken: van boer tot inwoner tot nieuwkomer. Ter illustratie: na de eerste verkenning in de proeftuin Elsendorp en gesprekken met individuele ondernemers ontstond in de kop van het Paradijs (straat in Elsendorp) al snel een groep ondernemers/inwoners die samen het gesprek aan gingen en kansen zagen.

## Diverse thema's

Vanaf dat moment zijn er problemen geformuleerd (bijvoorbeeld burgerbestemming en bedrijfsbestemming zitten elkaar in de weg), waarden opgesteld (bijvoorbeeld diversiteit in het gebied: intensief agrarisch en meer natuurlijk), voorlopige conclusies getrokken (bijvoorbeeld maak 1 gezamenlijke visie voor de lange termijn met maatwerkoplossingen voor diversiteit gebied) en interviews over diverse thema's (van leefbaarheid tot erfbeplanting tot energie tot aan- en verkoop) gehouden.



### **Ronde tafelgesprekken**

Willy Donkers: "Na de startbijeenkomst meldden zich 30 mensen aan om verder mee in gesprek te gaan. Dat leidde tot ronde tafelgesprekken waar we veel informatie hebben opgehaald. Dat hebben we gedeeld tijdens een tweede, algemene bijeenkomst in september 2016. Uiteraard is niet álles gedeeld met iedereen. Er spelen ook individuele belangen, onder meer ingegeven door sociaal leed. Daarmee loop je als ondernemer niet graag te koop. Ik heb dus ook veel 1 op 1 gesprekken gevoerd. De algemene tendens hier is: 'Wat mijn buurman doet is prima, als ik er maar geen last van heb. En als ik er wél last van heb, dan gaan we erover praten met elkaar.' Na die tweede bijeenkomst bleek er voldoende reden om door te gaan met elkaar."

### **Buurttafels en locatiegesprekken**

Ook fase 2 kenmerkt zich door veel gesprekken. Maar dan over de meer cruciale veranderingen die nodig zijn om het buitengebied leefbaar te houden. Er waren buurttafels, avonden waar de ondernemers/inwoners van kleinere deelgebieden bij elkaar kwamen. De sfeer was openhartig, transparant. De mensen stelden zich ook kwetsbaar op. Vertelden waar ze last van hadden en waar ze kansen zagen. Donkers: "Vervolgens zijn we per locatie/bedrijf met de ondernemer nóg meer de diepte ingegaan: over de werkelijke asbest- en/of bestemmingsproblematiek, de individuele wensen afgezet tegen de maatschappelijke belangen enzovoort enzovoort."

---

*Als je een gebied leefbaar wilt houden, dan moet je de oude meuk durven opruimen*

---

### **Gebiedsvisie**

Vervolgens hebben experts die de provincie Noord-Brabant heeft ingeschakeld, ál die opgehaalde oogst uit ál die gesprekken verwerkt in een kaart: een wensbeeld van het gebied. Daarop staat wat de logische plek is voor bijvoorbeeld de intensieve veehouderij. Waar de recreatiemogelijkheden liggen. Wat de beste plek is voor een waterbuffer. Die kaart is in juni van dit jaar gepresenteerd. Het is dé gebiedsvisie voor Elsendorp en het buitengebied: de oplossing voor leegstand, asbest, wateroverlast en energietransitie. Met ruimte voor agrarisch ondernemen, wonen & bedrijvigheid, recreatie en duurzame energie.

### **Belangen op 1 lijn**

Donkers: "Het mooie van die kaart is dat alle betrokkenen ernaar kijken en zeggen: 'Maar wat hier is uitgetekend, dat wisten we toch eigenlijk al?' En dat klopt. Want deze gebiedsvisie is gemaakt door de mensen zélf. Dus het is logisch dat zij zich erin herkennen. Het blijkt ook dat deze gebiedsvisie niet indruist tegen de belangen van het waterschap, de provincie en de gemeente. Wat niet wegneemt dat er nog goed over gesproken moet worden met elkaar, maar in grote lijnen liggen de belangen wel op 1 lijn."

### **Voor het eggie**

Nu is het tijd voor fase 3 van de proeftuin in Elsendorp: concrete stappen maken. Voor het eggie aan de slag gaan. Waar gaat de slopershamer er in? Wie gaat wat betalen? Welke slimme combinaties kunnen de ondernemers aangaan? Hoe gaan ze het gebiedsfonds vullen? Ofwel: de benoemde kansen verzilveren. Samen aan de bak. Om te komen tot een set van spelregels die voor iedereen geldt en waarmee ze stukje bij beetje het buitengebied gaan inrichten volgens de gebiedsvisie.

Met natuurlijk ruimte voor nieuwe inzichten, nu en in de toekomst. Met zonnepanelen op een loods om dat gebouw weer rendabel te maken, een koffietentje in een schuurtje langs een nog aan te leggen fietspad voor recreatieve doeleinden, sloopwerkzaamheden om ruimte te maken voor natuurbeleving... om maar wat voorbeelden van mogelijkheden te noemen.

---

## *Geen Franse toestanden in Elsendorp, een leegloop van het plattenland*

---

### **Goede chemie**

Gedeputeerde Erik van Merrienboer over het proces in Elsendorp: "Een vernieuwende aanpak, ze werken hier in de geest van de omgevingswet en bewijzen dat het werkt. En dat vanuit een goede chemie: ze verstaan elkaar en voelen elkaar goed aan."

### **1 Overheid**

De gemeenteraad en de wethouder Anke van Extel-van Katwijk hebben ruimte geboden voor dit experiment, menskracht en geld ter beschikking gesteld. "Ik zie graag dat we nog meer ruimte krijgen van de provincie", benadrukt de wethouder. "Om het probleem aan te kunnen pakken, is het soms nodig om buiten de lijntjes te mogen kleuren. Dat biedt perspectief voor échte verandering". Over de politiek gesproken zegt Willy Donkers: "Er is voor ons in deze proeftuin maar 1 overheid: provincie (in de persoon van de gedeputeerde en projectleider Marc van de Ven) én de gemeente samen. Dat betekent dat er korte lijnen zijn. Bij een proeftuin hoort het om buiten de lijntjes te kunnen denken, waarbij de politiek zo min mogelijk inmenging heeft. We zijn echt gaan staan voor die experimenteerstatus, anders konden we niet vrij denken. Soms gebeuren er dingen die niet helemaal overeenkomstig zijn met een huidig bestemmingsplan of met de structuurvisie van de provincie. Daarop wordt nu even niet gehandhaafd. Gelukkig krijgen we binnen deze proeftuin écht de ruimte."

### **Begin bij de bestaande structuren**

Hoe soepel het ook loopt in Elsendorp en hoe eensgezind ze daar voor de toekomstige leefbaarheid staan, het is er geen Utopia. Ook hier zit oud zeer, is soms angst voor de toekomst, leven mensen in onzekerheid en prevaleert eigen belang voor gezamenlijk belang. Maar de overheersende gedachte is: als je wilt veranderen, dan is de kans op succes het grootst als je het samen doet. Als je met elkaar het grotere, collectieve verband van ontwikkelingen kunt zien. Als je een gebied leefbaar wilt houden, dan moet je de oude meuk durven opruimen. Afscheid kunnen nemen om in een andere stroming mee te gaan. Dat denken past de Elsendorper als geen ander.

### **Advies**

Voor inwoners van dorpen voor wie dat niet zo in de genen zit, heeft Willy Donkers het volgende advies, immers, deze proeftuin heeft als nevensdoel anderen te inspireren: "Richt niet zomaar iets nieuws in. Kijk eerst eens goed naar de bestaande structuren; binnen de samenleving als het om de (samenwerkingsverbanden tussen) mensen gaat en in het buitengebied als het om ontwikkelingen en initiatieven gaat. Dat wat er al is, is een goed vertrekpunt."