

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. Er zijn in de periode 2000-2012 4.500 agrarische bedrijven gestopt; tussen 2012-2030 volgen er naar verwachting nóg eens 4.500 bedrijven. 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). In Asten zetten ze 'goed rentmeesterschap' in om de leegstand aan te pakken. Dat gebeurt in een pilotproject 'gebiedsgerichte aanpak leegstand buitengebied Asten' dat beweging moet brengen in het buitengebied. Er doen 15 VAB-eigenaren aan mee.

Rentmeesterschap: ruilen of verplaatsing van gronden en/of opstallen om leegstand tegen te gaan

Schuifpuzzelen in het buitengebied van Asten

Door Leonie Soemers

Ze roepen in Asten de groeiende leegstand van agrarische bebouwing een halt toe. Samen met Pouderoyen Compagnons is de gemeente een pilotproject gestart om samen met (stoppende) agrariërs tot oplossingen te komen. De kern van de Astense aanpak is om via rentmeesterschap tot een optimale gebiedsinrichting te komen. Hierbij dragen de eigenaren samen naar verhouding bij aan kosten en profiteren ze samen van de opbrengsten. Deze aanpak biedt de VAB-eigenaren een financieel perspectief. Iedereen wordt er beter van!



Het groeiend aantal agrariërs dat met het bedrijf stopt, zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing met leegstand tot gevolg. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. Alleen al omdat de veelal onverkoopbare schuren en stallen als een financiële molensteen om de nek van de eigenaar hangen. Daarnaast tasten ze het aanzien van het landelijk gebied aan. Door verloedering komen de ruimtelijke kwaliteit en de bedrijvigheid onder druk te staan. Tijd voor actie dus. In plaats van per individuele locatie naar mogelijkheden voor herbestemming of sloop te zoeken, pakken ze in Asten via een pilotproject de problematiek op gebiedsniveau aan.

inmiddels is het allemaal groot en intensief, waardoor de verweving agrarisch en woonfuncties een groot probleem is

Slimme combinaties

Het idee is om in het gebied tussen de kern Heusden en natuurgebied De Groote Peel te zoeken naar slimme combinaties. Dat moet de aanpak van leegstand financieel haalbaar maken. Dit kan bijvoorbeeld door een locatie te koppelen aan een investeerder die elders in het gebied geen mogelijkheden heeft. Of denk aan het verplaatsen van woningen uit gebieden met veel veehouderijen, waardoor daar ruimte voor veehouderijontwikkelingen ontstaat. Zeg maar schuifpuzzelen met gebouwen, gronden, functies, sloopmeters en woonbestemmingen. Zodat een deel van het gebied voor agrariërs aantrekkelijk blijft om er te boeren en een ander deel voor burgers aantrekkelijk wordt om er te wonen.



In beweging komen

Rentmeesterschap betekent ook rekenschap afleggen naar de toekomst. Om het buitengebied goed achter te laten voor toekomstige generaties, is het de hoogste tijd om in beweging te komen. Het gaat hier naar verwachting om maar liefst 60% van alleen al de melkveebedrijven die binnen 5 tot 10 jaar stopt of is gestopt. Dat betekent snel veel leegstand. Rentmeesterschap is gebiedsgericht en heeft aandacht voor mens, omgeving, economie en natuur, waarbij constant wordt gezocht naar de optimaal passende, onderlinge balans op langere termijn. Hiervoor is gedegen gebiedskennis nodig.

Harm Arts is adviseur ruimtelijke ordening bij Pouderoyen. Hij is zelf een Astenaar. Door zijn functie zit hij regelmatig 'aan de keukentafel'. Hij hoort dan vaak als er geen opvolging is voor een agrarisch bedrijf: 'Wat nu?' Harm: "Mensen hebben zelf vaak nog geen keuze gemaakt wat ze willen. Ze stoppen niet uit weelde. Naast bedrijfsopvolging spelen financiële aspecten op de achtergrond, belastingvraagstukken, bestemmingsplanvraagstukken, milieuvraagstukken... ze moeten een keuze gaan maken die heel belangrijk is. Gaan ze op hun locatie een verdere invulling creëren, of niet? We hebben naar aanleiding van al die gesprekken een analyse gemaakt en zijn daarmee naar de gemeente gestapt."

de gesprekken tot nu toe leren: mensen willen best wel verplaatsen, maar graag in de gemeenschap blijven

Emoties

Er spelen veel en verschillende soorten emoties. Bij de mensen die het rechtstreeks aangaat: degenen die met leegstand worden geconfronteerd en keuzes moeten gaan maken. Maar ook bij de eigenaren van bedrijven die doorgaan: leegstand biedt een kans als de grond van de buurman te koop komt, maar leegstand kan ook een bedreiging zijn: want wat gaat er bij de burens voor in de plaats komen?

De Astense wethouder Theo Martens, met onder meer ruimtelijke ordening buitengebied en plattelandsontwikkeling in zijn portefeuille: "Het gaat veelal om mensen van wie de ouders en/of grootouders met eigen handen de Peel hebben ontgonnen. Wij - als overheid - hebben voor hun gebied heel strenge regels opgelegd. Dat is nu een vruchtbaar stuk grond, waar van alles niet meer mag. De overheid zit hun dwars. Ik begrijp dat die emotie er is. Maar ik kan natuurlijk ook heel goed uitleggen waarom die regels er zijn."

De wethouder: "Vroeger loste men het samen op en nu pikken mensen niet zomaar alles van elkaar. De regeltjes zitten inmiddels zo strak in een keurslijf, er zit geen rek meer in. Daarbij zijn er vergunningen afgegeven waarvan je kon weten dat dat voor problemen ging zorgen. Ook zijn er in het verleden wellicht te gemakkelijk financieringen afgegeven. En percelen zijn gesplitst, waardoor burgers wonen op locaties tussen agrarische bedrijven in. Dat zijn inmiddels onverkoopbare situaties geworden."

tijdens de reconstructie was het feest: bijna alles kon

Komt bij: de eigenaren staan er nu alleen voor, anders dan voorheen. Harm schetst de ontwikkeling van anderhalve eeuw in grote lijnen: “We hebben 70 jaar kleinschalige ontginning, toen 50 jaar grootschalige ontginning, daarna 30 jaar landinrichting/ruilverkaveling en vervolgens 10 jaar reconstructie achter de rug. Vandaag staat de grote leegstand voor de deur. Nu kan iedereen het individueel uitzoeken. Dat was tijdens de reconstructie wel anders. De reconstructieplannen hadden grote gevolgen en brachten veel kansen met zich mee die destijds op basis van cofinanciering zijn verzilverd.

Geen grote zak geld

Tijdens de reconstructie is in kaart gebracht wat mensen hadden en wat ze voor de komende tien jaar verwachtten. Inmiddels zijn die tien jaar voorbij. Wat destijds is geconstateerd, is nu dus aan de hand: geen opvolging dus dreigende leegstand. Mensen hebben een keuze voor zich uit geschoven, nog steeds ervan uitgaande dat hun pensioen in het bedrijf zit. Nu daalt langzaam het besef in dat er geen opvolging is voor het bedrijf. En er is géén grote zak geld de overheid en banken om te helpen. Inmiddels is het allemaal groot, intensief, te veel fijnstof, te veel geur en de verweving agrarisch en woonfuncties is een groot probleem. De eigenaren van grootschalige locaties die gaan vrijkomen zijn op zichzelf aangewezen. Zij hebben wél de stallen maar niet de gronden om bijvoorbeeld een kavel te maken waarop een woning gebouwd mag worden. Want dat mag alleen maar in een bebouwingsconcentratie. Laat nu net iemand anders wél die gronden hebben...

Mismatch

Kun je van agrarische grond een woonbestemming maken, dan heb je een verdienmodel. En als je dat geld inzet voor de sloop, dan kun je het rondrekenen. “Precies daar zit de mismatch”, aldus Harm. “De bedrijven die leegstaan, hebben niet de grond op de locatie waar je woningen kunnen realiseren. Dus: degene met leegstand op zijn grond heeft de kosten van die leegstand. Terwijl het verdienmodel vaak bij andere partijen ligt. De oplossing? Een rentmeester kijkt naar de gebouwen, de gronden en de functies en gaat daar op langere termijn een rendement uit halen. Waarbij we niet uitgaan van 1 eigenaar van een landgoed maar van meerdere eigenaren. Hoe kun je met die meerdere eigenaren zó met de puzzelstukjes schuiven om gezamenlijk tot een oplossing te komen? We kijken dan naar het pilotgebied aan de zuidzijde van Heusden (kerkdorp van Asten). Daar zitten de grootste knelpunten met direct gevolgen voor woonklimaat van Asten (fijnstof en geur). Je ziet er glas, pluimvee, varkens, melkveehouderij: een intensief agrarisch productielandschap met veel niet-agrarische functies zoals wonen. Veel dichtbij elkaar én bedrijven die nu een keuze moeten gaan maken, maken dit gebied tot een ideaal pilotgebied.”

De Astense aanpak

Vanuit het gedeelde gevoel van urgentie zijn begin 2017 de gemeente Asten, de lokale afdeling van de ZLTO (met een adviserende rol), de dorpsraad Heusden en Pouderoyen Compagnons met elkaar gaan praten om de mogelijkheden voor de Astense aanpak te bespreken. De kern daarvan: het combineren van partijen, zoals meerdere eigenaren en investeerders, biedt extra mogelijkheden om problemen door leegstaand vastgoed te voorkomen of te verminderen. Het tegengaan van leegstand kan niet effectief zijn als alleen individuele partijen het nastreven voor hun eigen individuele locaties. Hiervoor is vanaf het begin het gesprek aangegaan met de eigenaren om te zoeken naar wensen, kansen, coalities en de juiste instrumentenmix. Het doel is ook om een beweging op gang te krijgen waarbij samenwerking cruciaal is; ondernemers en gemeente samen met provincie en belangenorganisaties. Zo kan de gemeente de eigenaren van agrarisch vastgoed helpen om toekomstperspectief voor zijn vastgoed te bepalen en te vinden. Dit biedt ook kansen voor revitalisering en ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Daarbij gaat de pilot verder dan alleen het hergebruik van leegstaande stallen. Locaties worden ook volledig gesloopt, waarbij de woning niet meer vanzelfsprekend is. De oplossing wordt namelijk ook gezocht in het ruilen van gronden en het 'oppakken van gebouwen' om ze op een betere plek te laten landen.



Gebiedsontwikkeling

De pilot is er dus op gericht om in situaties waarbij individuele gevallen en individuele eigenaren er op basis van de reguliere regels financieel en/of planologisch niet uitkomen, deze eigenaren aan elkaar te verbinden. Daardoor ontstaat gebiedsontwikkeling. Daarnaast is er sprake van een wenselijke ruimtelijke ordening door kwaliteitsverbetering, functies komen op de juiste plek en het milieu verbetert. Dat laatste enerzijds door het saneren van VAB-locaties en anderzijds door het verplaatsen van milieugevoelige objecten. Hierdoor lossen overbelaste situaties op.

Locatiepaspoorten

Inwoners uit het pilotgebied zijn eind juli aangeschreven met de vraag of ze willen meedoen aan de pilot. Daar hebben 15 mensen positief op gereageerd, burgers, bedrijven en boeren. Daarmee zijn keukentafelgesprekken gevoerd. Daarover is een analyse gemaakt van 'hoe nu verder'.

De pilot bestaat uit vijf fases. Fase 1 (projectdefinitie in mei 2017), fase 2 (voorbereiding en analyse) en fase 3 (beweging op gang brengen, de keukentafelgesprekken) zijn achter de rug. Fase 4, het definiëren van oplossingen, is nu in volle gang. Die oplossingen zijn in beeld gebracht op locatiepaspoorten: adviezen per locatie met mogelijke opties en oplossingen. De eigenaar kan op basis daarvan een besluit nemen om wel of niet te kiezen voor een locatie-ontwikkeling; individueel of gezamenlijk. Daarnaast is fase 4 de verkenningsfase voor mogelijke gebiedsoplossingen met mogelijke verbindingen en het smeden van coalities. Fase 5 volgt daarna: het landen van de puzzelstukken. Daartoe moeten de coalities gevormd worden en de oplossingen uitgewerkt om het verdienmodel rond te breien.

wat Asten nu dus nodig heeft, zijn ontwikkelende partijen die willen investeren en het ideaalplaatje voor het pilotgebied mogelijk maken

Twee voorbeelden van mogelijke oplossingen

Situatie 1: een agrarisch bedrijf beschikt over 2 locaties, waarbij 1 locatie tussen meerdere burgerwoningen ligt. Daardoor zijn de ontwikkelmogelijkheden voor het bedrijf op deze locatie beperkt. Daarnaast ervaren de bewoners geur en fijnstof. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en om verder te kunnen, moet de eigenaar investeren en moderniseren. De andere locatie ligt in een gebied met meerdere agrarische bedrijven met slecht een enkele burgerwoning waarbij de eigenaren overlast ervaren en de woning moeilijk kunnen verkopen.

Mogelijke oplossing situatie 1: ruilen van locatie. De woonbestemming tussen de agrarisch bedrijven krijgt een agrarische bedrijfsbestemming, de agrarische bedrijfslocatie wordt omgezet naar wonen. Om dit voor elkaar te krijgen, is ruimte nodig in de regels om zowel de woning als het agrarisch bedrijf te verplaatsen.

Situatie 2: een agrarische bedrijfslocatie, die ook zo is bestemd, is niet langer meer als agrarisch bedrijf in gebruik. De locatie staat te koop, maar agrarisch is de locatie niet meer duurzaam. Daarnaast geldt dat de locatie tegen de buurman en de stallen van de buurman, een pluimveehouder, ligt. Er zijn al meerdere potentiële kopers komen kijken met de bedoeling om hier als burger te gaan wonen. Het probleem is dat dit op basis van het bestemmingsplan niet kan. En: bij omzetting van het bestemmingsplan naar een burgerwoning moet wel sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat (denk aan luchtkwaliteit). Door de zeer korte afstand tussen de woning en de pluimveestallen van de buurman is dit niet te motiveren. Elders is een agrarisch bedrijf zich verder aan het ontwikkelen met de nieuwe generatie die het gaat overnemen. Hiervoor is een tweede (bedrijfs)woning op korte afstand van het bedrijf gewenst.



Mogelijke oplossing situatie 2: de bedrijfswoning en bebouwing (VAB-locatie) volledig saneren omdat een goed woon- en leefklimaat hier niet te creëren is. Daarbij wordt de woontitel verplaatst naar een acceptabele locatie en tevens op korte afstand van het bedrijf dat een tweede woning zoekt. Om dit voor elkaar te krijgen, moet het mogelijk worden om woningtitels te kunnen verplaatsen in het buitengebied. Nu is dit alleen voorzien voor ruimte-voor-ruimte-titels met sloop van stallen en het doorhalen van dierrechten en voor landgoedwoningen met landgoedontwikkeling.

Puzzeltje rond

De gesprekken tot nu toe leren: mensen willen best wel verplaatsen, maar graag in de gemeenschap blijven. Wat Asten nu dus nodig heeft, zijn partijen die opstaan en willen investeren om het ideaalplaatje voor het pilotgebied mogelijk te maken. De crux van deze pilot is dat het verdienmodel niet bij een projectontwikkelaar ligt, maar bij de eigenaren zelf. Die krijgt namelijk de acceptabele waarde voor zijn locatie. Dat geld is nodig om het gebied optimaal in te richten. De pilot moet dus het verschil kunnen betalen tussen de huidige (lage) waarde en de acceptabele waarde. Daarnaast vraagt de Astense aanpak om medewerking van in het bijzonder de provincie. Om waar nodig af te wijken van bestaande regels, zoals het omzetten van bestemmingen. Er zijn nu gesprekken om erachter te komen hoe rekbaar de (provinciale) regels zijn. Daarna kunnen ze in Asten beginnen met de planologische invulling van de oplossingen die deze pilot heeft opgeleverd. Daarmee kunnen ze het puzzeltje rond maken.