



Tussentijdse beleidsevaluatie Brabantse
Aanpak Leegstand

HETPON

Tussentijdse beleidsevaluatie Brabantse Aanpak Leegstand

Mariëlle Tuinder MSc
ir. Jolanda Luijten

Colofon

Het PON heeft dit onderzoek verricht in opdracht van

Provincie Noord-Brabant

Auteurs

Mariëlle Tuinder en Jolanda Luijten (Het PON)

Opmaak tabellen en figuren

Stan ten Thije

PON publicatienummer

18-23 / 81365

Colofon

Met medewerking van Patrick Vermeulen (Het PON) en Martijn Kegler (Rho Adviseurs voor leefruimte).

Datum

november 2018



© 2018 Het PON

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het PON. Gehele of gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld. Vermenigvuldiging en publicatie in een andere vorm dan dit rapport is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van het PON. Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan het PON geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Meer informatie

www.hetpon.nl

Samenvatting

Het provinciale programma Brabantse Aanpak Leegstand is in uitvoering en ontwikkeling. Om de resultaten van het tot nog toe gevoerde beleid in beeld te brengen en om het provinciale programma gericht te kunnen verbeteren heeft zij het PON gevraagd een ex durante onderzoek uit te voeren. Hierin worden de volgende vragen gesteld:

- 1 Geef een beeld van de innovatieve acties die in gang zijn gezet, de resultaten die tot op dit moment zijn bereikt en de rol die de provincie hierin heeft gespeeld en speelt.**

Innovatieve acties

Het programma Brabantse Aanpak Leegstand is goed op weg. Er wordt data verzameld en gebundeld, waarmee de omvang van de leegstand in Brabant in beeld is gebracht (monitor stand van leeg). In zes gemeenten (Asten, Boxmeer, Gemert-Bakel, Oss, Hilvarenbeek en Zundert) zijn experimenten gestart voor de aanpak van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's). Elk experiment verkeert in een andere fase en de rol van de provincie varieert van mede-initiatiefnemer tot het leveren van inhoudelijke kennis, procesadvies en ontwerp en mede-financiering. De urgentie rondom de problematiek wordt wisselend gevoeld. In de Taskforce VAB's hebben bestuurders van inmiddels 35 gemeenten zich gecommitteerd om de VAB problematiek samen aan te gaan en kennis en ervaringen met elkaar te delen. Het netwerk is vooruitstrevend, belangrijk op het gebied van bovenlokale kennisdeling en is door het initiëren van nieuwe manieren om de VAB problematiek aan te pakken van grote toegevoegde waarde gebleken. Vanuit de Taskforce VAB's is het initiatief gekomen voor de VABIMPULS. Naast een kennisplatform, inspiratiebox en gidsgemeenten kent VABIMPULS ook een voucherregeling. Ook is uit de Taskforce de experimentele aanpak rondom sloop ontstaan en draagvlak voor de aanpak ondermijning. Naast en in aansluiting op de initiatieven, die zijn voortgekomen uit de Taskforce, wordt in de uitvoering zowel van VABIMPULS als van overige onderdelen/de samenwerking met de Taskforce VAB's ook samengewerkt met en verwezen naar regelingen Ondersteunende Maatregelen, zoals staldering, ruimte-voor-ruimte en stal er af, zon er op. Om de in het programma opgedane ervaringen, goede voorbeelden en succesfactoren te delen en uit te rollen organiseert de provincie verschillende werkbezoeken en kennisdelingsbijeenkomsten omtrent Leegstand en specifiek de aanpak van VAB's (inspirerend traject).

Cross-sectorale samenwerking

Binnen de provincie Noord-Brabant wordt vanuit het programma Leegstand cross-sectoraal samengewerkt met andere programma's, zoals ondermijning, agrofood, erfgoed en wonen. Deze samenwerking wordt als waardevol ervaren. Thema's worden gezamenlijk opgepakt en kennis en ervaringen worden onderling gedeeld. Het programma Leegstand maakt bijvoorbeeld gebruik van de expertise en fasen-indeling van de Erfgoedfabriek, sluit aan bij awarenessbijeenkomsten bij gemeenten die vanuit ondermijning worden opgezet en nemen plaats aan de Transformatietafels. Van integrale bespreking van casuïstiek met betrekking tot leegstand in het buitengebied is op dit moment (nog) geen sprake.

Rol provincie

De provincie Noord-Brabant heeft bij de aanpak van leegstand te maken met verschillende rollen. Waar zij bijvoorbeeld toetsend op beleidskaders vooral een rechtmatige rol heeft, stelt zij zich in de experimenten responsief op. Randvoorwaarden staan centraal en het experiment start vanuit de samenleving of er wordt tenminste lokaal regie gevoerd.

De provincie Noord-Brabant heeft in de afgelopen jaren een belangrijke faciliterende rol gespeeld. Zij houdt vast aan de vier uitgangspunten van het programma Brabantse Aanpak Leegstand¹ in het faciliteren van partijen met kennis en netwerk en soms met middelen bijvoorbeeld bij VABIMPULS. De vier uitgangspunten worden ook buiten de provincie Noord-Brabant herkend en gedeeld.

2 Wat leren we uit de ervaringen die we hebben opgedaan met VABIMPULS en de VAB-aanpak voor het optimaliseren van de provinciale rol(len) in de toekomstige aanpak van leegstand en transformaties?

Geleerde lessen uit de VAB-experimenten

De provincie Noord-Brabant kiest een faciliterende rol in de experimenten rondom de aanpak van agrarische leegstand. De experimenten zijn in feite een opmaat naar het werken in de geest van de omgevingswet. Doordat de lokale context bepalend is voor hoe de experimenten lokaal vorm krijgen, verschillen de experimenten sterk van elkaar. De experimenten zijn elk op hun eigen manier succesvol en dat maakt definiëring van ‘succes’ lastig. In elk geval blijkt het een belangrijke succesfactor als zoveel mogelijk mensen en partijen van begin af aan met elkaar werken aan de totstandkoming van een nieuwe manier van werken. De kans van slagen is dan het grootst.

De rol van de provincie Noord-Brabant bij de experimenten is wisselend. Soms gaat het enkel om het inbrengen van inhoudelijke kennis, zoals bij de experimenten van Hilvarenbeek en Boxmeer. Bij de experimenten in Elsendorp en Asten is de betrokkenheid van de provincie Noord-Brabant veel groter. Zij brengt daar inhoudelijke kennis, helpt bij procesadvies en -ontwerp en draagt bij in de financiering. Ook is de provincie Noord-Brabant partner bij trajecten die niet officieel bestempeld zijn als experiment binnen de Brabantse Aanpak Leegstand. In Alphen-Chaam zorgt zij bijvoorbeeld voor het agenderen van de thematiek op bestuurlijk niveau.

Wel is het zaak om bewust te zijn van het feit dat door het etiket ‘pilot’ positieve energie ontstaat en het idee dat alle oplossingen mogelijk zijn. Het is belangrijk goed na te denken over de status van de initiatieven na de pilotfase. Zijn de pilots na afloop van het provinciale programma voldoende ontwikkeld om op succesvolle wijze door te gaan? Zijn de juiste partners betrokken en is er een lange termijn visie ontwikkeld?

Tevens biedt het meerwaarde als de experimenten fungeren als ambassadeurs naar nieuwe initiatieven toe en er een lerende aanpak wordt ontwikkeld om de geleerde lessen uit de experimenten toegankelijk en toepasbaar te maken voor andere gemeenten en initiatieven in de toekomst. Belangrijk is dat de provincie ook partner blijft als experimenten niet lukken. Experimenten moeten ook mogen mislukken. Mocht dat het geval zijn, zorg er dan voor dat je ook dan met zijn allen aan de lat blijft staan.

¹ De eigenaar is altijd verantwoordelijk, gemeenten staan als eerste overheid aan de lat, niet alle vormen van leegstand zijn een probleem en oplosbaar en kansen door verbinding met andere Brabantse opgaven.

Geleerde lessen uit VABIMPULS

Recentelijk is de voucherregeling verbreed naar agrarische ondernemers die voornemens zijn te stoppen of die willen omschakelen. Deze ondernemers zitten in een andere fase waardoor inhoudelijk een andere aanpak gewenst is. Deze aanvullende regeling is een belangrijke stap om naast het oplossen van leegstand, ook in te zetten op het voorkomen van leegstand in de toekomst.

VABIMPULS helpt om beweging te stimuleren bij individuele eigenaren. Deze aanpak biedt ook kansen voor de aanpak van andere vormen van leegstaand vastgoed (retail, winkels, bedrijven). Vanuit de experimenten wordt de vraag gesteld wat de vouchers van VABIMPULS concreet hebben opgeleverd. Deze informatie is op dit moment nog niet beschikbaar, maar gaat in de toekomst gedeeld worden.

De voucherregeling van VABIMPULS wordt tot nu toe positief beoordeeld door gebruikers. De provincie steekt haar nek uit en stimuleert om tot beweging te komen. Betrokkenen waarderen dat de provincie deze rol pakt omdat het leidt tot meer eenduidigheid tussen gemeenten in de visie die wordt uitgedragen en de provincie onafhankelijk en onpartijdig is. Eigenaren vinden het gemakkelijk om een aanvraag te doen en vinden het prettig dat er snel uitsluitsel is of de aanvraag wordt goedgekeurd of afgewezen. Veel eigenaren zijn van mening dat de adviseur hen goed heeft ondersteund in welke regels en kaders er zijn en inzichtelijk te krijgen of een bepaald idee daar wel of niet binnen past. Een aantal eigenaren had echter een proactievare en creatievare houding van de expert of deskundige verwacht. Zij verwachtten dat de grenzen meer opgezocht zouden worden en de focus meer zou liggen op het plan van de ondernemer en hoe dit mogelijk gemaakt kan worden passend bij de omgeving. Er blijkt ook teleurstelling bij een deel van de aanvragers over de rol en inzet van de gemeente, omdat zij niet voldoende buiten de gebaande paden treden. Om teleurstelling te voorkomen is inzetten op verwachtingsmanagement en verbetering van onderlinge communicatie een belangrijk aandachtspunt voor de komende tijd.

Aanbevelingen voor aanscherping en optimaliseren provinciaal programma provinciale rol

Op basis van het ex durante onderzoek kan een aantal aanbevelingen gedaan worden:

Werk integraal

[Kies voor een Integrale bespreking van casuïstiek](#). Vanuit het werken in de geest van de omgevingswet is het van belang om integraal naar vraagstukken te kijken. Dit kan gerealiseerd worden door multidisciplinaire teams samen te stellen met regisseurs van verschillende provinciale programma's. Dit team bekijkt, indien nodig samen met andere partners zoals gemeenten en waterschappen, casuïstieken en maakt samen een integrale afweging, geredeneerd vanuit de transitie-opgaven in plaats vanuit uitsluitend sectorale toetsingskaders. [Uitgangspunt is dat het team functioneel moet zijn](#).

Belangrijk is wel om vooraf afspraken te maken wie uiteindelijke zeggenschap heeft in het casusteam. Wie neemt uiteindelijk de beslissing? Het is van [belang om ook de instrumenten doelen en middelen van de verschillende provinciale programma's te integreren](#) in een pakket dat past bij het karakter van de integrale aanpak. Binnen en buiten de provincie is daarnaast heel veel data beschikbaar, op allerlei terreinen. [Het delen van data met andere afdelingen en organisaties is echter \(nog\) niet vanzelfsprekend](#).

Door alle beschikbare data samen te brengen en nader te analyseren kunnen nieuwe verbanden ontdekt worden. In de samenwerking met gemeenten is het belangrijk om per gemeente te kijken waar de urgentie c.q. de energie voelbaar is. Ondernijning is een thema dat voor veel gemeenten een issue is. [Door structureler aan te sluiten bij de awarenessbijeenkomsten vanuit ondernijning kan de provincie Noord-Brabant ook de problematiek van leegstand onder de aandacht brengen](#) en bij gemeenten bewustwording voor het thema creëren.

Kies voor een gebiedsgerichte aanpak

Een belangrijke les uit de experimenten is het belang van een gebiedsgerichte aanpak. Werken in de geest van de omgevingswet vraagt om een [integrale benadering van de omgeving](#). Focus niet enkel op oplossingen voor individuele agrariërs, maar [zoek naar oplossingen die op gebiedsniveau het meeste opleveren](#). Kies daarbij altijd voor [maatwerk](#). De fiscale situatie en toekomstwensen van agrariërs die nog een bedrijf hebben en reeds gestopte agrariërs verschilt. Dit vraagt om een andere benadering/aanpak. Focus in eerste instantie op [gemeenteniveau](#): situaties zijn lokaal zo verschillend dat het al ingewikkeld genoeg is om op gemeenteniveau te zoeken naar oplossingen voor de VAB-problematiek. Doe de dingen waar je praktisch mee vooruit kunt en geef het tijd. Faciliteer als overheid gebieds- en omgevingsvisies en de gezamenlijke dialoog. Binnen de vastgestelde visie moeten gestopte boeren en agrarische ondernemers de ruimte krijgen om in samenspraak met hun omgeving en de overheid plannen te ontwikkelen voor hun bedrijf en hun vrijkomende agrarische bebouwing. Deze ontwikkeling c.q. herontwikkelde VAB [moet een oplossing bieden voor de eigenaar én een bijdrage leveren aan de in de omgevings-/ gebiedsvisie gestelde doelen](#). Niet in alle gevallen zal herbestemming de beste oplossing zijn. [Soms biedt sloop de meest duurzame oplossing](#). In alle gevallen moet het streven van alle partijen zijn om te werken vanuit een gezamenlijk gedragen visie en ambitie. [Samenwerken is dan een voorwaarde](#). Belangrijk bij de dialoog is het geven van [helderheid over ieders achtergrond - expliciet ook het perspectief van de agrariër](#) - en ieders rol en mogelijkheden. Dat zorgt voor heldere verwachtingen naar elkaar en schept vertrouwen. [Verwachtingsmanagement is onmisbaar](#) in het proces. Voorwaarde hierbij is wel dat men waarmaakt wat men belooft. Vanuit VABIMPULS blijkt de [onafhankelijkheid van de deskundige/ expert een hele belangrijke voorwaarde voor succes](#).

Breng kennis en ervaringen samen in één instrument

[Een betere bundeling, analyse en ontsluiting van de kennis en ervaringen](#) die wordt opgedaan in het programma de Brabantse Aanpak Leegstand, kan anderen verder op weg helpen en verbetering en versnelling teweeg brengen in de praktijk. [De inspiratiebox kan mogelijk breder worden ingezet](#) om naast de kennis binnen VABIMPULS ook de kennis en ervaringen vanuit de experimenten te delen. Informatie hoe de experimenten zijn opgestart in de specifieke lokale context en de plannen van aanpak kunnen dienen als voorbeeld voor anderen. [De wens is om alle beschikbare kennis samen te brengen in één platform](#). Dit zou passen binnen de integrale aanpak van de leegstandsthematiek en biedt structuur om samen op te trekken, plannen te maken en in contact te komen met adviseurs en deskundigen met specifieke kennis en vaardigheden. Op dit platform zou ook de kennisuitwisseling, zoals bedoeld in de inspiratiebox, kunnen plaatsvinden en het gewenste overzicht van de diverse regelingen en onderdelen van de VAB-aanpak worden ontsloten.

Naast het uitbouwen van de inspiratiebox binnen VABIMPULS zou ook het bouwen van een 'community of practice' een praktische uitwerking kunnen zijn. De gemeenten uit de task-force en gemeenten die inmiddels veel ervaring hebben opgedaan binnen de experimenten zouden kunnen optreden als ambassadeur en regionaal kartrekker kunnen zijn voor kennisdeling.

Wat kunnen andere provinciale programma's leren van Brabantse Aanpak Leegstand?

De regelruwe experimenten zijn een voorbeeld voor andere programma's. De provinciale houding en rol in de experimenten worden gewaardeerd door de lokale partners. De experimenten leren veel over het werken in de geest van de omgevingswet. De gebiedsgerichte integrale aanpak blijkt een ingewikkelde maar succesvolle manier van werken. Ook het werkendeweg vanuit praktijkervaringen vertalen van knelpunten in nieuwe instrumenten (zoals VABIMPULS vouchers voor nog stoppende boeren en boeren die willen omschakelen, de koppeling met ondermijning, de sloopexperimenten en dergelijke) bieden waardevolle leerlessen voor andere provinciale programma's.

Wat kunnen we leren van het werken in geest van de omgevingswet?

Werken in de geest van de omgevingswet vraagt cultuurverandering binnen overheidsland

Uiteindelijk moeten gemeenten en provincie naar een manier van werken die uitgaat van richtinggevend principes en doelstellingen in plaats van regels. Zij moeten niet langer uitsluitend sturen op regels, maar in de geest van de omgevingswet, sturen op doelen en kwaliteit. Dit vraagt om een flinke cultuuromslag binnen zowel de provincie als gemeenten. De ondersteuning vanuit de provincie wordt gewaardeerd, maar de provincie mag de verantwoordelijkheid voor de aanpak van VAB's 'lager' weleggen. De provincie Noord-Brabant mag zelf wat meer loslaten en laten gebeuren. Zij moet durven vertrouwen op gemeenten, die als eerste overheid aan zet zijn. Ga partnership aan vanuit verschillende rollen en werk vanuit één overheid. Belangrijk hierbij is het principe 'de neuzen dezelfde kant op'. Gemeenten en provincie moeten beiden de omgevingskwaliteit centraal stellen en zouden elkaar niet moeten tegenspreken zodat voor ondernemers en andere betrokken partijen de overheid zoveel mogelijk als één gezien kan worden. De nieuwe manier van werken in de geest van de omgevingswet vraagt om een lerende aanpak: dit vergt tijd en ruimte. Ambtenaren en bestuurders moeten beter geïnformeerd worden over wat het bieden van echte ontwikkelingsruimte voor burgerinitiatieven van hen vraagt aan houding en manier van besluitvorming. Er zou een omslag moeten plaatsvinden van toetsen naar faciliteren. Met name kleine gemeenten geven nu zelf al vaak aan dat ze over onvoldoende (juridische) kennis en capaciteit beschikken om te komen tot oplossingen. De provincie kan een rol nemen in het toerusten van ambtenaren om hen hierbij te helpen.

Tot slot

Het provinciale programma Brabantse Aanpak Leegstand is op de goede weg. Er wordt veel ondernomen, zowel op het gebied van het verzamelen van kennis, het faciliteren van experimenten en het leren werken in de geest van de omgevingswet. Door de komende tijd in te zetten op bovengenoemde focuspunten wordt het succes van het programma nog verder vergroot en de leegstand in Brabant aangepakt.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	1
1.1 Achtergrond	1
1.2 Brabantse Aanpak Leegstand in het kort	1
1.3 Tussentijdse beleidsevaluatie – ex durante onderzoek	2
1.4 Werkwijze van het onderzoek	3
1.5 Onderzoek ‘Ruim baan voor nieuwe woonvormen’	4
2 Stand van zaken Brabantse Aanpak Leegstand	5
2.1 A Kennis - Monitor Stand van Leeg	5
2.2 B Experimenten – gebiedsaanpak	7
2.2.1 Pilots agrarische leegstand	7
2.2.2 Experimenten met betrekking totwinkelleegstand - Samen Hart voor de Zaak	12
2.2.3 Experimenten met binnenstedelijke transformaties	12
2.2.4 Experimenten met verruïnering - Tweede natuur	13
2.2.5 Experimenten met betrekking tot kerkgebouwen	13
2.3 C Instrumentarium	14
2.3.1 Menukaart	14
2.3.2 VABIMPULS	15
2.4 D Inspirerend traject	18
2.4.1 Taskforce VAB’s	18
2.4.2 Kennisdeling	19
2.4.3 Prijsvraag Brood en Spelen	19
3 Samenwerking met andere provinciale programma’s en opgaven	21
3.1 Ondermijning	21
3.2 Agrofood	22
3.3 Erfgoed en wonen	23
4 Ervaringen VAB-aanpak	27
4.1 Een Research Community	27
4.2 Analyse en resultaten research community VAB’s	28
4.2.1 Topic 1: Vitaal platteland	28
4.2.2 Topic 2: Ervaringen VAB aanpak	29
4.2.3 Topic 3: Focus komende twee jaar VAB aanpak	31
4.2.4 Extra topic: Bijdrage VAB-aanpak aan tegengaan leegstand	33
4.3 Telefonische interviews met eigenaren	34

5	Geleerde lessen en aanbevelingen	39
5.1	Erkenning urgentie van het vraagstuk	39
5.2	Uitgangspunten binnen de Brabantse Aanpak Leegstand	39
5.3	Verbinding met andere provinciale programma's	39
5.4	De vier provinciale programmalijnen	40
5.4.1	A Kennis - monitor stand van leeg	40
5.4.2	B Experimenten	40
5.4.3	C Instrumentarium	41
5.4.4	D Inspirerend traject	41
5.5	VABIMPULS	42
5.5.1	VABIMPULS vouchers	42
5.5.2	Kennisplatform	43
5.5.3	Inspiratiebox	44
5.6	Aanbevelingen VAB aanpak	44
5.6.1	Werk integraal	44
5.6.2	Kies voor een gebiedsgerichte aanpak	46
5.6.3	Cultuurverandering in overheidsland noodzakelijk	49
5.6.4	Breng kennis en ervaringen samen in één instrument	51
	Bijlage A. Samen Hart voor de Zaak	53
	Bijlage B. Herbestemming kerkgebouwen	55
	Bijlage C. Provinciaal instrumentarium	57
	Bijlage D. Overzicht bijeenkomsten	59

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Brabant is een sociaal-economisch sterke provincie. Het gevarieerde mozaïek van steden, dorpen en platteland maakt de provincie een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Goede omgevingskwaliteit is echter niet vanzelfsprekend. Die vraagt onderhoud. Veranderend ruimtegebruik, nieuwe vormen van economie en maatschappelijke ontwikkelingen zorgen ook in Brabant voor leegstand, zowel in het stedelijke gebied als in het buitengebied.

In de Perspectiefnota van 2016 hebben Provinciale Staten gevraagd voorstellen te doen voor een integrale gebiedsgerichte aanpak van leegstand. Daarop is het programma Brabantse Aanpak Leegstand opgesteld en in november 2016 vastgesteld.

1.2 Brabantse Aanpak Leegstand in het kort

De provincie Noord-Brabant heeft te maken met een groeiende leegstand van winkelcentra, maatschappelijk vastgoed, bedrijven, kantoren, boerderijen, kloosters en kerkgebouwen. Het programma ‘Brabantse Aanpak Leegstand’ is er op gericht deze stijgende lijn te doorbreken.

Doel van het programma²

Met het programma zet de provincie Noord-Brabant in op het versterken van de omgevingskwaliteit in Brabant door in nauwe samenwerking met Brabantse partners verdere uitbreiding van leegstand in Brabant te voorkomen en de omvang op termijn terug te brengen tot frictieniveau. Dit wil zij realiseren met transformaties van leegstaand vastgoed (herbestemming en sloop) die aantoonbaar bijdragen aan maatschappelijke behoeften en opgaven.

Daartoe gaat de provincie Noord-Brabant:

- 1 Met partners op (sub)regionale schaal agenda's opstellen om leegstand terug te dringen en transformaties te stimuleren en uit te voeren.
- 2 Het provinciale instrumentarium hiertoe optimaal inzetten.

De provincie zet hierbij in op het benutten van kansen voor leegstand in combinatie met andere opgaven zoals natuur, duurzame energie, circulaire economie, woningbouw, recreatie en cultuur.³

Belangrijke uitgangspunten binnen de Brabantse Aanpak Leegstand:

- De eigenaar is altijd verantwoordelijk
- Gemeenten staan als eerste overheid aan de lat
- Niet alle vormen van leegstand zijn een probleem en niet alle leegstand is oplosbaar
- Kansen door verbinding met andere Brabantse opgaven

² Factsheet Update leegstand.

³ Brabantse Aanpak Leegstand.

Opbouw van het programma

Het programma maakt gebruik van de expertise en fasen-indeling van de Erfgoedfabriek.

- I. Richting geven
- II. Beweging stimuleren
- III. Mogelijk maken

De organisatie werkt langs vier programmaliijnen:

- a Kennis-monitor
- b Experimenten – gebiedsaanpak
- c Instrumentarium
- d Inspirerend traject

Vrijkomende agrarische bebouwing

In de Brabantse Aanpak Leegstand krijgt Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) extra aandacht. De urgentie van de leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is de laatste jaren in een stroomversnelling geraakt. Leegstand en stoppende boeren is van alle tijden, maar naar verwachting zullen tot 2030 nog zo'n 20.000-24.000 agrarische bedrijven in Nederland stoppen. Hierdoor zal het aantal m² agrarische bedrijfsgebouwen dat vrijkomt fors toenemen. Reden voor bedrijfsbeëindiging is bijvoorbeeld het ontbreken van een bedrijfsopvolger of bijvoorbeeld vanwege het feit dat de investeringen om te kunnen voldoen aan nieuwe regelgeving te hoog zijn.

In het bestuursakkoord 2015-2019 van Gedeputeerde Staten staat aangegeven dat de provincie een onderzoek start naar de hergebruiksmogelijkheden van leegkomend en leegstaand agrarisch vastgoed in het Brabantse buitengebied en de opties bekijkt om experimenteerruimte te bieden.

Het hoofddoel van het provinciale VAB-beleid is sociaal-economisch van aard⁴:

- Het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland.
- Het behouden van de sociale structuren.
- Het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied.
- Het benutten van de resterende economische waarde van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere bedrijvigheid.

1.3 Tussentijdse beleidsevaluatie – ex durante onderzoek

Conform afspraak met de Staten vindt in 2018 een evaluatie plaats van het programma. Het PON is gevraagd deze evaluatie in samenwerking met Rho, een adviesbureau in het ruimtelijke domein, uit te voeren.

Het programma Brabantse Aanpak Leegstand verkeert in de fase van uitvoering en ontwikkeling. Een volledige beleidscyclus is nog niet gerealiseerd. Een ex post evaluatie - met vragen zoals 'zijn de gestelde doelen bereikt en is dit op efficiënte wijze gebeurd?' - is nu (nog) niet aan de orde c.q. niet de beste aanpak. Daarom heeft de provincie Noord-Brabant gekozen voor een ex durante onderzoek.

⁴ Nota verruimd VAB-beleid, december 2016.

Provinciale Staten hebben op 19 januari 2018 de Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand 2017 besproken. In die bespreking hebben zij aangegeven welke vragen zij in het ex-durante onderzoek beantwoord willen zien.

De onderzoeksvragen luiden als volgt:

- a) Geef een beeld van de innovatieve acties die in gang zijn gezet, de resultaten die tot op dit moment zijn bereikt en de rol die de provincie hierin heeft gespeeld en speelt.
- b) Wat leren we uit de ervaringen die we hebben opgedaan met VABIMPULS en de VAB-aanpak voor het optimaliseren van de provinciale rol(len) in de toekomstige aanpak van leegstand en transformaties.

Het doel van het onderzoek is meervoudig:

- **Verantwoording tussentijdse resultaten aan Provinciale Staten**
Hierbij gaat het zowel om het monitoren en het bieden van inzicht in de stand van zaken, als het inspireren met innovatieve aanpakken.
- **Verbeteren VAB-aanpak en optimaliseren provinciale rol**
 - Wat kunnen de we de komende periode beter/anders doen binnen de VAB-aanpak?
 - Wat kunnen andere provinciale programma's leren van de VAB-aanpak?
- **Leren van het werken in geest van de omgevingswet?**
Wat kunnen we leren van:
 - Samenwerking met Brabantse partners.
 - Bijdrage van transformaties aan (andere) maatschappelijke opgaven.
 - Aansluiten bij initiatieven in de samenleving.

1.4 Werkwijze van het onderzoek

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen:

1 Inzicht bieden in de stand van zaken van de acties in het programma leegstand.

In dit onderdeel (zie hoofdstuk 2) bieden we een beschrijving van de stand van zaken van de acties die zijn uitgevoerd binnen de vier programmalijnen in de Brabantse Aanpak Leegstand. Dit onderdeel is tot stand gekomen op basis van een documentenanalyse, aangevuld met interviews met leden van het provinciale projectteam.

2 Samenwerking met andere provinciale programma's/opgaven (crossovers).

In dit onderdeel (zie hoofdstuk 3) brengen we in beeld hoe het programma Brabantse Aanpak Leegstand samenwerkt met andere provinciale programma, te weten: ondermijning, agro-food, erfgoed en wonen. Voor dit onderdeel hebben interviews plaatsgevonden met de programmamanagers van de betreffende programma's.

3 Reflectie op de VAB-aanpak.

Dit onderdeel (zie hoofdstuk 4) is in feite het belangrijkste deel van het onderzoek. Het biedt een reflectie van betrokkenen op de Brabantse aanpak VAB's, met als belangrijkste onderdelen de Taskforce VAB's, het instrument VABIMPULS (met haar platform en voucherregeling) en de experimenten VAB's.

Dit onderdeel is op drie manieren tot stand gekomen:

- Een research community met betrokkenen bij de VAB-aanpak (bestuurders, ambtenaren, aanvragers VABIMPULS, experts/deskundigen uit het kennisplatform VABIMPULS en betrokkenen bij de VAB experimenten).
- Telefonische interviews met eigenaren die, een aanvraag hebben ingediend in het kader van VABIMPULS (en al dan niet een voucher toegewezen hebben gekregen).
- Een reflectiebijeenkomst met betrokkenen bij de VAB-aanpak (erfbetreders, bestuurders, ambtenaren, deskundigen/experts, dorpsraden, coöperaties en dergelijke).
- Een reflectiebijeenkomst met experimentgemeenten en aanvullende interviews met leden van het provinciale projectteam.

In hoofdstuk 5 gaan we in op de geleerde lessen en onze aanbevelingen hoe de VAB-aanpak binnen de Brabantse Aanpak Leegstand in de toekomst (nog) verder verbeterd kan worden.

1.5 Onderzoek ‘Ruim baan voor nieuwe woonvormen’

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 20 april 2018 middels de motie ‘Ruim baan voor nieuwe woonvormen’⁵ het college gevraagd ruim baan te geven aan initiatieven voor niet-traditionele woonvormen, zowel in de stad, de kleine kernen en het buitengebied. Zij vragen het college hiertoe te komen met een voorstel om dit mogelijk te maken, zo nodig de Verordening Ruimte aan te passen en gemeenten op te roepen om onnodige knellende regelgeving op het gebied van woonvormen weg te nemen. Ook hiervoor heeft de provincie Het PON gevraagd een onderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek zijn in een aparte rapportage⁶ weergegeven. U vindt deze rapportage op www.brabant.nl/nieuwewoonvormen. Bevindingen hieruit, die eveneens interessant zijn voor het programma Brabantse aanpak leegstand, zijn in deze rapportage meegenomen.

⁵ <https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/2018/april/staten-stemmen-in-met-perspectiefnota>.

⁶ Ruim baan voor nieuwe woonvormen. Een research community over niet-traditionele woonvormen en belemmerende factoren daarbij. (Het PON, november 2018).

2 Stand van zaken Brabantse Aanpak Leegstand

De Brabantse Aanpak Leegstand werkt langs vier programmalijnen:

- a Kennis-monitor
- b Experimenten - gebiedsaanpak
- c Instrumentarium
- d Inspirerend traject

Hieronder geven we per programmalijn de uitgezette acties en stand van zaken weer.

2.1 A Kennis – Monitor Stand van Leeg⁷

Over hoeveel leegstand hebben we het precies? De monitor Stand van Leeg geeft daar antwoord op. In 2016 heeft de provincie Noord-Brabant een eerste proeve van een monitor Stand van Leeg ontwikkeld. Deze brengt de omvang van leegstand in beeld op (sub)regionale en provinciale schaal. Alle beschikbare cijfers zijn vindbaar op www.brabant.nl/leegstand: Daarin zijn onderdelen zoals:

- CBS-monitor:
<https://public.tableau.com/profile/centraal.bureau.voor.de.statistiek#!/vizhome/DASHBOARBLEEGSTAND/Welkom>
- Provinciale cijfers: toelichting op de CBS cijfers.
<https://public.tableau.com/profile/centraal.bureau.voor.de.statistiek#!/vizhome/DASHBOARBLEEGSTAND/Welkom>
- Alterra heeft begin 2017 een interactieve kaart⁸ ontwikkeld waarop een gedifferentieerd beeld verkregen kan worden over de omvang (kaarten en cijfers op wijkniveau) en de aard van agrarisch leegstand op gemeenteniveau. De interactieve kaart is gebaseerd op cijfers uit het Alterra rapport 'Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant⁹'.

In 2017 heeft de provincie Noord-Brabant samen met IPO en CBS/Geonovum ingezet op verdere verbetering van de monitor Stand van Leeg. Het CBS heeft samen met de provincie Overijssel een methode ontwikkeld om leegstand in beeld te brengen voor winkels, industrie, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Deze gegevens zijn inmiddels voor heel Nederland op gemeenteniveau beschikbaar (laatste peildatum 1 januari 2017). In november 2018 worden de cijfers naar verwachting geüpdatet. Ook komt eind november 2018 een actualisatie van de gegevens van Alterra beschikbaar.

⁷ Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand.

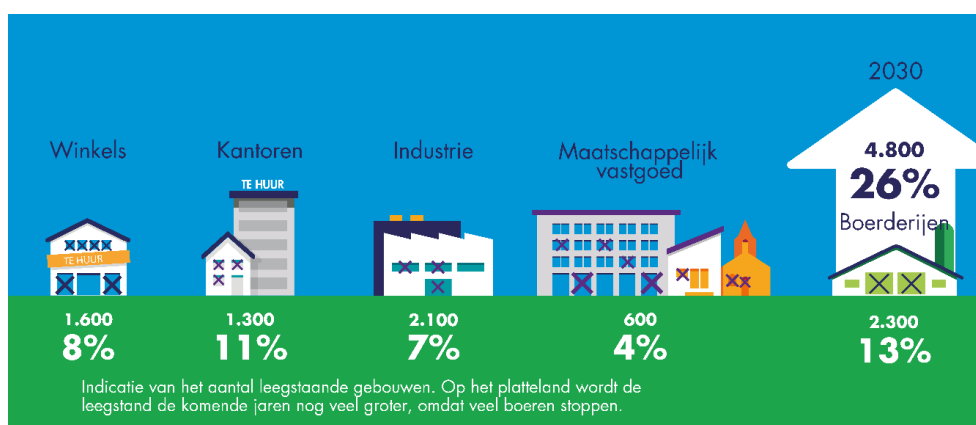
⁸ <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=d1439a2c09b34ce1a6a135ceeb6cb689>.

⁹ Gies et al. Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant. Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in de provincie Noord-Brabant. Wageningen: Alterra.

Alterra heeft begin 2017 een interactieve kaart¹⁰ ontwikkeld waarop een gedifferentieerd beeld verkregen kan worden over de omvang (kaarten en cijfers op wijkniveau) en de aard van agrarisch leegstand op gemeenteniveau. De interactieve kaart is gebaseerd op cijfers uit het Alterra rapport 'Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant'¹¹.

De monitor en de interactieve kaarten worden tijdens lokale, regionale en provinciale bijeenkomsten gebruikt.

Vanaf 2018 wordt zowel door de provincie als het CBS een jaarlijkse update van de cijfers gemaakt. In november 2018 wordt de volgende update verwacht.



Leegstaand erfgoed

Voor cijfers over leegstaand erfgoed is een aparte Erfgoedmonitor op landelijk niveau. Dat is ontstaan vanuit de situatie dat provincies met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed hebben aangegeven dat zij de Monumentenmonitor Noord-Holland, Utrecht en Gelderland verder wilden uitbouwen tot een landelijke monitor. Deze is vervolgens gecombineerd met de dan beschikbare Leegstandsmonitor CBS. Focus ligt hierbij op de rijksmonumenten, waarvoor gegevens over onder andere de leegstand, staat van onderhoud, bestemming en waarde in beeld worden gebracht. Vanaf 2018 is er een jaarlijks update van de leegstand van erfgoed. De update van de andere gegevens (onderhoud, bestemming en waarde) heeft een lagere frequentie.¹²

De provincie Noord-Brabant heeft ook zelf cijfers over leegstaand erfgoed:

<https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/leegstand/cijfers-leegstand-in-brabant/leegstand-erfgoed-kerken-kloosters-en-fabrieken>

¹⁰ <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=d1439a2c09b34ce1a6a135ceeb6cb689>.

¹¹ Gies et al. Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant. Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in de provincie Noord-Brabant. Wageningen: Alterra.

¹² Notitie Vervolg - naar een Leegstandsmonitor in 2017'.

Daarnaast komt met de landelijke monumentenmonitor ook voor Noord-Brabant belangrijke beleidsinformatie beschikbaar, zoals de onderhoudstoestand van de monumenten. Het CBS onderzoekt samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hoe de koppeling met de leegstandscijfers tot stand kan komen.

Hoe staat het met de leegstand in Brabant?

In grove lijn heeft Brabant voor 2000 voetbalvelden aan leegstaande gebouwen. Het leegstandspercentage ligt voor alle vastgoedsectoren boven de frictieleegstand. Naar schatting staat gemiddeld 7% van de totale oppervlakte van gebouwen in Brabant leeg.

De leegstand bij kantoren is relatief gezien het hoogst. Het gaat om 1.300 van de 12.400 Brabantse kantoorpanden. Absoluut gezien is de leegstand in industriegebouwen het hoogst. Daar staan bijna 2.100 gebouwen leeg met een oppervlakte van 1,5 miljoen vierkante meters.

2.2 B Experimenten – gebiedsaanpak

Binnen het programma leegstand helpt de provincie diverse experimenten op te zetten en ondersteunt deze initiatieven in de uitvoeringsfase. De provincie doet dit omdat experimenten meer inzicht bieden in de praktische oplossingen en zij de kennis ook binnen andere vraagstukken en maatschappelijke opgaven wil gebruiken. De provincie helpt met het verzamelen, beschikbaar stellen en delen van kennis. Zo worden de ervaringen uit de experimenten gedeeld tijdens masterclasses en brede kennisdelingsbijeenkomsten (zie inspirerend traject).

Er zijn experimenten met vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), winkelleegstand (Samen Hart voor de Zaak), transformaties in binnenstedelijk gebied, verruïnering en herbestemming van kerken.

Hieronder gaan we wat dieper in op de experimenten m.b.t. agrarisch leegstand. De experimenten met betrekking tot andere vormen van leegstand beschrijven we slechts in het kort.

2.2.1 Pilots agrarische leegstand

Eind 2015 hebben zich een aantal gemeenten bij de provincie gemeld om experimenten uit te voeren met betrekking tot de problematiek van agrarische leegstand. Dit in het kader van het provinciale programma leegstand en het versterken van de samenwerking tussen gemeenten en provincie op dit thema. Boxmeer, Oss, Gemert-Bakel (kern Elsendorp) en Hilvarenbeek zijn als eerste in 2016 gestart. In 2017 is de gemeente Asten (kern Heusden) gestart met een nieuw experiment evenals de gemeente Zundert. De experimenten zijn uniek en onderscheiden zich door verschillen in aanpak, beleid en uitvoeringsmaatregelen. De kennis en ervaring die wordt opgedaan in de experimenten wordt gedeeld in de Taskforce VAB's.

Met name de gemeenten Gemert-Bakel en Zundert hebben aangegeven de experimenten te willen uitvoeren in de geest van de omgevingswet. Gemert-Bakel heeft daarvoor een pilotstatus aangevraagd en gekregen in het kader van de Crisis en herstelwet.

Boxmeer

De gemeente Boxmeer heeft een experiment opgestart waarin startup bedrijven in de agro-foodsector in een deel van het buitengebied worden toegestaan, met tijdelijke vergunningen voor afwijkend planologisch gebruik. Hierbij wordt een verdienmodel gehanteerd. Een deel van de inkomsten uit verhuur gaan naar de boer en een deel wordt gespaard voor financiering van de uiteindelijke sloop van het gebouw.

In 2017 heeft de gemeente in samenwerking met de ZLTO gewerkt aan draagvlak en aanscherping van de aanpak. Met verschillende partijen, zoals de Industriële Kring, zijn gesprekken gevoerd vooral gericht op het voorkomen van concurrentie met detailhandel en bedrijventerreinen. Eind maart 2017 heeft de gemeenteraad de plannen voor een verruimd VAB-beleid al vastgesteld. Dit verruimde beleid zal worden opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied van 2018, maar geldt ondertussen al wel.¹³

De provincie Noord-Brabant levert in dit experiment een bijdrage door inhoudelijke kennis in te brengen.

Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft alle VAB-locaties in het bestemmingsplan vastgelegd. Door de VAB-bestemming wonen eigenaren legaal en krijgen ze de tijd om na te denken wat ze met de VAB willen doen. Zodra ze een vergunningaanvraag doen wordt de tijdelijke bestemming opgeheven. Alle VAB's zijn gescreend op cultuurhistorische waarde. De waardevolle boerderijen zijn opgenomen in de 'Cultuurhistoriekaart'.

In 2017 heeft de gemeente veel 'keukentafelgesprekken' gevoerd met VAB-eigenaren en inzicht gekregen in de individuele wensen of problemen. Daaruit is een rode draad opge maakt die heeft geleid tot een eigen Menukaart met verschillende ondersteuningsmogelijkheden. Een structurele oplossing is nog niet voorhanden. De aanpak is wel een aansprekend voorbeeld voor andere gemeenten en heeft ertoe geleid dat deze aanpak als 'standaard' wordt gepromoot voor gemeenten in Midden-Brabant.¹⁴

De rol van de provincie Noord-Brabant in dit experiment richt zich ook met name op het bieden van inhoudelijke kennis.

Oss

In 2015 heeft de gemeente Oss bij de provincie Noord-Brabant aangegeven een pilot te willen starten. In eerste instantie is gezocht naar een invulling om bijvoorbeeld samen met de gemeente Deurne, communicatie en voorlichting te geven aan eigenaren om hen bewuster te maken van de ontstane en toekomstige situatie. De gemeente Oss heeft eind 2016 besloten het experiment niet door te zetten. Zij vinden voorlichting vooral een verantwoordelijkheid van de branche zelf, zoals ZLTO.

In 2017 heeft de provincie Noord-Brabant gepoogd om samen met de gemeente Oss, Someren, Universiteit Tilburg en Saxion Hogeschool een verkenning uit te voeren voor de opzet van een sloopveiling.

¹³ Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand.

¹⁴ Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand.

Dit naar het voorbeeld in Overijssel. Na twee verkennende gesprekken bleek er onvoldoende bereidheid om het experiment door te zetten. De meerwaarde werd niet direct gezien/ ervaren. Eind 2017 is nog een poging gedaan om een workshop te organiseren over VAB's en duurzame energie. Maar ook hier is men niet mee verder gegaan vanwege gebrek aan tijd en prioriteit.

De provinciale rol in dit experiment was adviserend. In de toekomst kan zij partner zijn wanneer het experiment daadwerkelijk verder van de grond komt.

Elsendorp (Gemert-Bakel)

Eind 2015 is op initiatief van inwoners uit Elsendorp samen met de gemeente Gemert-Bakel en de provincie Noord-Brabant een experiment gestart. Het experiment, de proeftuin VAB, hanteert een gebiedsgerichte aanpak.

Oplossingen voor leegstaande stallen worden gezocht door initiatieven van boeren en dorpsbewoners te bundelen en samenwerking te versterken. Er wordt gezocht naar nieuwe impulsen die de identiteit van het gebied versterken. Er wordt in dit experiment niet gefocust op individuele boeren/eigenaren, maar juist op een collectieve omgevingsgerichte benadering, die breder is dan de agrarische sector. Het belang van de omgeving wordt als uitgangspunt genomen. Een extern bureau voert de keukentafelgesprekken met ondernemers in het buitengebied van Elsendorp om op te halen wat er speelt.

Men probeert vervolgens meerwaarde te creëren door te ruilen en te delen. Er wordt gezocht naar een mix en samenhang van functies. Het boerenbedrijf levert bijvoorbeeld de melk die de naastgelegen camping aan haar gasten schenkt. Die op hun beurt weer bij de boer gaan golfen. Vooral het 'elkaar wat gunnen' is belangrijk.

In 2017 is een globale gebiedsvisie opgesteld, die richting geeft aan de gesprekken en initiatieven. Er is voorlichting gegeven over de randvoorwaarden, spelregels, financiering et cetera.

Het Dorpsoverleg Elsendorp is initiatiefnemer voor het experiment en het opstellen van de gebiedsvisie. Het idee is dus van onderaf ontstaan en wordt ook van onderop uitgevoerd. Initiatiefnemers nemen zelf het voortouw en de gemeente en provincie vervullen een ondersteunende rol. In het najaar van 2017 hebben de dorpsvertegenwoordiging, gemeente en provincie een intentieovereenkomst getekend waarmee het continueren van een actieve samenwerking is toegezegd.

In het voorjaar zijn clusters (van eigenaren) gevormd. Deze clusters gaan als deelgroepen aan de slag met oplossingen, inclusief businesscases en 'Go' of 'No go' besluit. Het is de planning om begin november 2018 per cluster een overeenkomst te hebben.¹⁵

De gebiedsgerichte experimenten zijn voorlopers van de omgevingswet. Het uitgangspunt is: als het gebied het wil, dan moet het kunnen gebeuren. Een mooi streven, maar in de praktijk loopt men al snel tegen de kaders en regels aan die er binnen de huidige regelgeving bestaan.

¹⁵ Powerpointpresentatie overleg provincie gemeente 27-09-2017).

Daarom is nu het initiatief genomen om met gemeenten en provincieambtenaren bij elkaar te komen om te bespreken wat deze nieuwe manier van werken vraagt van ambtenaren en hoe de belemmeringen kunnen worden weggenomen.

De provincie Noord-Brabant is stevig betrokken in dit experiment. Zij is mede initiatiefnemer, levert inhoudelijke kennis en helpt met procesadvies en -ontwerp. De organisatie van het experiment, waaronder de financiering van het externe bureau, wordt uitgevoerd met een financiële bijdrage van de gemeente en provincie. Zij betalen tot en met deze fase ieder 50% van de proceskosten. De plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer, zo ook de kosten voor sloop en realisatie.

Er zijn schaalvoordelen te behalen voor de overheden en initiatiefnemers als er wordt samengewerkt. Ook wordt de inzet van het provinciaal Ontwikkelbedrijf overwogen om initiatieven mede mogelijk te maken, in de vorm van een revolverend fonds.

Asten¹⁶

De gemeente Asten is begin 2017, in samenwerking met de provincie, een nieuw experiment gestart. De focus van dit experiment ligt op twee onderwerpen:

- 1 Reëel en vooral vroegtijdig financieel inzicht bij de eigenaar over de waarde van het totale vastgoed.
- 2 Kansen voor samenwerking verkennen door partners in de omgeving te zoeken.

Reguliere erfbetreders/adviseurs (hypotheekadviseur, accountant, leveranciers, branche adviseur, makelaar) geven vaak tegenstrijdige adviezen. Door verkeerde informatie ontstaan verkeerde verwachtingen over de waarde van het bestaande vastgoed en mogelijkheden voor de toekomst. Daarom zet de gemeente Asten stevig in op het creëren van reële inzichten in de financiële basis van veel agrariërs in de gemeente.

Het experiment in de kern Heusden zet ook in op sloop, ontwikkeling en verplaatsing. Het focust zich op een proefgebied met zo'n 10-15 eigenaren. In 2017 zijn gesprekken gevoerd met alle eigenaren in het proefgebied, zijn financiële gegevens verzameld en is inzicht ontstaan in de situatie van het gebied en de mogelijke kansen. Er is een gebiedsplan gemaakt waaruit blijkt dat het mogelijk is door sloop, verplaatsing en nieuwe vestiging de milieudruk op de kern te verlagen. Het plan en het financiële inzicht geeft eigenaren perspectief om gezamenlijk een oplossing voor de middellange termijn te realiseren.

Met het experiment kan ervaring worden opgedaan en kunnen lessen worden geleerd voor een eventuele bredere aanpak van VAB-locaties. De provincie Noord-Brabant levert inhoudelijke kennis, helpt met procesadvies en -ontwerp en heeft een bijdrage geleverd in de vorm van financiering.

¹⁶ Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand.

Zundert¹⁷

De gemeente Zundert houdt zich intensief bezig met de VAB-problematiek. De wethouder van Zundert is trekker en voorzitter van de door de Regio West-Brabant in het leven geroepen 'koplopersgroep aanpak leegstand' (met name gericht op aanpak VAB's). In deze groep participeren acht West-Brabantse wethouders.

De gemeente Zundert staat volgens het onderzoek naar agrarische leegstand van bureau Alterra provinciaal gezien op een 10^e plaats als het gaat om het areaal aan (te verwachten) agrarische leegstand. Van de in totaal 64,3 hectare aan agrarische bebouwing, staat naar schatting 10,2 hectare leeg.¹⁸

De gemeente Zundert wil graag het VAB-vraagstuk op een integrale manier aanpakken, maar weet niet precies hoe. Anders dan in Elsendorp, gemeente Gemert-Bakel, komt het initiatief hier vanuit de gemeente. In het voorjaar van 2017 hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden. Om de gemeente en dorpsraden kennis te laten maken met een andere aanpak heeft op 7 september 2017 een startsessie georganiseerd. Een breed gezelschap van ambtenaren (van zowel de gemeente als provincie), dorpsraadbesturen en RWB (Regio West-Brabant) waren hierbij aanwezig.

In januari 2018 heeft een werkbezoek plaatsgevonden aan het pilotgebied waarbij twee concrete casussen zijn bezocht. Vervolgens is kennis uitgewisseld met het experiment in Elsendorp. Er werd positief gereageerd op de ontwikkelingen in Elsendorp.

Tijdens het Corso (2 september 2018) hebben gemeente, waterschap, provincie en drie dorpsraden de intentie uitgesproken om gezamenlijk aan te de slag te gaan. Het gaat om een pilot rondom de omgevingsvisie, aanpak leegstand in combinatie met robuuste beekdalen. Het experiment wordt ook hier gezien als voorloper op de omgevingswet. Op dit moment wordt een concreet plan van aanpak opgesteld. Gemeente en dorpsraden zijn in gesprek om te bekijken hoe de dorpsraden hier tegenover staan en of er mogelijk iemand binnen de gemeenschap gevonden kan worden die hierin een rol kan spelen.

Het experiment in Zundert is nog in opstartende fase. De rol van de provincie Noord-Brabant zal naar verwachting op eenzelfde manier ingevuld worden als bij het experiment in Elsendorp. Het gaat dan om het leveren van inhoudelijke kennis, partner in het opstarten van het experiment en het helpen met procesadvies en -ontwerp.

Overige trajecten

Ook in Alphen-Chaam, Gilze-Rijen, Someren en Bernheze zijn trajecten opgestart voor de aanpak van VAB's. Deze trajecten vallen niet formeel onder de status van experiment binnen de Brabantse Aanpak Leegstand, maar zijn desalniettemin voor de provincie de moeite waard om te volgen. De provincie is daarom ook in deze trajecten betrokken als partner. Zo heeft de provincie in het traject van Alphen-Chaam bijvoorbeeld een agenderende rol op bestuurlijk niveau.

¹⁷ Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand.

¹⁸ Startnotitie gemeente Zundert.

In Bernheze zit zij samen met onder andere de gemeente en dorpsraden als partner aan tafel om de VAB-problematiek in kaart te brengen en aan te pakken.

2.2.2 Experimenten met betrekking tot winkelleegstand – Samen Hart voor de Zaak¹⁹

Het programma Samen Hart voor de Zaak was onderdeel van het programma werklocaties. In de uitvoering is waar mogelijk met het programma Brabantse Aanpak Leegstand samengewerkt. Het project had tot doel om kennis, ten behoeve van vernieuwing en innovatie in de centrumgebieden van Brabantse dorpen en steden, te delen en te ontwikkelen.

Onderdeel daarvan waren 4 praktijken in Aalst, Boxtel, Loon op Zand en Oudenbosch. De provincie Noord-Brabant heeft deze praktijken, in samenwerking met Werkplaats De Gruyter, procesbegeleiding geboden. Dit bestond uit het leveren van de procesbegeleiders, het organiseren van stakeholderbijeenkomsten, het inbrengen van experts, organiseren van intervisie tussen de procesbegeleiders, organiseren van inspiratierizen, begeleiding van 160 studenten (AVANS SBR, NHTV en Fontys Vastgoed) bij onderzoeken van winkelgebieden.

Per initiatief zijn een ambitiekaart en kanskaarten opgeleverd en is een aanzet gemaakt voor het uitwerken van concrete projecten. Dit heeft geleid tot een stap voorwaarts in de centrumontwikkeling van deze kernen. De stakeholders zetten het proces zelfstandig voort. Ook is kennisdeling georganiseerd door middel van een drietal, drukbezochte, conferenties met als invalshoeken “profit”, “planet” en “people”.

In de experimenten is sterk naar voren gekomen dat vernieuwing van de winkelcentra niet alleen gaat over het winkelaanbod maar ook over thema's als leefbaarheid, ondernemerschap, openbare ruimte, financiering, samenwerking, leefklimaat. Een van de bevindingen is dat de focus niet op detailhandel of leegstand moet liggen maar op de totale ontwikkeling van het centrumgebied. Een koppeling van winkelleegstand met andere maatschappelijke opgaven ligt voor de hand.²⁰ De belangrijkste lessen uit het programma Samen Hart voor de Zaak zijn opgenomen in bijlage A.

2.2.3 Experimenten met binnenstedelijke transformaties²¹

Om leegstand in de toekomst te voorkomen moeten de verschillende partijen samen de juiste plannen maken. De provincie Noord-Brabant heeft een regiefunctie voor ruimtelijke plannen. Gemeenten in de regio zouden met elkaar regionale afspraken moeten maken om overaanbod aan bouwplannen te schrappen en bouwplannen voor winkelcentra, bedrijventerreinen, kantoren en woningbouw op elkaar af te stemmen. Daarbij moet herbestemming voorrang krijgen op nieuwbouw.

Vanuit de transformatietafel (zie paragraaf 3.3) zijn op dit moment verkenningen voor experimenten op het gebied van transformaties in binnenstedelijk gebied in Oss, Breda en Eindhoven. Advies en quick scans worden uitgevoerd in Oosterhout, Veghel, Bergen op Zoom, Oirschot en Uden Centrum. En er is op dit moment sprake van participatie in de Spoorzone in Tilburg.

¹⁹ Factsheet provinciale detailhandelkoers 2018 e.v.

²⁰ Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand.

²¹ Plan van aanpak transformatietafel.

Daarnaast wordt samenwerking opgestart met onder meer Oss, Waalwijk, Oosterhout, Bakel en Roosendaal in het kader van het (kennis)programma stedelijke herverkaveling.

2.2.4 Experimenten met verruïnering – Tweede natuur

Landschapsarchitect Hannah Schubert houdt zich bezig met het verkennen van mogelijkheden voor het transformeren van agrarisch vastgoed naar natuur. Er zijn verschillende concrete gebieden in Brabant benoemd als experiment/casus. De ontwikkelingen worden door de provincie Noord-Brabant op de voet gevolgd en ondersteund. Er is nu een uitwerking van haar idee: verruïneren van dienstwoningen in de Dongecentrale. Zo mogelijk wordt de Nassau-Dietz-kazerne in gemeente Cranendonck methode van verruïneren toegepast. Dit wordt nog verkend. Daarnaast zijn er plannen voor de aanpak van lege VAB's Peelvenen. Dit verkeert nog in de beginnende fase.²²

2.2.5 Experimenten met betrekking tot kerkgebouwen²³

Sinds 2012 is binnen de provincie Noord-Brabant (in eerste instantie vanuit het programma Leefbaarheid@Brabant) al aandacht voor de herbestemming van lege of leegkomende kerkgebouwen. Sinds de bestuursperiode 2015-2019 wordt hiervoor expertise uit de programma's Brabantse Aanpak Leegstand en erfgoed ingezet.

Er zijn grote stappen gezet: met betrokken partijen als bisdommen, PKN, VBG, VKKNB en erfgoedorganisaties heeft de provincie het Platform vrijkomende kerkgebouwen opgericht. Er is kennis verzameld en er is in diverse praktijken geëxperimenteerd. De provincie heeft onder andere kennisateliers helpen organiseren en procesondersteuning financieel gesteund (vouchers).

Ook landelijk is inmiddels veel aandacht ontstaan voor de toekomst van religieus erfgoed en is er een programma ontwikkeld dat zich richt op het aanzetten tot het opstellen van integrale kerkvisies. Kerkgebouwen raken de leefbaarheid van een gebied voor veel mensen, niet alleen voor gelovigen. Samen nadenken over de toekomst van de gebouwen (integrale kerkvisie) vergroot de kans op succesvolle herbestemmingen en verkleint de kans op onoverbrugbare verschillen en onenigheid in de lokale context. Deze kerkvisies worden gezien als proeftuin van de Omgevingswet.

In onze provincie zijn al veel voorbeelden van integrale kerkvisies die, begeleid door een onafhankelijke procesbegeleider, mede mogelijk gemaakt zijn vanuit de provinciale processubsidie.

Lees meer over de inzet van de Provincie Noord-Brabant en het Rijk met betrekking tot de herbestemming van leegstaande kerken in bijlage B.

²² Informatie afkomstig van mederwerkers programma Brabantse Aanpak Leegstand, september/oktober 2018.

²³ Leegkomende kerkgebouwen: van bewustwording naar beweging en transformatie (Het PON, juni 2018).

2.3 C Instrumentarium

De provincie Noord-Brabant beschikt over een groot aantal instrumenten die van invloed zijn of ingezet kunnen worden voor de aanpak van leegstand. Een overzicht van de instrumenten is weergegeven in bijlage C.

De provincie heeft de instrumenten horend bij of aansluitend op de Ondersteunende Maatregelen (transitie veehouderij) samengebracht in de “instrumentenkoffer urgentiegebieden veehouderij”. De instrumentenkoffer geeft een overzicht van de instrumenten die ingezet kunnen worden om knelpunten in urgentiegebieden aan te pakken.

2.3.1 Menukaart

In het programma Brabantse Aanpak Leegstand is een menukaart opgenomen die conform de fase-indeling van de Erfgoedfabriek (richting geven, beweging stimuleren, mogelijk maken) aangeeft welk provinciaal instrument in welke fase aan de orde kan zijn. De menukaart wordt steeds verder uitgewerkt tot een bruikbaar instrument.

Zie hieronder de menukaart:

Richting geven	Beweging stimuleren	Mogelijk maken
<p>Omgevingsvisie Brabant: de inhoudelijke lijnen en aanpak diep breed</p> <p>Provinciale programma's, zoals Duurzame Energie, Klimaatadaptatie, Natuur, Circulaire Economie, Sociale Veerkracht etc.</p> <p>Structuurverordening ruimte.</p> <p>Plan van aanpak de Transformatietafel (najaar 2018) (incl. beoordelingskader, transformatie-kansenkaart en dergelijke)</p> <p>Regionale, provinciale en landelijke netwerk in beeld</p> <p>Heldere boodschap (intern, extern)</p> <p>Uitkomsten toezicht en handhaving</p>	<p>Advies, begeleiding</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personele inzet • Vouchers • Inzet externe begeleiding <p>Kennis, onderzoek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Specialistische kennis “invliegen” • Onderzoeksopdracht, verkenning businesscase <p>Inzet provinciale uitvoeringsorganisaties (netwerken, labs, kennisprogramma's)</p> <p>Ontregelen en goed regelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Casuïstiek • Ken de mogelijkheden <p>Financiële participatie</p> <p>Subsidie/voucher, inkoop, participatie</p> <p>Communicatie, inspiratie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kennisdelingsbijeenkomsten, werkateliers, functionele website, e-community, Inspiratiebox 	<p>Ontwikkelbedrijf levert</p> <p>Financiële inzet: Leningen, Garantstellingen, Voorfinanciering</p> <p>Kennis: Businesscases, Risicoanalyses</p> <p>Organisatiekracht: proces- en project-advisering en begeleiding</p> <p>Toepassing Verordening Ruimte en andere regelgeving</p> <p>Nieuwe verdienmodellen & verbinding met (investerings- en andere middelen van) andere provinciale programma's</p>

Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant een overzicht gemaakt van methoden en aanpakken die in transformaties benut worden en succesvol gebleken zijn. Deze voorbeelden zijn eveneens te vinden in bijlage C.

2.3.2 VABIMPULS²⁴

Een belangrijk instrument in de Brabantse Aanpak Leegstand is VABIMPULS. VABIMPULS bestaat uit verschillende onderdelen:

- a VABIMPULS vouchers:
 - Een regeling voor gestopte boeren/eigenaren van lege stallen en schuren (sinds september 2017).
 - Een regeling voor stoppende boeren (sinds juni 2018) en omschakelaars (sinds november 2018).
- b Een kennisplatform: het uitwisselen van ervaringen en het delen van kennis. Zowel tussen deskundigen en specialisten als ook tussen en met gemeenten, provincie en anderen met relevante kennis en expertise.
- c Gidsgemeenten.
- d Inspiratiebox.

a) Voucherregeling

In september 2017 is de VABIMPULS voucherregeling gestart. De voucherregeling biedt eigenaren van leegstaande stallen de mogelijkheid een beroep te doen op deskundigen en experts van het kennisplatform van VABIMPULS. De deskundigen en experts ondersteunen en adviseren de eigenaar bij het nemen van een beslissing over sloop of herbesteding. De 1^e tranche van de regeling liep van 2 oktober 2017 tot 9 januari 2018. In maart 2018 is een 2^e tranche gestart. Deze tranche loopt tot januari 2019.

In de eerste tranche werd beoogd in het project drie fases te doorlopen, te weten:

- **Fase 1:** een oriëntatiegesprek waarin de mogelijkheden en onmogelijkheden van herbesteding van vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie worden verkend, en wordt mogelijk gevolgd door:
- **Fase 2:** een analyse van de haalbaarheid van herbesteding van de vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie;
- **Fase 3:** de begeleiding van de uitwerking van een plan dat als basis kan dienen voor een herbestedingsplantraject.

De scheidslijn tussen fase 1 en 2 was echter niet zo helder. Adviseurs waren vaak al begonnen met werkzaamheden van fase 2 terwijl het project zich formeel nog in fase 1 bevond. Er is daarom besloten in de tweede tranche (vanaf maart 2018) de fasen terug te brengen naar de volgende twee:

- **Fase 1:** een oriëntatiegesprek waarin de mogelijkheden en onmogelijkheden van herbesteding van de vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie worden verkend, resulterend in een haalbaarheidsanalyse;
- **Fase 2:** de begeleiding van de uitwerking van een plan dat als basis kan dienen voor een herbestedingsplantraject.

²⁴ Concept Nota verruiming VAB beleid, december 2016.

Tijdens de eerste tranche kon alleen een voucher worden aangevraagd door eigenaren van vrijgekomen agrarische bebouwing. Door deze definitie konden bijvoorbeeld alleen aanvragers met reeds leegstaande stallen en zonder agrarische activiteiten in aanmerking komen. Van de afgewezen aanvragen in de 1^e tranche van de regeling voor vrijgekomen agrarische bebouwing is de reden voornamelijk dat agrarische activiteiten nog niet of slechts deels zijn gestaakt.

In juni 2018 is daarom ook voor vrijkomende agrarische bebouwing een voucherregeling in het leven geroepen. Deze regeling wordt gefinancierd vanuit 'Ondersteunende Maatregelen' van de provincie Noord-Brabant. De 1^e tranche van deze regeling voor vrijkomende bebouwing loopt evenals de regeling voor reeds vrijgekomen agrarische bebouwing tot januari 2019. Per 1 november 2018 is deze regeling verbreed naar agrarische ondernemers die willen omschakelen.

Voucherregeling VABIMPULS

Stand van zaken (peildatum 30 oktober 2018)

Vrijgekomen agrarische bebouwing

1^e tranche (oktober 2017-januari 2018)

- 74 aanvragen - 55 beschikkingen - 19 afwijzingen

2^e tranche (maart 2018-januari 2019)

- 83 aanvragen - 71 beschikkingen - 12 afwijzingen

Vrijkomende agrarische bebouwing

1^e tranche (juni 2018-januari 2019)

- 44 aanvragen - 41 beschikkingen - 3 afwijzingen
- Uitbreiding regeling voor omschakelen per november 2018

Totaal 201 aanvragen - 167 beschikkingen - 34 afwijzingen

Doorlooptijd totaal traject zonder verlenging: 34 weken

De uitvoering van VABIMPULS is ondergebracht bij Brabant Advies en is ervoor gekozen om een externe projectleider aan te trekken. De uitvoering van VABIMPULS is bewust buiten de provinciale organisatie gezet om vernieuwend, snel en onafhankelijk te kunnen opereren.

b) Kennisplatform

VABIMPULS is een ontwikkelproject waarbij het doel is om, naast uitvoering geven aan de voucherregeling, kennis over aanpak en mogelijkheden van VAB's op te bouwen en te delen door middel van een kennisplatform en de opgedane kennis te benutten onder andere in overleg met gemeenten. Dit heeft geleid tot de gidsgemeenten. De aanpak is vernieuwend en wordt werkende weg ontwikkeld. Er is daarmee vooraf geen exact uitgestippeld plan van aanpak.

Er moet op basis vanuit de verduurzamingsaanpak flexibel worden ingespeeld op kansen en behoeften van de eigenaren/initiatiefnemers. Er vindt intensieve samenwerking plaats tussen gemeenten, Stimulus en provincie.

Er worden workshops georganiseerd voor de deskundigen (generalisten) om de werkwijze van VABIMPULS onder de aandacht te brengen. Wat wordt verwacht van hen? De bijeenkomsten gaan op dit moment over het informeren van deskundigen/specialisten over omschakelen (samenwerking met Landbouw Innovatie Campus) en andere regelingen zoals Stal eraf, zon erop, ruimte voor ruimte, staldering et cetera. Er vinden ook intervisiebijeenkomsten tussen deskundigen plaats.

Een overzicht van de (thema)bijeenkomsten en intervisiesessies voor deskundigen en specialisten VABIMPULS vindt u in bijlage D.

c) Gidsgemeenten

VABIMPULS werkt samen met de gemeente Cranendonck en Meierijstad als gidsgemeenten. De bij het buitengebied betrokken ambtenaren van die gemeenten, die te maken hebben met vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, zitten bij VABIMPULS en de deskundigen van VABIMPULS aan tafel die op deze locaties de eigenaar ondersteunen. In deze groep wordt op een open wijze van gedachten gewisseld over de manier waarop initiatieven benaderd worden en wat vanuit ieders rol er aan ervaring is en hoe ieders rol wordt beleefd. Het gaat om een andere manier van kijken naar initiatieven en zoeken naar vormen van samenwerken en oplossingsgericht denken. Een gids kijkt naar een weg die kan leiden naar snellere en betere oplossingen. Kwaliteit staat centraal.

d) Inspiratiebox

Het vierde onderdeel van VABIMPULS is de inspiratiebox. Deze bestaat vooralsnog voornamelijk uit voorbeelden die door gemeenten zijn ingebracht. Dat zijn voorbeelden van initiatieven die door gemeenten ontwikkeld zijn. Soms beleidsmatig, soms ook heel praktisch zoals het voeren van keukentafelgesprekken. Daarnaast zijn ook instrumenten, zoals bijvoorbeeld een sloopregeling, opgenomen in de inspiratiebox. De inspiratiebox is te vinden op www.vabimpuls.nl.

Verder worden op de site filmpjes getoond van concrete initiatieven die in Brabant al ontwikkeld zijn door ondernemers. Mooie voorbeelden van innovatieve initiatieven. De komende tijd wordt er verder gewerkt aan voorbeelden en uitwisseling van 'best practices' en presentaties tijdens meetings en werkateliers via de inspiratiebox.

2.4 D Inspirerend traject

Het programmaonderdeel Inspirerend traject heeft als doel de boodschap en de ambitie van het programma Brabantse Aanpak Leegstand te delen en bestaat uit drie onderdelen: de Taskforce VAB's, kennisdelingsbijeenkomsten en de prijsvraag Brood en Spelen.

2.4.1 Taskforce VAB's

Het VAB-vraagstuk staat in Brabant hoog op de bestuurlijke, politieke en maatschappelijke agenda's. In de startfase van het programma Brabantse Aanpak Leegstand, publiceerde Alterra haar onderzoek en vonden verschillende werkbezoeken en werkateliers plaats. Op basis hiervan kwam bij Brabantse wethouders en provincie het gedeelde urgentiegevoel naar voren en de wens tot meer samenwerking, uitwisselen van kennis en ideeën en het organisch groeien van een netwerk. Dit vormde aanleiding voor de Taskforce VAB's.

In 2016 is de Taskforce VAB's van start gegaan. Hierin werkt de provincie Noord-Brabant samen met een groeiend aantal Brabantse gemeenten. Inmiddels hebben 35 gemeenten zich gemeld bij de Taskforce, te weten: Werkendam, Woudrichem, Aalburg, Zundert, Rucphen, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en rijen, Hilvarenbeek, Oirschot, Reusel-de Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Valkenswaard, Heeze-Leende, Cranendonck, Someren, Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Boxmeer, Sint Anthonis, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, Boekel, Uden, Landerd, Oss, Bernheze, Meierijstad, Sint Michielsgestel, 's-Hertogenbosch en Haaren. Deze gemeenten pakken het vraagstuk rondom VAB's actief op, bespreken casuïstiek op locatie, gaan in gesprek met eigenaren en andere direct betrokkenen om hiervan te leren en zij werken samen aan verschillende wijzen van aanpak. Een ander belangrijk punt is het versterken van de samenwerking tussen gemeenten onderling en van gemeenten met de provincie Noord-Brabant.

De Taskforce heeft het initiatief genomen voor het inrichten van de 'Inspiratiebox' met voorbeelden van een lokale VAB-aanpak, met als doel de expertise en do's en don'ts Brabantbreed voor alle gemeenten beschikbaar te stellen.

De samenwerking in de Taskforce heeft in 2017 ook geleid tot de ontwikkeling van de voucheraanpak en de inrichting van het Kennisplatform VABIMPULS. Veel gemeenten, de ZLTO en andere organisaties organiseren keukentafelgesprekken en informatiebijeenkomsten voor eigenaren die met hun agrarische bedrijvigheid zijn gestopt en op zoek zijn naar een nieuwe toekomst voor zichzelf en hun lege stallen en schuren. VABIMPULS sluit hierop aan.

Actuele onderwerpen worden in de Taskforce geagendeerd, zoals in de afgelopen periode onder meer de ondermijning en de samenwerking in de aanpak van lege stallen en schuren en de zogenaamde Ondersteunende Maatregelen Veehouderij. Hierdoor is draagvlak ontstaan voor deze thema's. Ook is in de Taskforce de samenwerking van gemeenten en provincie afgesproken in een viertal slooppilots die in de tweede helft van 2019 tot een Brabantbrede aanpak moeten leiden.

Taskforce VAB's bijeenkomsten zorgen zelf ook voor beweging; de casuïstiekbespreking op locatie met de eigenaar zorgt voor versnelling. Zo is het vraagstuk van de locatie-eigenaar in de gemeente Sint-Anthonis na de taskforcebijeenkomst na twee weken opgelost en zijn met de gemeente en provincie nadien meerdere casussen samen besproken.

De taskforce-bijeenkomsten worden gemiddeld door 15 wethouders bezocht. Er is nog steeds behoefte bij de wethouders om deze bijeenkomsten samen te blijven organiseren, waarbij elke keer één of meer gemeenten als gastheer optreden en hun aanpak presenteren.

2.4.2 Kennisdeling

De Brabantse Aanpak Leegstand zet in op een lerend netwerk. Er wordt samengewerkt met bestaande en nieuwe partijen, zowel regionaal als landelijk en de expertise en gedachtegoed van de Erfgoedfabriek wordt benut en verbreed van erfgoed naar leegstand in het algemeen.

Om de in het programma opgedane ervaringen, goede voorbeelden en succesfactoren te delen en uit te rollen biedt de provincie een programma van werkbezoeken, kennisdelingsbijeenkomsten en andere activiteiten.

Concreet gaat het om:

- De organisatie van en/of het meedoen aan werkbezoeken, netwerkbijeenkomsten en kennisdelingsbijeenkomsten in samenwerking met de programma's wonen, agrofood, sociale veerkracht, erfgoed, Brabant Living Lab én gemeenten, kennisinstellingen en maatschappelijke eigenaars.
- De organisatie van inspiratiesessies en kennisdeling rond het vraagstuk van vrijkomend agrarisch vastgoed in samenwerking met de taskforce VAB's.
- De organisatie van living labs en de ontwikkeling van spelvormen en inspiratiefilms.

De bijeenkomsten en kennisdelingsessies worden over het algemeen goed bezocht en hebben geleid tot diverse nieuwe initiatieven, zoals de Prijsvraag Brood en Spelen.

In bijlage D vindt u een overzicht van de kennisdelingsbijeenkomsten en andere activiteiten die in het kader van het inspirerend traject zijn georganiseerd.

2.4.3 Prijsvraag Brood en Spelen

De prijsvraag Brood en Spelen speelt in op de veranderingen op het platteland en biedt boeren en grondeigenaren een kans om samen met ontwerpers en anderen creatieve ideeën te bedenken voor de toekomst van hun bedrijf. Ze worden uitgedaagd om in teams na te denken over radicale, realistische en realiseerbare voorstellen voor de grote opgaven waar het platteland voor staat. Zie ook <https://prijsvraagbroodenspelen.nl/>.

Kansrijk platteland; dat is het doel van de ontwerprijstvraag Brood en Spelen. Initiatiefnemers Floris Alkemade (Rijksbouwmeester) en Berno Strootman (Rijksadviseur voor het Landschap) roepen grondeigenaren in Noord-Brabant, Overijssel en Gelderland en ontwerpers op om gezamenlijk radicale, realistische en realiseerbare voorstellen uit te werken voor de grote opgaven waar het platteland voor staat.

<https://prijsvraagbroodenspielen.nl/inzendingen/>

Op 4 juli 2018 zijn de winnaars bekendgemaakt. Er zijn acht winnaars in Brabant geselecteerd en acht in Gelderland en Overijssel. De zestien winnende teams zijn de komende maanden hun plannen verder aan het uitwerken. Daarvoor ontvingen zij ieder een bedrag van € 25.000 excl. btw. Ook hebben zij hierbij van de provincie een coach en deskundige ondersteuning gekregen.

De provincie Noord-Brabant heeft rijksbouwmeester Floris Alkemade bijgestaan in de inhoudelijke, strategische en organisatorische voorbereiding van de rijstvraag en de rijstvraag actief gepromoot. Zij verwacht dat het een stevige impuls geeft aan innovatieve transformaties en gebiedsontwikkeling in het buitengebied. Ook de Taskforce VAB's en gemeenten zijn betrokken bij de rijstvraag Brood en Spelen en houden de verdere uitwerkingen van de Brabantse winnaars nauw in de gaten.

3 Samenwerking met andere provinciale programma's en opgaven

Binnen de provincie Noord-Brabant wordt cross-sectoraal samengewerkt. Zo werk het programma Leegstand onder andere samen met de programma's sociale veerkracht, milieu en klimaatadaptatie, natuur, circulaire economie, energie en werklocaties. In het kader van dit ex-durante onderzoek is gekozen in te zoomen op de samenwerking met de programma's erfgoed, wonen, agrofood en ondermijning. Met de programmamanagers van deze programma's is gesproken over de samenwerking tussen de programma's en de kansen om de samenwerking in de toekomst te verbeteren.

3.1 Ondermijning

Op basis van interview met Jochem Spoorendonk, projectleider Aanpak ondermijning in het buitengebied.

Onder andere recreatie- en vakantieparken en leegstaande gebouwen hebben gemeen dat het plekken zijn waar zich bepaalde aspecten van ondermijnende criminaliteit kunnen manifesteren.²⁵ De verbinding tussen het programma leegstand en het programma ondermijning zit dus op het gebied van leegstaande gebouwen in het buitengebied, met name VAB's. Leegstaande stallen (VAB's) spelen een rol bij georganiseerde criminaliteit in het buitengebied, in het bijzonder rond de productie van hennep en synthetische drugs. Ook zijn er verbanden met illegale huisvesting van onder meer arbeidsmigranten. Ondanks dat er in de meeste VAB's geen criminele activiteiten plaatsvinden vormen de gebouwen wel een risico.¹⁰

Leegstand moet je niet alleen bekijken vanuit ruimtelijk oogpunt, maar zeker ook vanuit economie en veiligheid (criminaliteit /ondermijning).

De uitdaging is om criminaliteit integraal en efficiënter aan te pakken. Er is een Taskforce Ondermijning Brabant Zeeland opgericht als aanjager voor de bestrijding van ondermijnende criminaliteit. Die zet in op bewustwording bij gemeenten en adviseert gemeenten een awareness-groep op te zetten: een samenwerking tussen politie, gemeente, maar ook de postbode en andere mensen die het buitengebied bezoeken. Iemand die bij een ponyclub zit, aan de rand van een dorp en die eens per week gaat rijden in het buitengebied kan namelijk bewust rondkijken of er iets opvallends gebeurt.

De ene dag rolt de politie een drugslab op en de volgende dag verleent de gemeente een vergunning aan dezelfde persoon of voor dezelfde stal. Aan de ene kant straffen we, aan de andere kant faciliteren we; zonder het te weten van elkaar. Nu komen gemeenten, politie en belastingdienst bij elkaar en bespreken casuïstieken

²⁵ Ondertussen in het buitengebied, mei 2017, BMC Advies in opdracht van VBG en provincie Noord-Brabant.

Het programma Brabantse Aanpak Leegstand zou structureler bij het programma ondermijning kunnen aanhaken. In de integrale aanpak is het belangrijk dat niet alleen verschillende afdelingen binnen de provincie Noord-Brabant sterker samenwerken, maar ook nadrukkelijker de verbinding gezocht wordt met bijvoorbeeld politie, gemeenten, belastingdienst en dergelijke. De provincie faciliteert hierin met voorlichting en de training van mensen.

Het programma ondermijning ondersteunt gemeenten bij de organisatie van awareness-bijeenkomsten waarin het draait om bewustwording van de problematiek en het overdragen van kennis. Hierbij kan iemand van het programma leegstand aanhaken om toelichting te geven over de ondersteunende maatregelen die vanuit dat programma mogelijk zijn, zoals VABIMPULS, 'Asbest eraf, zonnepanelen erop', 'Stal eraf, zon er op', et cetera.

Als je als overheid ergens komt, dan moet je breder kijken dan waar je voor komt. 'Daar zijn we niet van', dat mag niet meer voorkomen.

3.2 Agrofood

Op basis van interview met Joep van de Ven, programmamanager ondersteunende maatregelen binnen het programma agrofood.

Agrofood betreft alles wat te maken heeft met landbouwproducten. In 2017 heeft Provinciale Staten besloten dat boeren in Brabant versneld (in 2022 in plaats van 2028) moeten voldoen aan de strengere normen ten aanzien van ammoniakemissie. Om individuele veehouders te ondersteunen heeft de provincie Noord-Brabant binnen het programma agrofood, een pakket van 'ondersteunende maatregelen' uitgewerkt. Deze middelen zijn uitsluitend bedoeld voor de veeteelt (niet voor akkerbouw en nertsen). In het uitvoeringsprogramma 'Ondersteunende maatregelen transitie veehouderij was opgenomen dat er een voucherregeling moest komen. Daarop heeft het programma agrofood contact gelegd met VABIMPULS, de voucherregeling die loopt vanuit het programma Leegstand.

De financiering voor VABIMPULS vouchers voor gestopte boeren komt vanuit het programma Leegstand, de vouchers van VABIMPULS voor stoppende boeren worden gefinancierd vanuit de ondersteunende maatregelen van het programma agrofood. Daarnaast zijn er ook boeren die willen omschakelen naar nieuwe markten in plaats van stoppen. Ook met een omschakelingsregeling voorkom je leegstand in de toekomst. De scheidingslijn tussen stoppen en omschakelen is erg dun. Vanuit de landbouw innovatie campus (LIC) lopen adviseurs uit het bedrijfsleven drie jaar lang mee met boeren om hen te helpen met omschakelen. Het LIC is een onderdeel van het programma agrofood. Vanaf 1 november is de huidige VABIMPULS voucherregeling voor stoppende boeren ook verbreed naar boeren die willen omschakelen. Mocht het omschakeling betreffen naar nieuwe innovatieve concepten, dan wordt via VABIMPULS de veehouder doorgeleid naar het LIC.

Andere regelingen die onder de ondersteunende maatregelen vallen zijn 'Stal eraf, zon erop' en de bevordering van sloop en asbest.

Zorg ervoor dat je in een proactieve houding meedenkt met je inwoners. Dat versterkt de vitaliteit van je buitengebied.

Bij het programma ondersteunende maatregelen zijn mensen vrijgemaakt om gemeenten en veehouders te helpen een ondersteuningsnetwerk op gemeentelijk niveau op te bouwen, bestaande uit onafhankelijke gesprekspartners/coaches die de veehouder kunnen ondersteunen. Als de gemeente die rol nog niet voldoende zelf heeft georganiseerd kan de veehouder voor ondersteuning bij de provincie terecht. De provincie heeft capaciteit beschikbaar gesteld om gemeenten te helpen de aanvragen van boeren te beantwoorden.

3.3 Erfgoed en wonen

Op basis van interview met Arno van den Hurk, programmamanager Erfgoedfabriek en kwartiermaker van de Transformatietafel en Niek Bargeman, senior-adviseur Bevolking en Wonen en programmamanager wonen bij de provincie Noord-Brabant.

Methode erfgoedfabriek

De Erfgoedfabriek houdt zich bezig met (voornamelijk rijksmonumentale) leegstaande of leegkomende erfgoedcomplexen, gekoppeld aan de vier provinciale verhaallijnen²⁶ (Bevochten Brabant, Innovatief Brabant, Bestuurlijk Brabant en Religieus Brabant).

De Erfgoedfabriek gaat in haar aanpak uit van drie niveaus: 'richting geven', 'beweging stimuleren' en 'mogelijk maken'. Deze methode en aanpak wordt inmiddels ook bij het ontwikkelbedrijf en andere provinciale programma's, waaronder ook Leegstand, ingezet.

Programma wonen

Eind 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Deze agenda geeft aan wat de komende jaren van de provincie Noord-Brabant verwacht mag worden. Ingezet wordt op:

- Duurzame verstedelijking.
- Ruim baan voor goede woningbouwplannen.
- Vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen.
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

De provincie heeft met name op het (sub)regionale schaalniveau een regisserende, agenderende en stimulerende rol. Kennisuitwisseling, prognoses, onderzoek en monitoring staan hierbij centraal, evenals het maken van regionale, bestuurlijke afspraken over de woningbouwplanning en -programmering. Vanuit diezelfde lijnen worden regionale en gemeentelijke (bestemmingsplan)ontwikkelingen begeleid, beoordeeld en van provinciale adviezen voorzien.

Daarnaast ligt er de opgave om als provincie meer gebieds- en ontwikkelingsgericht te (willen) werken. Steeds meer zal de provincie dan ook in een vroegtijdig stadium van ruimtelijke ontwikkelingen meedenken met initiatieven en gemeentelijke plannen.

²⁶ Meijs-Appels, M.T.E. (2015) De (verbeeldings)kracht van erfgoed: Beleidskader erfgoed 2016-2020. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.

En steeds vaker ook als partner deelnemen bij gebieds- en locatieontwikkelingen en complexe (binnenstedelijke) transformatieprojecten. Om deze (nieuwe) rol goed in te kunnen vervullen en volwaardig gesprekspartner voor 'buiten' te zijn, is wel een (verdere) verbreding van de kennis nodig bij de provincie-medewerkers, onder andere ten aanzien van governance, financiën, grondexploitatie, duurzame locatieontwikkelingen en planologie.

In 2018 ligt er binnen het programma wonen een sterk accent op het in beeld brengen van de binnenstedelijke inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties. Omdat er in veel andere vastgoedmarkten per saldo niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp en leegstand, wordt bij transformatieopgaven vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Hierbij komen ook veel andere opgaven om de hoek kijken zoals klimaat, energie, leegstand, erfgoed, sociale veerkracht et cetera. Op operationeel niveau is de rol van de provincie vooral gericht op het leggen van verbindingen en delen van kennis.

Transformatietafel

Op initiatief van de Brabantse Agenda Wonen en in samenhang met de hoofdpogingen uit de Brabantse Omgevingsvisie is daarom – op het snijvlak van de programma's wonen, werklocaties, Brabantse Aanpak Leegstand en erfgoed, en in nauwe samenhang met het provinciaal Ontwikkelbedrijf – in 2018 een 'transformatietafel' ingericht. Een expertteam van provincieambtenaren en externen is bezig met het vaststellen van de provinciale doelen, waarbij de doelen uit de 5 programma's worden geïntegreerd en ook sociale veerkracht wordt meegenomen.

In elke Brabantse regio is een team van provincie- en gemeenteambtenaren actief aan de slag met het in beeld brengen van de binnenstedelijke transformatieopgaven en -locaties in steden en dorpen ('richting geven', bewustwording vergroten). Ook wordt nagegaan welke rol de provincie hierbij kan spelen en wat dit de komende jaren aan (extra) financiële middelen vraagt. Doel is de komende jaren (uiteindelijk) in zo'n 20-40 binnenstedelijke gebiedstransformaties te participeren, waarbij de provinciale inzet kan variëren van een (proces)rol bij de planontwikkeling ('beweging stimuleren') tot een rol bij de plan- en projectrealisatie ('mogelijk maken'). Bij dit alles is het vizier voornamelijk gericht op complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen, met een speciaal accent op de middelgrote steden in Brabant (M7).

In deze fases speelt vooral ook het provinciaal Ontwikkelbedrijf een belangrijke rol door (via 'de methode van de Erfgoedfabriek') te onderzoeken of en op welke wijze zij een rol kan spelen in de (verdere) ontwikkelfase van een transformatielocatie. Als centraal afwegingscriterium voor de provinciale inzet geldt, dat er vooral wordt deelgenomen in die gebiedsontwikkelingen, waar doelen vanuit verschillende provinciale programma's en beleidskaders (integraal) gerealiseerd kunnen worden.

De transformatietafel geleidt en coördineert een continue stroom van afstemming en uitwisseling. Er is geen apart programma Transformatie; 'de tafel' verbindt de verschillende programma's die bij (specifieke) transformatieopgaven en -locaties betrokken zijn.

Afhankelijk van wat er speelt in de betreffende gebiedstransformatie wordt verbinding gezocht met thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Kennisontwikkeling ambtenaren

Er is intern bij de provincie een opleiding opgestart voor ambtenaren die actief zijn rond de regionale transformatieopgaven om als provincie beter beslagen ten ijs te komen als het gaat om gebieds- en ontwikkelingsgericht werken. In de toekomst zou die opleiding/training ook aan ambtenaren van gemeenten kunnen worden aangeboden. Bij gemeenten is de laatste jaren veel gesneden in expertise /menskracht onder andere vanwege de crisis.

Om een betere afstemming te krijgen tussen provincie en gemeenten wordt het idee geopperd gemeenteamttenaren op detachingsbasis aan te stellen bij de provincie. Zo krijgen de gemeenteamttenaren beter zicht op wat de provincie doet. Ook andersom is uiteraard mogelijk: het detacheren van provincieambtenaren bij gemeenten.

Programma wonen en Brabantse Aanpak Leegstand

Vanuit de Brabantse Agenda Wonen is er, met name vanuit de inzet op duurzame verstedelijking, een stevige link met het programma Brabantse Aanpak Leegstand. Juist ook omdat wonen nog een belangrijke groeimarkt is - tot 2030 ligt er nog een flinke opgave om zo'n 120 duizend woningen aan de voorraad toe te voegen (liefst driekwart van de opgave tot 2050) - wordt wonen vaak als oplossing gezien voor transformatieopgaven.

In het programma Brabantse Aanpak Leegstand ligt een groot accent op de VAB's. De vrijkomende agrarische bebouwing staat vrijwel altijd in het buitengebied. De Brabantse Agenda Wonen zet nadrukkelijk in op duurzame verstedelijking, met het accent op binnenstedelijke gebiedsopgaven en transformatielocaties. De focus ligt hierbij vooral op ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen de Brabantse steden en de dorpskernen en niet op het buitengebied.

4 Ervaringen VAB-aanpak

Een belangrijk onderdeel van de tussentijdse beleidsevaluatie Brabantse Aanpak Leegstand is het reflecteren van betrokkenen op de aanpak en rolverdeling binnen de VAB-aanpak, met als belangrijkste onderdelen het instrument VABIMPULS, de taskforce en de experimenten. Voor deze reflectie hebben we een research community opgezet en hebben telefonische interviews plaatsgevonden met aanvragers van een VABIMPULS voucher.

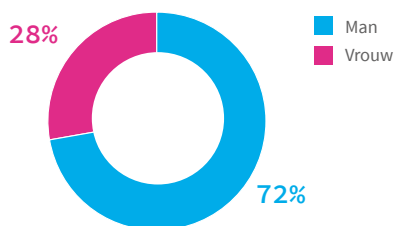
4.1 Een Research Community

Een research community is een afgesloten online platform waarop een geselecteerde groep mensen gedurende een periode van zeven dagen op een intensieve en interactieve manier online met elkaar in gesprek gaat over een aantal vooraf geformuleerde vragen/topics. Voor deze research community zijn bestuurders en ambtenaren van de Taskforce, experts en deskundigen uit het kennisplatform VABIMPULS, betrokkenen bij de VAB experimenten, adviseurs met betrekking tot de aanpak van VAB's en aanvragers van VABIMPULS vouchers (eigenaren van boerenbedrijven) uitgenodigd. Omdat niet alle voucheraanvragers voldoende digitaal vaardig zijn om deel te nemen aan een online platform is hun reflectie (ook) meegenomen middels telefonische interviews (zie 3.3).

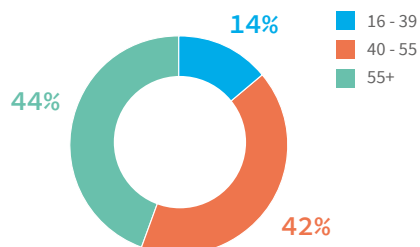
De research community VAB's liep van maandag 10 september tot en met maandag 17 september. 37 mensen hebben actief deelgenomen aan de discussies op het platform.

Achtergrondgegevens communityleden

Geslacht



Leeftijdscategorie



Beroep / functie



In totaal zijn zo'n 135 reacties geplaatst op het platform, verdeeld over vier topics.

4.2 Analyse en resultaten research community VAB's

4.2.1 Topic 1: Vitaal platteland

Wat versta jij onder een vitaal platteland? In hoeverre is daar nu volgens jou sprake van? En welke rol spelen VAB's daarin?

Onder een vitaal platteland verstaan communityleden een gebied waar een goede balans is tussen de verschillende functies in dat gebied. Daarbij wordt met name **de balans tussen economische en ruimtelijke/ecologische aspecten** genoemd. Een vitaal platteland is een toekomstbestendig gebied dat economisch en ecologisch gezond en leefbaar is. Ook noemen een aantal communityleden het evenwicht tussen de 3 P's (People, Planet, Profit). Soms wordt ook specifiek het **sociale perspectief** toegevoegd naast de ecologische en economische factoren. Een vitaal platteland is een fijne omgeving om te leven, te wonen en te werken. Sommigen merken op dat vitaliteit van het 'platteland' **een andere betekenis voor het buitengebied dan voor de landelijke dorpskernen** heeft. Een communitylid geeft aan dat de **mate van vitaliteit van het platteland ook verschilt per gemeente of regio**. Op veel plekken komt agrarische bebouwing vrij, maar niet overal speelt dit in dezelfde mate. Ook de mogelijkheden voor herontwikkeling verschillen sterk per gemeente of regio.

Communityleden zijn het over het algemeen met elkaar eens dat op dit moment **niet echt sprake is van een vitaal platteland**. Het feit dat er VAB's ontstaan betekent dat er sprake is van **onbalans tussen economie en ruimte/ecologie**. Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) zijn een symptoom van een breder probleem. VAB's hebben geen (economische) functie meer en zijn daarom ongewenst. Het leidt tot verloedering en kan illegale/criminele activiteiten aantrekken. De leefbaarheid in het buitengebied staat daarvoor onder druk. Een enkeling vindt het platteland op dit moment wel vitaal, maar denkt dat de vitaliteit van het platteland de komende jaren wel eens zou kunnen gaan afnemen, juist omdat er naar verwachting veel VAB's bij komen. Ook wordt genoemd dat er nu wel sprake is van een balans in de drie pijlers, omdat er op het gebied van zowel economie, ecologie als op sociaal gebied problemen zijn.

Door vrijgekomen (of vrijkomende) agrarische gebouwen een nieuwe passende functie te geven of te slopen kan volgens de communityleden de vitaliteit van het gebied behouden blijven en verval worden voorkomen. Welke functies dat zijn hangt af van lokale wensen, behoeften en beleidskaders. Het slopen van oude gebouwen en nieuwe functies toestaan is dan noodzakelijk. **VAB's kunnen volgens de communityleden als kansrijke locaties dienen door alternatieve functies en activiteiten** (zoals woon-zorgboerderijen, bed- and breakfasts, herenboeren, theetuinen, en dergelijke) **ruimte te geven**. Ook sloop biedt een reëel alternatief.

Communityleden geven aan dat er op dit moment echter **sprake is van starre regelgeving, waardoor procedures lang duren en veel energie weglekt** om tot oplossingen te komen voor VAB's. Een communitylid geeft aan dat we naar **een systeem moeten waarin we uitgaan van kansen in plaats van belemmerende regels/kaders en wetgeving** en pleit daarom voor een productieve rechtspraak in plaats van de huidige rechtsspraak die gericht is op het beslechten van geschillen.

De uitdaging is om de transitie die aan de gang is zodanig te sturen dat er een goed verdienmodel wordt ontwikkeld, waarbij gelijktijdig het ruimtelijk/ecologisch kapitaal toeneemt en de bewoners en gebruikers van het gebied zich er goed bij voelen. Omdat deze uitdaging dusdanig abstract is, is iedereen het hiermee eens. Communityleden ervaren echter dat zodra men concreter moet worden op inhoud en proces hoe het in de praktijk is toe te passen, een stuk lastiger blijkt.

Om te komen tot een vitaal platteland is samenwerking tussen overheden, ondernemers en burgers noodzakelijk. Uiteindelijk moeten we naar de inzet van inwoners die samen nadenken over hun eigen omgeving, waarbij overheden op de achtergrond aanwezig zijn als facilitator en stimulator. Binnen de gestelde kaders hebben ondernemers vervolgens de vrijheid om te kiezen voor een passende wijze van productie, vermarkting, schaal/omvang én voor de invulling van hun vrijkomende agrarische bebouwing. Laat die mensen in samenspraak met hun omgeving en de overheid (die ook partij is) binnen goed gedefinieerde spelregels plannen ontwikkelen. **De eigenaar is dus in eerste instantie verantwoordelijk voor de VAB. Maar als blijkt dat er onvoldoende gebeurt, zou de overheid (gemeente) eigenaren kunnen stimuleren en ondersteunen.** Communityleden pleiter ervoor om hen, die daartoe niet zelf in staat zijn, en minder middelen en/of kansen hebben, onafhankelijke en neutrale support te geven. Ook zou er volgens hen **meer transparantie moeten zijn over wat mogelijk is binnen bestaande kaders en regelgeving of op welke wijze uitzonderingen en afwijkingen op de regels kunnen worden toegestaan.**

4.2.2 Topic 2: Ervaringen VAB aanpak

Wat zijn jouw ervaringen met de VAB-aanpak van de provincie Noord-Brabant? Wat vind je goed aan die aanpak? En wat kan beter? Sluit de ondersteuning aan bij jouw behoeften? En waarom wel/niet?

Communityleden zijn positief, alleen al over het feit dát er een provinciale aanpak is omtrent VAB's. De provincie steekt haar nek uit **en stimuleert om tot beweging te komen.** Met name de voucherregeling van VABIMPULS wordt gewaardeerd en brengt volgens communityleden (voormalige) ondernemers in beweging om na te denken over de toekomst van hun locatie. Bij de vouchers houden deelnemers **zelf de regie en blijven zelf verantwoordelijk voor hun probleem, vraag of uitdaging.**

Communityleden vinden het goed dat de provincie deze rol pakt omdat het a) leidt tot meer **eenduidigheid** en b) de provincie **onafhankelijk en onpartijdig is.** Voor lokale overheden kan het lastig zijn om los te komen van individuele belangen. Communityleden benadrukken dat **vertrouwen** tussen overheid en eigenaren erg belangrijk is. Een ambtenaar die op bezoek gaat bij eigenaren in het buitengebied heeft een dubbele pet op. Enerzijds is de ambtenaar er om de eigenaar te helpen, maar de ambtenaar heeft aan de andere kant ook de meldingsplicht om aan de afdeling handhaving door te geven als hij/zij iets ziet dat niet mag of verdacht is. De onafhankelijke positie van deskundigen vanuit VABIMPULS is belangrijk; zij hebben die dubbele pet niet. Maar communityleden noemen ook voorbeelden waarbij de vertrouwensband tussen eigenaar en gemeenteambtenaar wel mogelijk blijkt.

Veel communityleden ervaren zowel binnen de gemeente als bij de provincie Noord-Brabant **procedures als stroperig** waardoor initiatieven lastig van de grond komen. Doordat er verschillende afdelingen bij betrokken zijn, kan het voorkomen dat een idee of initiatief vanuit economische zaken toegejuicht wordt, maar bij milieu of ruimtelijke ordening tot weerstand leidt. De provincie is volgens de communityleden wel aanspreekbaar op de toets van casussen met een 'omgevingswet'-bril maar loopt dan ook tegen de eigen regels binnen de Verordening Ruimte aan. Ook hebben communityleden het idee dat de provincie het lastig vindt om 'los te laten'. In het provinciale beleid zou bovendien meer aandacht moeten zijn voor andere dan alleen ruimtelijke ordening aspecten, zoals financiële aspecten (investeringsruimte, afrekening bij belasting, vervangend inkomen) en sociale aspecten (onder andere emotie van de agrariër)).

Er zijn communityleden die aangeven dat de huidige Verordening Ruimte voldoende ruimte biedt, terwijl anderen juist spreken over te starre regels binnen de Verordening Ruimte. Ook wordt aangegeven dat men de gemeentelijke bestemmingsplannen vaak alsnog veel strikter ervaart. Het strak zijn van bestemmingsplannen op gemeentelijk niveau zou echter het probleem niet moeten zijn. Als een initiatief past binnen de gemeentelijke visie en de verordening ruimte kan de gemeente meewerken en het bestemmingsplan wijzigen. Dat betekent wel een procedure van minimaal een jaar. Het is de vraag of gemeenten de ruimte die de Verordening Ruimte biedt voldoende kennen en durven op te zoeken.

Een communitylid kaart aan dat we naar een manier van werken zouden moeten waarbij er uitgegaan wordt van **richtlijnen in plaats van regels**. Het doel zou meer centraal moeten staan. Afwijken van een richtlijn is mogelijk, op voorwaarde dat er sprake is van een win/win-situatie. Of er sprake is van een win/win-situatie zou bepaald kunnen worden door een groep mensen met verschillende achtergronden die de situatie ook bekijken vanuit verschillende invalshoeken. Er wordt gesteld dat het zoeken van oplossingen los van de regeltjes - nog niet overal tussen de oren zit.

Volgens de communityleden lijkt er nu veel energie te gaan naar herbestemming, terwijl voor waarschijnlijk meer dan de helft van de leegkomende bebouwing het moeilijk wordt om tot hergebruik te kunnen komen. Communityleden zijn dan ook van mening dat de VAB-aanpak zich nu vooral richt op herontwikkeling, maar **sloop soms ook onvermijdelijk** is. Leegstand is vanuit ondermijning gezien zeer ongewenst. Mogelijk door aan te haken bij bestaande regelingen, zoals staldering of regelingen rondom de asbestproblematiek, zou het accent dus ook wat meer gelegd kunnen worden op het **faciliteren van sloop**.

Ik denk dat bestuurders en ambtenaren elkaar in de houdgreep houden. Ik ben verbaasd en geschrokken van de rigide regels in bestemmingsplannen buitengebied tot op de vierkante cm, die voor een normale burger gewoon niet te bevatten en doorgronden zijn. Maar het zijn wel de regels waarvoor de ambtenaren het nodige voorwerk hebben gedaan en vastgesteld zijn door de bestuurders. Dat verklaart ook de lastige positie van de ambtenaren. Voor mij ligt, gelet op ons bestuursstelsel, de lead bij de bestuurders om de moed te hebben meer uit te gaan van wat ook weer de bedoeling was van al die regels is en hoe je kunt inspelen op de terechte ambities van burgers.

Met andere woorden: een echte attitude van samen zoeken en uitwerken. In de huidige bestuurlijke praktijk zijn precedentwerking, de angst voor schadevergoeding en juridisering aspecten die dat belemmeren. Wat we met zijn allen willen, namelijk meer ontwikkelingsruimte (zie de omgevingswet), vraagt een andere bestuurscultuur, die bovendien ambtenaren positief inspireert. - Adviseur VAB-aanpak

Gemeenten geven zelf aan dat ze vaak over onvoldoende (juridische) kennis en capaciteit beschikken om te komen tot oplossingen. De provincie zou hen hierbij dus kunnen helpen. De provincie zou samen met de gemeenten om tafel moeten om samen te kijken waar de ruimte zit om maatwerkoplossingen te kunnen bieden.

Ook de experts pleiten voor een betere **bundeling, analyse en ontsluiting van de kennis en ervaringen** die wordt opgedaan in het programma. Via de experimenten, bij de deskundigen van VABIMPULS en onder de bestuurders en ambtenaren in Brabant is inmiddels veel kennis aanwezig over de thematiek en VAB-aanpak. Deskundigen geven aan nu vaak zelf het wiel te moeten uitvinden. Best-practices (ook qua proces) en een analyse van de belemmeringen die er zijn bij verschillende partners/partijen zouden anderen verder op weg kunnen helpen en verbetering en versnelling teweeg kunnen brengen in de praktijk.

4.2.3 Topic 3: Focus komende twee jaar VAB-aanpak

Stel dat jij het de komende 12 maanden voor het zeggen had bij de provincie Noord-Brabant en de beslissingen mag nemen over de VAB-aanpak. Waar zou jij dan de focus op leggen? Wat zou je behouden of juist anders doen? Wie zou je ondersteunen of mobiliseren? Waarom hen?

Communityleden zijn van mening dat ruimtelijke provinciale beleidskaders flexibeler gebruikt moeten kunnen worden. De Verordening Ruime geeft duidelijke grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden (zoals type bedrijvigheid of maximale oppervlaktes). Die grenzen hoeven niet direct verruimd te worden, maar er zou wel een **flexibelere afwijkingmogelijkheid** binnen de Verordening moeten komen. Het zou helpen om **regels te wijzigen in richtlijnen**. Het gaat om de juiste denkrichting en het bieden van vertrouwen. Maar behalve de Verordening Ruimte is er ook starheid in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het moeten voeren van een bestemmingsplanprocedure voor de herbestemming van een leegstaande stal is al een drempel op zich, stelt een communitylid. Niet de wet- en regelgeving zou centraal moeten staan, maar de toekomstige gewenste invulling van het platteland.

Sommige communityleden zouden **meer focus op sloop** willen leggen aangezien het volgens hen voor een groot aantal VAB's de meest duurzame oplossing lijkt. Een belangrijke vraag daarbij is hoe je deze sloop gefinancierd kunt krijgen.

Communityleden vinden dat er beter samengewerkt zou moeten worden. Er zou een nauwe samenwerking tussen gemeenten, VAB-eigenaren, ondernemers/initiatiefnemers en de mensen in het gebied moeten komen waarin kennis en ideeën samenkomen. Het streven van alle partijen moet zijn om te werken vanuit een gezamenlijke gedragen ambitie om het buitengebied met elke herontwikkelde VAB een beetje beter te kunnen maken, zowel economisch, ecologisch als sociaal. Dat streven is er wel al bij elke partij afzonderlijk, maar daar is alleen **gezamenlijk nog geen consensus in gevonden**.

Een communitylid stelt dat er nu vaak over mensen wordt gesproken en niet met mensen. Gemeenten, streeknetwerken, et cetera moeten met de mensen op het platteland in gesprek gaan over de invulling van een vitaal platteland. Hecht waarde aan de omgevingsdialoog! aldus een communitylid.

Een communitylid oppert het idee om de deskundigen van VABIMPULS te koppelen aan gemeenten. Iedere gemeente heeft namelijk andere accenten en wanneer de deskundige de medewerkers/bestuurders en de insteek van een gemeente kent kan hij/zij daar beter op aansluiten om veranderingen in gang te zetten.

Communityleden vinden dat de Brabantse aanpak zich moet focussen op overheden: ambtenaren en bestuurders. Zij zouden **beter geïnformeerd moeten worden over wat het bieden van echte ontwikkelingsruimte voor burgerinitiatieven van hen vraagt aan houding en manier van besluitvorming**. Zo zouden gemeenten meer kunnen faciliteren in de vorm van bijeenkomsten en voorlichting.

Verder zijn er op dit moment diverse partijen en goede initiatieven om leegstand aan te pakken. Het zou volgens de communityleden goed zijn **een en ander te stroomlijnen en beter te communiceren**. Er wordt gesteld dat er zoveel regelingen en mogelijkheden zijn dat ondernemers door de bomen het bos niet meer zien. Met welke regels/verordeningen e.d. heeft men te maken? Welke regels staan bijvoorbeeld in de Verordening Ruimte of het bestemmingsplan? Wat houdt Ruimte voor Ruimte in? Welke prijsvragen zijn er? Wat houdt VABIMPULS en de voucherregeling in? Kan iemand meedoen aan staldering enz. Op welke manier kunnen uitzonderingen worden toegestaan of experimenten worden uitgevoerd? Etcetera, etcetera.

Communicatie rondom de Ruimte-voor-Ruimte regeling²⁷ is daarnaast een punt van aandacht.

²⁷ *De ruimte-voor-ruimte regeling biedt simpel gezegd mogelijkheden om een woning op te richten op een aanvaardbare plek in het landelijk gebied als er elders een intensieve veehouderij is gesaneerd. Deze regeling geldt inmiddels voor de gehele provincie Noord-Brabant. Oorspronkelijk gold dat sanering van de intensieve veehouderij plaats moest vinden in Oost- en Midden Brabant. Het oprichten van de woning kon - door tussenkomst van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte - binnen de gehele provincie plaatsvinden. Daardoor is het niet altijd zichtbaar voor burgers dat er elders is gesloopt. In Bernheze kwamen er bijvoorbeeld vijftien ruimte-voor-ruimte woningen bij, maar de stallen die gesloopt werden waren niet in beeld omdat deze buiten Bernheze lagen. Het gaat bij deze regeling ook over zichtbaarheid. De regeling is bovenlokaal waardoor het voor Brabanders soms lijkt alsof er woningen bijkomen, of alleen gesloopt wordt. Dit kan leiden tot onbegrip. Duidelijkere communicatie over wat gesloopt wordt in Brabant en wat ervoor teruggebouwd wordt zou hierin helpen.*

In Bernheze kwamen er bijvoorbeeld 85 ruimte-voor-ruimte woningen bij, maar de stallen die gesloopt werden waren niet in beeld omdat deze buiten Bernheze lagen. Het gaat bij deze regeling ook over zichtbaarheid.

Communityleden willen niet bepaalde regelingen of onderdelen van de VAB-aanpak schrappen, maar vooral de overzichtelijkheid van wat allemaal mogelijk is wordt gemist. Een gezamenlijke aanpak is gewenst en eenduidigheid in elke gemeente zou goed zijn. Niet allemaal het wiel uitvinden maar leren van elkaar. Het ophalen van best-practices, gericht op kritische succes factoren (vooral in het proces) zou zeer leerzaam en nuttig zijn.

Een communitylid geeft aan wel benieuwd te zijn of de succesvolle pilots ook de status van pilot kunnen ontgroeien en of er daadwerkelijk ruimte wordt geboden voor nieuwe oplossingsrichtingen. De provincie Noord-Brabant zou daar nu op moeten inzetten.

4.2.4 Extra topic: Bijdrage VAB-aanpak aan tegengaan leegstand

Gedurende de looptijd van de community kregen de deelnemers elke dag een nieuwe vraag voorgelegd middels een poll. De stelling 'De provinciale VAB-aanpak draagt voldoende bij aan het tegengaan en voorkomen van leegstand in het buitengebied', leidde tot een opvallend resultaat. 90% van de deelnemers die de stelling beantwoorde was het oneens met de stelling. We besloten daarom een extra topic voor te leggen en vroegen hen het volgende:

We zijn benieuwd waarom jullie het over het algemeen oneens zijn met de stelling 'De provinciale VAB-aanpak draagt voldoende bij aan het tegengaan en voorkomend van leegstand in het buitengebied'. Zou je kunnen aangeven waarom de provinciale aanpak volgens jou onvoldoende bijdraagt aan het tegengaan en voorkomen van leegstand in het buitengebied? En hoe zou de aanpak wel voldoende bij kunnen bijdragen?

Communityleden noemen dat de Verordening Ruimte onvoldoende maatwerk biedt en veel toetsingscriteria en voorwaarden toekent aan ontwikkelingen. Communityleden vinden dat de verantwoordelijkheden wel wat lager mogen worden weggelegd. Initiatiefnemers streven zelf ook naar kwaliteit, alleen willen zij die kwaliteit vaak iets anders inkleuren dan de Verordening Ruimte voorschrijft. Daarbij kan een deskundige wel aanvragers van VABIMPULS ondersteunen in begeleiding, maar **de regels uit de Verordening Ruimte blijven bindend**, aldus een communitylid.

Als voorbeeld wordt de stalderingsregeling genoemd. Sommige communityleden vinden het een gemiste kans in de aanpak van VAB's dat deze regeling beperkt wordt tot 'in bedrijf zijnde hokdierhouderijen'. Een communitylid noemt dat de stalderingsregeling bedoeld is om toename in het aantal dieren in Noord-Brabant te voorkomen en niet om VAB's te helpen. **Door de regelingen wat meer te verbinden kunnen problemen integraler worden aangepakt.**

Een communitylid ervaart dat gemeenten over het algemeen niet in staat zijn de mogelijkheden binnen de Verordening Ruimte creatief te benutten. Ze zijn vaak onderbezet, zowel qua aantal medewerkers als qua kennis en kunde van de medewerkers, en vragen hoge legesbedragen. Initiatiefnemers op hun beurt overvragen vaak, houden weinig rekening met anderen in de omgeving en ontkennen hun eigen verantwoordelijkheid. Ook zijn communityleden van mening dat **het rijk meer verantwoordelijkheid mag nemen voor het platteland**. Het hele land en daarbuiten heeft immers ook al die jaren profijt gehad van de voedselproductie.

Daarnaast wordt genoemd dat de **plan- en procedurekosten vaak heel duur** zijn. Voor stoppende boeren zijn de kosten en de onzekerheid die ermee gemoeid gaan in de voorfase van de realisatie een veel te grote investering. Bij het voeren van een bestemmingsplanherziening lopen de kosten aanzienlijk op. Daar komen dan nog de advieskosten bij.

Erfbetreders zouden volgens communityleden **een grotere rol** moeten krijgen in de agendering van mogelijke problemen of dilemma's bij eigenaren. Een milieuadviseur of voerleverancier heeft vaak meer vertrouwen en zicht op de situatie in het bedrijf en kan ook advies geven over het stoppen van je bedrijf (op termijn). Het blijft lastig voor de (lokale) overheid om die rol goed te vervullen omdat zij maar beperkt zicht hebben op wat er speelt bij het bedrijf.

Ook wordt door deelnemers genoemd dat de provincie Noord-Brabant een rol zou kunnen spelen in het samenbrengen van visies met daarin de kansen en mogelijkheden voor ondernemers per gebied/regio benoemd. Als we inderdaad een gevarieerd buitengebied willen dat aansluit bij de mensen die er wonen en werken zal er een visie moeten komen. Zolang we in oplossingen binnen de bestaande kaders blijven denken, zal de aanpak van VAB's niet meer worden dan dat. **Een duidelijke visie op het buitengebied**, waarin gezamenlijke waarden, wensen en ambities worden uitgesproken, zou het uitgangspunt moeten zijn van een brede kwaliteitsverbetering van het buitengebied. **Regelgeving zou** op zijn beurt niet moeten reageren op wat de huidige situatie is, maar een **einddoel mogelijk moeten maken**. Dit vraagt een heel andere benadering van de materie.

De Brabantse omgevingsvisie biedt hiervoor een aanknopingspunt, maar deze zal breder onder de aandacht gebracht moeten worden onder alle betrokkenen binnen onze provincie.

4.3 Telefonische interviews met eigenaren

Om een beeld te krijgen van de ervaringen van eigenaren van (voormalige) agrarische bedrijven met VABIMPULS hebben we tien agrariërs telefonisch geïnterviewd. Voor acht van hen is de aanvraag bij VABIMPULS goedgekeurd, voor twee van hen is de aanvraag afgewezen.

Achtergrond

Sommigen hadden vooraf nog geen concreet plan maar dienden juist een aanvraag in bij VABIMPULS om die mogelijkheden te verkennen. Anderen hadden al wel een concreet plan en wilden met behulp van de voucherregeling onderzoeken wat de mogelijkheden zijn en welke stappen gezet moeten worden om te komen tot een andere bestemming. Hoe kun je op gronden met een agrarische bestemming een Bed and breakfast of ander type bedrijf (zoals een metaalbewerkingsbedrijf) starten. Soms willen de eigenaren het bedrijf doorgeven aan hun kinderen en bijvoorbeeld zelf op het erf blijven wonen in een mantelzorgwoning zodat de kinderen naar het woonhuis op het erf kunnen verhuizen. Anderen willen de agrarische bestemming van het land afhalen zodat het alleen nog een woonbestemming heeft en zij er kunnen blijven wonen.

Het bestaande bestemmingsplan en de beperkte mogelijkheden om de leegstaande stallen een andere functie te geven is vaak de hoofdreden om bij VABIMPULS aan te kloppen.

In de agrarische sector is het heel specifiek. Je hebt kippen óf koeien óf varkens óf schapen. Bij de supermarkt is alles door elkaar. Daar kun je rauw vlees naast horeca hebben of chemische stoffen naast voeding. En dat is geen probleem. Raar dat dit in de agrarische sector wel zo streng is.

Het indienen van de aanvraag

De agrariërs zijn allemaal op hele verschillende manieren op de hoogte geraakt van de VABIMPULS-regeling. Sommigen hebben het toevallig ergens gelezen (bijvoorbeeld in de plaatselijke krant, via sociale media of in een agrarisch blad). Anderen werden er door de gemeente of bijvoorbeeld de ZLTO op gewezen of hoorden ervan via de prijsvraag Brood en Spelen.

Volgens de agrariërs was het voorafgaand aan de aanvraag lastig om in contact te komen met adviseurs. Er stonden geen telefoonnummers of contactpersonen bij. Het indienen van de aanvraag zelf was voor de meesten niet moeilijk en de meesten hebben de aanvraag zelf ingediend. Een enkeling geeft aan de aanvraag met een zoon of dochter samen te hebben ingediend. Het was duidelijk welke informatie je moest invullen en indienen. Nadat de aanvraag ingediend was kwam er wel snel een reactie.

Aan de slag

Niet bij alle geïnterviewden werd de aanvraag goedgekeurd. De reden dat bij twee van de geïnterviewde aanvragers, de aanvraag werd afgewezen was dat de aanvragers nog niet definitief gestopt waren met hun bedrijf. Hierdoor voldeden zij op dat moment niet aan de voorwaarden van de regeling. Inmiddels is de regeling verbreed en kunnen ook boeren die voornemens zijn te stoppen aanspraak maken op de regeling.

De agrariërs die een afwijzing ontvingen zijn wel doorgegaan met het verkennen van de mogelijkheden. Een van hen heeft bijvoorbeeld een makelaar ingeschakeld die weet hoe je met dit soort situaties omgaat.

Ervaringen met het proces en de adviseur

Sommigen geven aan dat proces niet geheel vlekkeloos verliep. Het proces verliep niet zo duidelijk als vooraf gedacht en een enkeling had liever zelf een adviseur gekozen.

De processen duren vaak lang en zijn stroperig. Er is weinig communicatie over waarom zaken bijvoorbeeld lang stil liggen. Alle geïnterviewden geven aan dat het contact met de gemeente moeizaam was en processen erg lang duurden.

Sommigen geven aan dat de overgang van fase 1 naar fase 2 niet altijd vlekkeloos verliep. Een agrariër geeft aan dat dat er in fase 1 geld over was, wat zij mee mochten nemen naar fase 2. Dat bleek later toch niet het geval. Een andere geïnterviewde geeft aan dat zij in fase 2 van het proces eigenlijk een andere adviseur toegewezen kregen dan die zij in fase 1 hadden. Toen zij aangaven dat het vanwege het proces handiger zou zijn om dezelfde adviseur weer in te zetten werd dit wel goedgekeurd.

De meesten zijn te spreken over de vaardigheden en kennis van de adviseurs. Er wordt goed gekeken welke adviseur past bij een specifieke aanvrager. De adviseur legde bijvoorbeeld ook contact met andere adviseurs en de visie en regels van de provincie werden goed bestudeerd. Een enkeling vond dat de adviseur te weinig kennis van zaken had en niet beschikte over de deskundigheid die nodig was en inhoudelijk niet veel aan de gesprekken met de adviseur had gehad. Wel voor het leggen van contacten.

Het helpt als iemand als adviseur vanuit de provincie bij de gemeente aanklopt in plaats van een bewoner die weer met een idee komt.

Ook hadden sommigen een actievere rol van de adviseur verwacht in het meedenken met de agrariër over mogelijkheden en in het contact naar de gemeente toe.

Een aanvrager geeft bijvoorbeeld aan teleurgesteld te zijn over de houding van de adviseur toen de bestemmingsplanwijziging door de gemeente was afgewezen. De adviseur legde zich hier volgens de aanvrager te gemakkelijk bij neer. De agrariër had verwacht dat de adviseur toch in gesprek zou gaan met de gemeente of andere mogelijkheden zou bedenken en zoeken. Sommigen hadden verwacht dat de adviseur zelf ook met ideeën zou komen en voor een enkeling was de afwachtende houding van de deskundige teleurstellend. Er werd meer daadkracht verwacht. Anderen hadden juist het gevoel dat de adviseur alles deed wat hij kon en dat de bal juist bij de gemeente lag. De adviseur neemt het niet uit handen maar helpt om samen met de agrariër het proces goed te kunnen doorlopen.

Zij zeggen slopen, maar dat is makkelijk gezegd die stal is nog geen 20 jaar oud. Dat zorgt voor financiële problemen.

Tips ter verbetering

De geïnterviewde agrariërs hadden ook een aantal tips ter verbetering. Deze tips zijn terug te brengen tot de volgende drie:

Neem eigenaren meer mee in het proces en wat hen te wachten staat

Er wordt aangegeven dat er behoefte is aan meer informatie gedurende het proces. Welke regels gelden? Waarom duurt het lang? Waar is het wachten op? Er zou vaker en duidelijker gecommuniceerd kunnen worden van de adviseur naar de agrariërs.

Provincie belangrijke schakel in het helpen van gemeenten

Ook wordt genoemd dat de provincie gemeenten zou kunnen ondersteunen in hoe zij met inwoners (en in dit geval stoppende agrariërs) in gesprek kunnen gaan, hoe zij het beste kunnen communiceren of een aanvraag wel of niet goedgekeurd wordt, waarom hiervoor gekozen is en wat nu mogelijke vervolgstappen voor hen zijn. Er zou veel meer meegedacht moeten worden met de agrarische ondernemer en meer vanuit het perspectief van de ondernemer beoordeeld moeten worden. Communicatie blijft een aandachtspunt. Het zou mooi zijn als de provincie zou kunnen helpen om dit bij gemeenten onder de aandacht te krijgen. Niet op een dwingende manier, maar de provincie mag best meer invloed uitoefenen op de manier waarop gemeenten met de thematiek omgaat, volgens de geïnterviewden.

Online platform voor kennisdeling en opdoen nieuwe contacten gewenst!

De website van Brood & Spelen wordt genoemd als handig platform waarop je anderen kan leren kennen. Het is een matchingsite en het helpt om samen op te trekken. Zo'n website zou een aanrader zijn om ook in te zetten bij de VAB-aanpak. Zo kunnen eigenaren, initiatiefnemers en anderen samen plannen maken zodat men ook samen naar de gemeente kan stappen. Daarnaast kan je op die manier in contact komen met adviseurs en deskundigen met specifieke kennis en vaardigheden. Daarnaast biedt het platform ideeën van mogelijke bestemmingen.

5 Geleerde lessen en aanbevelingen

5.1 Erkenning urgentie van het vraagstuk

De urgentie van de aanpak van leegstand -en VAB's in het bijzonder- wordt erkend door de deelnemers aan de community. Dat is ook begrijpelijk. Zij hebben immers vanuit hun betrokkenheid met VAB's deelgenomen aan de community. Vanuit de experimenten en crossovers blijkt echter dat de urgentie voor de aanpak van VAB's wisselend gevoeld wordt bij gemeenten.

Het feit dat er VAB's ontstaan betekent dat er sprake is van disbalans tussen economische, ruimtelijk/ecologische en sociale factoren. VAB's zijn ongewenst, omdat deze geen (economische) functie meer hebben. Het leidt tot verloedering en kan illegale/criminele activiteiten aantrekken. Door vrijgekomen (of vrijkomende) agrarische gebouwen een nieuwe passende functie te geven of te slopen kan de vitaliteit van het gebied behouden blijven en verval worden voorkomen. Het slopen van oude gebouwen en nieuwe functies toestaan is dan noodzakelijk.

5.2 Uitgangspunten binnen de Brabantse Aanpak Leegstand

De vier uitgangspunten binnen de Brabantse Aanpak Leegstand worden door de deelnemers aan het onderzoek onderschreven. Met name het uitgangspunt dat de eigenaar zelf regie houdt en zelf verantwoordelijk blijft voor het probleem wordt positief bevonden.

Gemeenten zijn als eerste overheid aan zet. Ambtenaren van verschillende gemeenten die zich met dezelfde thema's bezighouden kennen elkaar nu vaak nog niet of nauwelijks. De provincie vervult een belangrijke rol om gemeenten met elkaar in contact te brengen en kennis uit te wisselen. Zij verbindt partijen, jaagt aan en stimuleert beweging om het thema lokaal op te pakken.

Uitgangspunten Brabantse Aanpak Leegstand:

- De eigenaar is altijd verantwoordelijk
- Gemeenten staan als eerste overheid aan de lat
- Niet alle vormen van leegstand zijn een probleem en niet alle leegstand is oplosbaar
- Kansen door verbinding met andere Brabantse opgaven

5.3 Verbinding met andere provinciale programma's

Binnen de provincie Noord-Brabant wordt cross-sectoraal samengewerkt. Er worden veel verbindingen gelegd tussen het programma Brabantse Aanpak Leegstand en de programma's ondermijning, agrofood, erfgoed en wonen.

Het programma Leegstand maakt gebruik van de expertise en fasen-indeling van de Erfgoedfabriek: richting geven, beweging stimuleren en mogelijk maken en werkt samen met erfgoed aan de herbestemming van kerkgebouwen.

De verbinding met de programma's wonen en agrofood (vanuit de ondersteunende maatregelen) bieden kansen in het stimuleren van beweging en het mogelijk maken van initiatieven. Het slopen van gebouwen draagt bij aan circulaire economie. En de aanpak van VAB's en vernieuwing in het buitengebied kan een belangrijke bijdrage leveren aan vraagstukken als klimaatadaptatie en duurzame energie. De aanpak ondermijning biedt een ingang om met gemeenten in gesprek te gaan en de urgentie van het Leegstands-vraagstuk op de agenda te krijgen.

Maar er liggen ook nog kansen om de samenwerking tussen provinciale programma's te versterken. De onderlinge lijntjes zijn gelegd, maar er is nu nog te weinig sprake van een structurele afstemming tussen provinciale afdelingen. Het programma Brabantse Aanpak Leegstand sluit aan bij de Transformatietafels, heeft wekelijks overleg met Ondersteunende Maatregelen (agrofood) en met VABIMPULS. Maar een integrale aanpak blijkt in de praktijk nog lastig.

5.4 De vier provinciale programmalijnen

Binnen het Brabantse programma Leegstand worden veel acties uitgezet. De activiteiten vinden plaats volgens vier programmalijnen.

5.4.1 A Kennis – monitor stand van leeg

De Monitor Stand van Leeg genereert meer inzicht in hoe omvangrijk de leegstand in Brabant is. Inzicht in de grootte van de thematiek is een onmisbaar element in de aanpak van Leegstand in de provincie Noord-Brabant. Het up to date houden van leegstandscijfers moet de komende jaren opnieuw prioriteit krijgen. Ook zou de provincie Noord-Brabant hier specifiek moeten kunnen inspelen op vragen van gemeenten en (sub)regio's. Door in de toekomst ook de cijfers rondom leegstand van erfgoed toe te voegen aan de bestaande monitoren ontstaat een integraal instrument dat helpt de orde van grootte reëel te kunnen inschatten.

5.4.2 B Experimenten

De regelluwe experimenten zijn elk op hun eigen manier succesvol. Doordat de experimenten allemaal van onderaf tot stand komen vanuit eigen specifieke lokale context verschillen ze veel van elkaar. Dat maakt het lastig om te definiëren wat 'succes' dan precies is. In elk geval blijkt inclusiviteit een belangrijke succesfactor. Als zoveel mogelijk mensen en partijen van begin af aan met elkaar werken aan de totstandkoming van een nieuwe manier van werken is de kans van slagen het grootst.

De experimenten VAB's zijn in feite een opmaat naar het werken in de geest van de omgevingswet. De rol van de provincie Noord-Brabant bij de experimenten varieert van het inbrengen van inhoudelijke kennis tot het helpen bij procesadvies en -ontwerp, medefinancier van proceskosten en mede-initiatiefnemer. Ook is de provincie Noord-Brabant partner bij trajecten die niet officieel bestempeld zijn als experiment binnen de Brabantse Aanpak Leegstand. Hierin zorgt de provincie bijvoorbeeld voor het agenderen van de thematiek op bestuurlijk niveau of het in beeld brengen van de VAB-problematiek en de aanpak ervan.

Het als partners samen optrekken in de experimenten wordt door zowel de gemeenten als de provincie als positief ervaren. Wel geven gemeenten aan dat het belangrijk is dat de provincie ook partner blijft en de geleerde lessen helpt uitdragen op het moment dat experimenten mislukken. Experimenten moeten immers ook mogen mislukken.

Door het etiket 'pilot' blijkt in de experimenten veel mogelijk. Maar de vraag leeft of de pilots na afloop van het provinciale programma voldoende ontwikkeld zijn om op succesvolle wijze door te gaan. Zijn de juiste partners betrokken? Is er een lange termijn visie ontwikkeld?

Een belangrijke leerles uit de experimenten is het belang van een gebiedsgerichte aanpak, waarbij gebiedsgericht gezocht wordt naar oplossingen in plaats van alleen te focussen op oplossingen voor individuele boeren en casussen. Deze manier van werken (gebiedsgericht) zorgt voor een samenspel van politieke visie en lokale initiatieven. Het gaat nadrukkelijk om het zoeken naar maatwerk oplossingen, waarbij het belang van de omgeving als uitgangspunt wordt genomen. Door te werken met een gebiedsgerichte aanpak ontstaat er een sterker commitment naar elkaar. Individuele eigenaren worden perspectieven geboden en er wordt meerwaarde gecreëerd door binnen het gebied te ruilen en te delen. Uit de experimenten blijkt dat dit werkt. Maar het gaat niet vanzelf. Dit vraagt om visie en maatwerk, volharding en uithoudingsvermogen, voldoende capaciteit (kwantitatief en kwalitatief) en een gemeente en provincie die werken vanuit het principe 'één overheid'.

De gebiedsgerichte aanpak moet stapsgewijs worden toegepast en is afhankelijk van beschikbare capaciteit. Bovendien hebben ook de eigenaren tijd nodig om hun plannen vorm te geven en hun emoties een plek te geven. Dit vraagt om tijd en ruimte.

Om de geleerde lessen uit de experimenten toegankelijk en toepasbaar te maken voor andere gemeenten en initiatieven in de toekomst moet een structuur voor een lerende aanpak worden ontwikkeld. De experimentgemeenten kunnen hierbij fungeren als ambassadeurs.

5.4.3 C Instrumentarium

Het instrumentarium binnen de provincie dat van invloed is of ingezet kan worden voor de aanpak van leegstand is groot. Er zijn ruimtelijke kaders en regels, regionale afspraken en instrumenten voor toezicht en handhaving, compensatieregelingen en financiële instrumenten. Door de veelheid aan instrumenten, die bovendien vanuit verschillende provinciale afdelingen worden aangestuurd, blijken initiatiefnemers geen goed beeld te hebben van de mogelijkheden en de onderlinge verhoudingen tussen de regelingen.

5.4.4 D Inspirerend traject

Via de Taskforce VAB's, kennisdelingsbijeenkomsten en de prijsvraag Brood en Spelen deelt de provincie de boodschap en de ambitie van het programma Brabantse Aanpak Leegstand.

De Taskforce VAB's bestaat momenteel uit 35 gemeenten. Het netwerk is vooruitstrevend, van grote toegevoegde waarde voor het agenderen van de leegstandsproblematiek, biedt een eerste stap naar het bovenlokaal delen van kennis en ervaring met de aanpak van de VAB's en versterkt de samenwerking tussen gemeenten onderling en van gemeenten met de provincie Noord-Brabant.

De Taskforce heeft geleid tot het inrichten van de Inspiratiebox, de ontwikkeling van de voucheraanpak en inrichting van het Kennisplatform VABIMPULS, de samenwerking in de aanpak van lege stallen en schuren en de zogenaamde Ondersteunende Maatregelen Veehouderij en draagvlak voor de aanpak van ondermijning. Ook de experimentele aanpak rondom sloop is voorgekomen uit de Taskforce VAB's.

Dat 35 gemeenten deelnemen aan de Taskforce VAB's kan een succes genoemd worden. Maar dat betekent echter ook dat 30 gemeenten nog niet deelnemen. De focus ligt op dit moment met name op het agenderen van de thematiek, het ontmoeten en het uitwisselen van kennis en ervaringen. Dit is een belangrijke eerste stap, maar op langere termijn is het een wens dat meer gemeenten de urgentie rondom het vraagstuk gaan voelen en zich aansluiten bij de Taskforce om gezamenlijk de schouders eronder te zetten.

Ook de kennisdelingsbijeenkomsten zijn belangrijk gebleken voor het creëren van bewustwording bij uiteenlopende doelgroepen, het agenderen van de thematiek en het bespreekbaar maken ervan. De casuïstiekbespreking op locatie met de eigenaar tijdens de bijeenkomsten van de Taskforce zorgt voor versnelling en soms zelfs tot oplossing van het vraagstuk.

Het is zaak dat de provincie Noord-Brabant ook de komende twee jaar blijft inzetten op het inspireren van (netwerk)partners en voortzetting van de Taskforce, kennisdelingsbijeenkomsten en andere activiteiten. Het bijeenbrengen van alle kennis op één platform zou daarbij van meerwaarde zijn.

5.5 VABIMPULS

Een belangrijk instrument binnen de Brabantse Aanpak Leegstand is VABIMPULS. Dit instrument bestaat uit verschillende onderdelen, zoals een voucherregeling, kennisplatform en een inspiratiebox.

5.5.1 VABIMPULS vouchers

De voucherregeling van VABIMPULS wordt positief beoordeeld door gebruikers. De provincie steekt haar nek uit en stimuleert om tot beweging te komen. De deelnemers aan het onderzoek vinden het goed dat de provincie deze rol pakt omdat het a) leidt tot een meer eenduidige aanpak tussen gemeenten en b) de provincie onafhankelijk en onpartijdig is. Aanvragers vinden het gemakkelijk om een aanvraag te doen en er is snel uitsluitel of de aanvraag wordt goedgekeurd of afgewezen. In het geval van een afwijzing geven de meesten echter aan niet goed te kunnen uitleggen op grond van welke regels of kaders hun plan was afgewezen. Dit leidt tot onbegrip bij de aanvrager en een verminderd vertrouwen van de ondernemer in de overheid.

De meeste eigenaren binnen VABIMPULS vinden het positief dat zij binnen de voucherregeling zelf regie houden en zelf verantwoordelijk blijven voor hun probleem en daarin ondersteund worden door een expert of deskundige: de adviseur.

Over het algemeen zijn de ontvangers van de VABIMPULS vouchers te spreken over de onafhankelijke adviseurs/deskundigen. Veel eigenaren zijn van mening dat de adviseur hen heel goed heeft ondersteund in welke regels en kaders er zijn en inzichtelijk te krijgen of een bepaald idee daar wel of niet binnen past. Anderen hadden een andere rol en houding verwacht van de adviseur. Zij verwachtten een proactievare en creatieve houding van de expert /deskundige om samen met de gemeente meer de grenzen op te zoeken en te kijken hoe het plan van de ondernemer mogelijk gemaakt kan worden. Ook waren aanvragers soms teleurgesteld over de starre houding van de gemeente omdat zij niet buiten de gebaande paden wilden treden.

De voucherregeling is een hele belangrijke stap naar het in beweging brengen van ondernemers. VABIMPULS helpt om beweging te stimuleren bij individuele eigenaren. Zij zijn de eigenaar van het probleem en daarmee ook verantwoordelijk voor het zoeken naar een oplossing. VABIMPULS past bij een aanpak waarin de individuele eigenaar gestimuleerd wordt om stappen te nemen die de omgevingskwaliteit versterken. Deze aanpak biedt ook kansen voor de aanpak van andere vormen van leegstand, zoals leegstaand vastgoed (retail, winkels, bedrijven).

Met name vanuit de experimenten wordt de vraag gesteld wat de vouchers van VABIMPULS concreet hebben opgeleverd. Deze informatie is op dit moment nog niet beschikbaar, maar gaat in de toekomst gedeeld worden. Ook blijkt in de praktijk de VABIMPULS vouchers en de experimenten VAB-aanpak op zichzelf staande processen te zijn waarbij weinig sprake is van onderlinge samenwerking en afstemming. Experimentgemeenten hebben geen zicht op wie er gebruik maakt van de voucherregeling. Daarnaast is de voucherregeling veelal gericht op de individuele situatie van een ondernemer, terwijl in de experimenten de gebiedsgerichte benadering centraal staat en er juist gezocht wordt naar collectieve oplossingen op gebiedsniveau. Hiermee gaat geëxperimenteerd worden in Zundert.

5.5.2 Kennisplatform

Om ook kennis over aanpak en mogelijkheden van VAB's op te bouwen en te delen is een kennisplatform opgezet. Er worden workshops georganiseerd voor de deskundigen en experts om de werkwijze van VABIMPULS onder de aandacht te brengen. Er vinden ook intervisiebijeenkomsten tussen deskundigen plaats. Er zijn nu al 30 deskundigen en 40 experts binnen VABIMPULS, de pool wordt steeds groter. Nu er steeds meer experts en deskundigen zich aan VABIMPULS verbinden is het van belang die kennisdeling goed te organiseren en niet uit het oog te verliezen. Sommige deskundigen en experts zijn van mening dat de ondersteuning meer gebiedsgericht zou moeten worden opgepakt.

5.5.3 Inspiratiebox

Brabant Advies heeft expliciet de opdracht om kennis te delen in de inspiratiebox. De inspiratiebox bestaat vooralsnog voornamelijk uit voorbeelden van initiatieven die door gemeenten ontwikkeld zijn. Soms beleidsmatig, soms ook heel praktisch zoals het voeren van keukentafelgesprekken. Daarnaast zijn ook instrumenten zoals een sloopregeling e.d. opgenomen in de inspiratiebox.

In de praktijk blijkt de kennisuitwisseling en -ontsluiting echter (nog) als onvoldoende te worden ervaren. Deskundigen geven aan nu vaak zelf het wiel te moeten uitvinden en hebben behoefte aan een betere stroomlijning en communicatie van kennis, ervaringen en best-practices (ook qua proces). Daarnaast is er ook de wens om kennis en ervaring op lokaal niveau uit te wisselen.

Via de experimenten, bij de deskundigen van VABIMPULS en onder de bestuurders en ambtenaren in Brabant is inmiddels veel kennis aanwezig over de thematiek en VAB-aanpak. Er is behoefte aan een bundeling van deze kennis en ervaring en de ontsluiting hiervan. Enerzijds wordt dit nu ingevuld door het kennisplatform van VABIMPULS, de taskforce VAB's en de kennisdelingsbijeenkomsten binnen het inspirerend traject. De inspiratiebox dient hier een belangrijke ondersteunende rol in te vervullen.

5.6 Aanbevelingen VAB-aanpak

5.6.1 Werk integraal

Integrale bespreking casuïstiek

Vanuit het werken in de geest van de omgevingswet is het van belang om integraal naar vraagstukken te kijken. Om te komen tot een meer structurele afstemming tussen provinciale afdelingen kunnen de regisseurs van verschillende provinciale programma's worden geïntegreerd in een multidisciplinair team: een casusteam.

Dit team bekijkt, waar mogelijk samen met andere partners zoals gemeenten en waterschappen, casuïstieken en maakt samen een integrale afweging, geredeneerd vanuit de transitie-opgaven in plaats vanuit uitsluitend sectorale toetsingskaders. De aandacht in het casusteam zou uit moeten gaan naar 'lastige, niet-passende casussen'. Niet in alle situaties hoeft het gehele team bij elkaar te komen. Soms is het voldoende om gericht bepaalde partners te benaderen in specifieke casussen. Belangrijk is wel om vooraf afspraken te maken wie uiteindelijke zeggenschap heeft in het casusteam. Wie neemt uiteindelijk de beslissing?

Naast het bespreken van casuïstiek kan het casusteam samen op pad gaan om voorlichting te geven en mensen door te verwijzen naar de juiste partij.

Een voorstel is hiervoor de veiligheidsclub in het kader van de Wet Bibob uit te breiden met de regisseurs van de andere programma's. Een andere ingang is de transformatietafel (zie 4.3).

Deze richt zich nu met name op binnenstedelijke transformaties, maar door ook een transformatietafel in te richten, specifiek voor het buitengebied, zouden ook die vraagstukken via eenzelfde methode opgepakt kunnen worden. In deze transformatietafel wordt dan ook de afstemming bij de experimenten gedeeld en besproken.

De context van binnenstedelijke casussen en die in het buitengebied verschillen dusdanig van elkaar dat het niet wenselijk is deze in dezelfde transformatietafel te bespreken. Wel zouden de transformatietafels met elkaar kunnen uitwisselen hoe het loopt en wat men van elkaar kan leren.

De leegstandsproblematiek in het buitengebied zou integraal moeten worden meegenomen in de Brabantse Agenda Wonen.

Integreer instrumenten, doelen en middelen

Het is van belang om ook de instrumenten doelen en middelen van de verschillende provinciale programma's te integreren in een pakket wat past bij het karakter van de integrale aanpak. Daardoor wordt zichtbaarder en duidelijker welke mogelijkheden er zijn. Het is van belang de instrumentenkoffer te blijven updaten en communiceren zodat deze voor potentiële gebruikers of partners bereikbaar is.

Delen van data

Binnen en buiten de provincie is heel veel data beschikbaar, op allerlei terreinen. Het delen van data met andere afdelingen en organisaties is echter (nog) niet vanzelfsprekend. Door alle beschikbare data samen te brengen en nader te analyseren kunnen nieuwe verbanden ontdekt worden. Om bijvoorbeeld criminaliteit integraal en efficiënter aan te pakken zou data over leegstand in de provincie gecombineerd kunnen worden met data van politie, de gemeente, belastingdienst e.d. Op basis daarvan kan de problematiek daadwerkelijk worden doorgrond en effectiever kunnen worden aangepakt. Dit thema wordt benoemd als één van de speerpunten binnen het Provinciale Programma Digitale Agenda.

Verbinding Taskforce VAB's en Taskforce Ondernijning Brabant-Zeeland

Leegstaande stallen (VAB's) kunnen een rol spelen bij georganiseerde criminaliteit in het buitengebied, in het bijzonder rond de productie van hennep en synthetische drugs en rondom illegale huisvesting van onder meer arbeidsmigranten. Door afstemming tussen de Taskforce VAB's en Taskforce Ondernijning Brabant-Zeeland kan de thematiek integraal worden aangepakt.

Geef ook aandacht aan recreatieparken

Vanuit ondernijning vormen recreatieparken belangrijke risicogebieden. De oproep is om ook vanuit leegstand actief in te (gaan) zetten op recreatieparken.

Blijf de verbinding ook lokaal zoeken

In de samenwerking met gemeenten is het belangrijk om per gemeente te kijken waar de urgentie c.q. de energie zit en via die kant binnen te komen. Ondernijning is een thema dat voor veel gemeenten wel een issue is. Daar zit een ingang.

Door structureler aan te sluiten bij de awarenessbijeenkomsten vanuit ondermijning kan de provincie Noord-Brabant ook de problematiek van leegstand onder de aandacht brengen en bij gemeenten bewustwording voor het thema creëren.

Door het helpen opzetten van lokale informatieknooppunten kan de provincie Noord-Brabant stimuleren dat binnen elke gemeente een regisseur komt en een (veiligheids)team ontstaat, dat casuïstiek in het buitengebied rondom leegstand in relatie tot ondermijning bespreekt. Echter blijkt nu dat bij gemeenten te weinig capaciteit beschikbaar is. Het blijft dan ook een aandachtspunt om te zorgen dat deze rol vervuld wordt.

5.6.2 Kies voor een gebiedsgerichte aanpak

Ga gebiedsgericht aan de slag

Een belangrijke leerles uit de experimenten is het belang van een gebiedsgerichte aanpak. Zoek gebiedsgericht naar oplossingen en focus niet op alleen oplossingen voor individuele boeren of casussen. Begin op het niveau van de gemeente of zelfs op woonplaats- of gebiedsniveau. Situaties zijn lokaal zo verschillend dat het al ingewikkeld genoeg is om op gemeenteniveau te zoeken naar oplossingen voor de VAB-problematiek. Doe de dingen waar je praktisch mee vooruit kunt en geef het tijd. Regionale afstemming is belangrijk om samen een vuist te kunnen maken als het nodig is en om kennis uit te wisselen, maar de gebiedsvisies moeten primair op lokaal niveau worden opgesteld.

Kies voor maatwerk

De fiscale situatie en toekomstwensen van agrariërs die nog een bedrijf hebben en reeds gestopte agrariërs verschilt. Dit vraagt om een andere benadering/aanpak. Maak daarom niet alleen in de voucherregeling maar ook in de aanpak van de thematiek onderscheid tussen gestopte boeren, boeren die willen stoppen en boeren die willen omschakelen. De provincie Noord-Brabant heeft dit onderscheid in de voucherregeling nadrukkelijk teruggebracht en ook de gemeenten die een experiment t.b.v. de VAB-problematiek zijn gestart benadrukken het belang van dit onderscheid. Het is belangrijk dat dit verschil ook bij andere betrokken partijen, zoals gemeenten, waterschappen of dorpsraden voldoende bekend is.

Daarnaast verschilt de problematiek binnen de provincie Noord-Brabant. Er is een groot verschil tussen Oost- en West-Brabant. In Zundert (West-Brabant) bijvoorbeeld liggen de agrarische bedrijven verspreid over de gemeente, terwijl ze in Elsendorp (Oost-Brabant) gecentreerd liggen in het buitengebied'. Daarnaast speelt in Zundert ook de intensivering van de boomsector een belangrijke (economische) rol. Het is belangrijk om bewust te zijn van deze verschillen en te kiezen voor maatwerk.

Durf lokaal het verschil te maken. Begin daar waar de problematiek het grootst is en zorg voor verwachtingmanagement zodat iedereen weet waar hij of zij aan toe is. - Wethouder Brabantse gemeente

Faciliteer gebieds-/omgevingsvisies en de gezamenlijke dialoog

De overheid zou beter moeten aansluiten bij initiatieven die van onderaf, vanuit de samenleving ontstaan. Binnen de vastgestelde visie moeten gestopte boeren en agrarische ondernemers de ruimte krijgen om in samenspraak met hun omgeving en de overheid (die ook partij is) plannen te ontwikkelen voor hun bedrijf en hun vrijkomende agrarische bebouwing. Deze ontwikkeling c.q. herontwikkelde VAB moet een oplossing bieden voor de eigenaar én een bijdrage leveren aan de in de omgevings-/gebiedsvisie gestelde doelen. VAB's kunnen als kansrijke locaties dienen voor alternatieve functies en activiteiten (met een goed verdienmodel), die bijdragen aan de vitaliteit en kwaliteit van het buitengebied én een oplossing bieden voor de wensen en behoeften van gebruikers en bewoners uit het gebied. In een aantal gevallen zal sloop juist bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit en de beste oplossing zijn.

Doe het samen!

Het streven van alle partijen moet zijn om te werken vanuit een gezamenlijke gedragen visie en ambitie. Middels een gezamenlijk overleg moeten de kennis en ideeën van gemeenten, VAB-eigenaren, ondernemers/initiatiefnemers en de mensen in het gebied samen komen. Alle partners brengen hun (eigen) belangen in. Een gezamenlijke dialoog moet niet van bovenaf opgelegd worden, maar lokaal ontstaan. Op die manier ontstaat er commitment en een gedragen visie. Belangrijk bij de dialoog is het geven van helderheid over ieders achtergrond, rol en mogelijkheden. Dat zorgt voor heldere verwachtingen naar elkaar en schept vertrouwen. Voorwaarde hierbij is wel dat men waarmaakt wat men belooft.

Zet ook in op voorkomen van leegstand

In het programma leegstand ligt de focus op het aanpakken van leegstand. Met de komst van de voucherregeling voor ondernemers die voornemens zijn te stoppen of willen omschakelen wordt naast het tegengaan van leegstand ook ingezet op het voorkomen van leegstand. Om te voorkomen dat het probleem alleen maar groter wordt is het investeren in het voorkomen van leegstand heel legitiem. Dit biedt kansen voor het programma leegstand.

Zorg voor verbinding tussen VABIMPULS vouchers en experimenten VAB-aanpak

Gebiedsgericht zoeken naar oplossingen betekent niet dat de voucherregeling van VABIMPULS, die zich richt op de individuele boer, hierbij onbruikbaar is. Wel is het belangrijk de voucherregeling beter te integreren in de gebiedsaanpak, zodat instrumenten optimaal worden ingezet en niet naast elkaar staan, maar elkaar aanvullen en versterken. Mogelijk kan in de toekomst vanuit VABIMPULS per gemeente een deskundige worden aangesteld die binnen de gemeente de individuele problemen samenbrengt en gebiedsgericht kijkt naar oplossingen. In Zundert wordt al geëxperimenteerd met deze manier van werken. Casussen vanuit VABIMPULS worden hier ingebracht binnen de proeftuin omgevingsvisie.

Een andere uitwerking van het beter verbinden van VABIMPULS vouchers en experimenten VAB-aanpak is het bundelen van kennis en ervaringen uit beide sporen in de inspiratiebox van VABIMPULS.

Enkele bestuurders van experimentgemeenten voegen daaraan toe dat het goed zou zijn om ook gemeentelijke beleidsplannen of plannen van aanpak op dit gebied toe te voegen zodat ook andere gemeenten dit kunnen inzien ter inspiratie voor hun eigen aanpak.

Help lokale ondersteuningsnetwerken

Vanuit het programma ondersteunende maatregelen transitie veehouderij zijn mensen vrijgemaakt om gemeenten en veehouders te helpen op gemeentelijk niveau een ondersteuningsnetwerk op te bouwen met onafhankelijke gesprekspartners/coaches die de veehouder kunnen ondersteunen. Zolang de gemeente die rol nog niet voldoende heeft georganiseerd kan de veehouder voor ondersteuning bij de provincie terecht. Vanuit de ondersteunende maatregelen is hiervoor capaciteit beschikbaar gesteld om gemeenten te helpen de aanvragen van boeren te beantwoorden. Ook vanuit het programma Leegstand kan hierbij worden aangesloten en lokale ondersteuning worden geboden.

Het zou voor het programma Leegstand mogelijk interessant zijn om te helpen in het opzetten van ondersteuningsnetwerken. Door bijvoorbeeld de deskundige van VABIMPULS ook in te zetten bij gemeenten die tegen een concrete vraag/casus van een stoppende veehouder aanlopen.

Verdiep je in het perspectief van de agrariër

In het provinciale beleid wordt de vitaliteit van het platteland veelal hoofdzakelijk vanuit ruimtelijk en soms ecologisch en economisch perspectief bekeken. Om beter aan te sluiten op de lokale belemmeringen is het van belang het perspectief van de agrariër nadrukkelijker te betrekken. Dat pleit voor meer aandacht voor financiële (investeringsruimte, afrekening bij belasting, vervangend inkomen) en sociale aspecten (onder andere emotie van de agrariër).

Onafhankelijke adviseur is een pré

Een onafhankelijke positie van deskundigen vanuit VABIMPULS wordt ervaren als een pré, maar er zijn inmiddels ook gemeenten, waarbij het lukt zelf een vertrouwensband op te bouwen en de eigenaren te stimuleren en ondersteunen. Geadviseerd wordt om deskundigen/experts binnen VABIMPULS te koppelen aan gemeenten, zodat zij meer gebiedsgericht kunnen werken. Bovendien kunnen zij zich dan meer verdiepen in het gemeentelijk beleid en relaties opbouwen met ambtenaren/bestuurders waardoor er sneller tot concrete acties gekomen kan worden.

Ook erfbetreders spelen een rol. Een milieuadviseur, voerleverancier of de bank geniet vertrouwen van de eigenaar en heeft vaak goed zicht op de situatie in het bedrijf. Hij of zij kan de eigenaar advies geven over nieuwe bedrijfsactiviteiten of stoppen van het bedrijf (op termijn). Echter hebben erfbetreders ook een eigen belang of geven soms adviezen die strijdig zijn met de visie op het gebied. Dit pleit voor het stimuleren en opbouwen van lokale ondersteuningsnetwerken waar naast erfbetreders ook andere partners of instanties in vertegenwoordigd zijn. Ruimtelijk beleid moet maatwerk bieden om een potentiële stopper daadwerkelijk een stopper te laten zijn.

Verwachtingsmanagement is onmisbaar

Bij de VABIMPULS vouchers blijkt bij gebruikers soms wat teleurstelling. Zij hadden een meer proactieve en creatieve houding van de expert/deskundige en gemeente verwacht om de grenzen op te zoeken en te kijken hoe het plan van de ondernemer mogelijk gemaakt kan worden. Duidelijkheid en een heldere communicatie over het doel van de voucherregeling, de regelruimte en de rol van de adviseur en gemeente hierin is belangrijk.

Herbestemming niet altijd beste oplossing: ook sloop biedt kansen

Er gaat in de huidige aanpak van leegstand veel energie naar herbestemming, terwijl sloop soms juist een duurzamere oplossing kan bieden. De financiering van de sloop is echter voor eigenaren een belangrijk vraagstuk. Nu wordt niet gesloopt omdat gebouwen nog een waarde kunnen hebben (via staldering of op termijn bij verkoop van het perceel). Het is belangrijk te zoeken naar mogelijkheden om sloop als interessant alternatief te kunnen aanbieden. Kijk daarbij ook naar de mogelijkheden voor slopen en elders terugbouwen.

Door relaties te leggen met bestaande regelingen, zoals staldering, Ruimte voor Ruimte of regelingen rondom asbest of Stal eraf, zon erop, kunnen agrariërs actiever worden gefaciliteerd bij de verkenning van de mogelijkheden voor sloop. Als voorbeeld wordt genoemd dat de stalderingsregeling niet beperkt zou moeten zijn tot 'in bedrijf zijnde hokdierhouderijen', maar ook ingezet moet kunnen worden voor VAB's. Door de regelingen meer te verbinden kunnen problemen integraler worden aangepakt. Inmiddels staat het thema sloop al op de agenda van de Brabantse Aanpak Leegstand en starten in 2019 pilots op dit vlak.

5.6.3 Cultuurverandering in overheidsland noodzakelijk

Uiteindelijk moeten gemeenten en provincie naar een manier van werken die uitgaat van richtinggevende principes en doelstellingen in plaats van regels. Zij moeten niet langer uitsluitend sturen op regels, maar in de geest van de omgevingswet, sturen op doelen en kwaliteit. Dit vraagt om een flinke cultuuromslag binnen zowel de provincie als gemeenten.

Er is behoefte aan een systeem c.q. ruimtelijk instrumentarium dat uitgaat van kansen in plaats van belemmerende regels/kaders en wetgeving. In de richtlijnen en gestelde (kwalitatieve) kaders dient de toekomstige gewenste invulling van het platteland centraal te staan, waarin de economische, ecologische en sociale kapitalen met elkaar in evenwicht zijn. Daarvoor moeten overheden, ondernemers en burgers in samenwerking met elkaar, komen tot een heldere omgevingsvisie/gebiedsvisie met daaruit voortvloeiende verordening en omgevingsplannen.

De Verordening Ruimte geeft nu duidelijke grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Die grenzen hoeven niet direct te worden losgelaten, maar er is wel behoefte aan meer ruimte voor maatwerk. Indien initiatieven bijdragen aan de vitaliteit van het platteland en het versterken van de omgevingskwaliteit is er sprake van een win-winsituatie en dient een flexibelere afwijkingmogelijkheid binnen de Verordening mogelijk te zijn.

Dit vraagt om meer transparantie over de mogelijkheden binnen de bestaande kaders en regelgeving of op welke wijze uitzonderingen en afwijkingen op de regels mogelijk zijn.

De oproep wordt gedaan om bij het vormgeven van de nieuwe verordening ruimte, die in het kader van de nieuwe omgevingswet wordt opgesteld, op basis van de succesfactoren en geleerde lessen uit VABIMPULS en de VAB-experimenten daadwerkelijk ruimte te gaan bieden voor nieuwe oplossingsrichtingen.

Doe als provincie niet alleen pilots, maar ga echt werken in de geest van de omgevingswet en stem regelgeving daarop af.

Omgevingswet vraagt om een andere manier van werken: durf ook los te laten

Vanuit het werken in de geest van de omgevingswet is het van belang om integraal naar vraagstukken te kijken, lokaal een omgevingsvisie (gebiedsvisie) op te stellen en gebiedsgericht te zoeken naar oplossingen en met elkaar te verbinden.

De ondersteuning vanuit de provincie wordt gewaardeerd, maar de provincie mag de verantwoordelijkheid voor de aanpak van VAB's 'lager' wegleggen. De provincie Noord-Brabant mag zelf wat meer loslaten en laten gebeuren. Zij moet durven vertrouwen op gemeenten, die als eerste overheid aan zet zijn. Dat gemeenten en initiatiefnemers zelf ook streven naar kwaliteit en zullen komen tot goede visies op het buitengebied.

Werk vanuit één overheid

Ga partnership aan vanuit verschillende rollen en werk vanuit één overheid. Belangrijk hierbij is het principe 'de neuzen dezelfde kant op'. Gemeenten en provincie moeten beiden de omgevingskwaliteit centraal stellen en zouden elkaar niet moeten tegenspreken zodat voor ondernemers en andere betrokken partijen de overheid zoveel mogelijk als één gezien kan worden. In de praktijk kan dat echter lastig zijn. Als de provincie Noord-Brabant een keuze maakt op provinciaal niveau heeft dat direct gevolgen voor betreffende gemeenten. En als gemeente ben je dan de boodschapper richting inwoners. Goede communicatie en samenwerking tussen provincie en gemeente is dan onmisbaar.

Leren werken in de geest van de omgevingswet vraagt tijd en ruimte

De nieuwe manier van werken in de geest van de omgevingswet vraagt om een lerende aanpak. Dit vergt tijd en ruimte. Aan de andere kant is de tijd beperkt. Veehouders met verouderde stallen moeten uiterlijk op 1 januari 2020 voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting en de Verordening natuurbescherming. Dit leidt tot versneld meer stoppers en VAB-locaties, die op korte termijn duidelijkheid willen.

Dit maakt het lastig voor gemeenten om tegelijkertijd de tijd en ruimte te nemen om te leren werken in de geest van de omgevingswet. De provincie zal moeten erkennen veroorzaker te zijn van de extra druk die op de gemeenten af komt. Tegelijkertijd zijn zij bereid gemeenten hierbij te ondersteunen met kennis en capaciteit.

Als je de VAB in de komende jaren goed willen uitrollen moet je een consequent beleid laten zien als provincie! - Wethouder Brabantse gemeente

Meer inzetten op ondersteuning en faciliteren gemeenten

Ambtenaren en bestuurders moeten beter geïnformeerd worden over wat het bieden van echte ontwikkelingsruimte voor burgerinitiatieven van hen vraagt aan houding en manier van besluitvorming. Er zou een omslag moeten plaatsvinden van toetsen naar faciliteren. Met name kleine gemeenten geven nu zelf al vaak aan dat ze over onvoldoende (juridische) kennis en capaciteit beschikken om te komen tot oplossingen. Het is echter wel de vraag of gemeenten zelf voldoende beroep doen op de provincie Noord-Brabant als zij in de knel dreigen te komen.

De provincie kan een rol nemen in het toerusten van ambtenaren om hen hierbij te helpen en in de geest van de omgevingswet te werken. Het kennisprogramma van de provinciale afdeling Omgevingsvisie (Gezaghebbend Bestuur) sluit hierop aan. Ook kan gedacht worden om de reeds gestarte opleiding voor provincieambtenaren op het snijvlak van onder andere planologie, gebiedsontwikkeling en financiën ook aan te bieden aan gemeenteambtenaren of aan uitwisseling van provincie- en gemeenteambtenaren op detachingsbasis.

5.6.4 Breng kennis en ervaringen samen in één instrument

Lerende aanpak en structuur

We adviseren een lerende aanpak en structuur te ontwikkelen waarmee de geleerde lessen toegankelijk en toepasbaar worden gemaakt voor initiatieven in de toekomst.

Een betere bundeling, analyse en ontsluiting van de kennis en ervaringen die wordt opgedaan in het programma, kan anderen verder op weg helpen en verbetering en versnelling teweeg brengen in de praktijk. Het is belangrijk een helder overzicht te bieden van de beschikbare instrumentaria en de mogelijkheden daarvan intern binnen het provinciehuis, richting gemeenten en richting adviseurs en experts te communiceren.

Doorontwikkelen uitwisseling kennis en ervaring gewenst.

De inspiratiebox kan mogelijk breder worden ingezet om naast de kennis binnen VABIMPULS ook de kennis en ervaringen vanuit de experimenten te delen. Informatie hoe de experimenten zijn opgestart in de specifieke lokale context en de plannen van aanpak kunnen dienen als voorbeeld voor anderen.

Bouw een Community of Practice

Er zou een community of practice (online platform) ingericht kunnen worden waarop informatie beschikbaar is en ambtenaren, experts en ervaringsdeskundigen kennis kunnen uitwisselen, met elkaar in contact kunnen komen en om advies kunnen vragen. De website van de prijsvraag Brood & Spelen wordt genoemd als voorbeeld voor zo'n platform waar afstemming met elkaar mogelijk is. Ook het Research Community platform kan uitgebreid worden naar een doorlopend online platform en biedt mogelijkheden om deze kennis-uitwisseling online ruimte te bieden. Ook kan het bestaande kennisplatform binnen VABIMPULS worden uitgebreid met bovengenoemde elementen.

Eén platform voor alle kennisdeling zou passen binnen de integrale aanpak van de leegstandsthematiek. Dit biedt structuur en helpt om samen op te trekken en plannen te maken en in contact te komen met adviseurs en deskundigen met specifieke kennis en vaardigheden. Op dit platform zou ook de kennisuitwisseling, zoals bedoeld in de inspiratiebox, kunnen plaatsvinden en het gewenste overzicht van de diverse regelingen en onderdelen van de VAB-aanpak worden ontsloten.

Zowel gemeenten als provincie dienen in hun rol van partner samen te werken met alle betrokken partijen (ondernemers, erfbetreiders, dorpsraden of andere initiatiefnemers) en kunnen hen adviseren en wegwijs maken binnen de diverse regelingen en instrumenten.

De gemeenten uit de taskforce en gemeenten die inmiddels veel ervaring hebben opgedaan binnen de experimenten zouden kunnen optreden als ambassadeur en regionaal kartrekker kunnen zijn voor kennisdeling.

Bijlage A. Samen Hart voor de Zaak

Het project Samen Hart voor de Zaak is inmiddels afgerond. Dit project was onderdeel van het programma werklocaties. In de uitvoering is waar mogelijk met het programma Brabantse Aanpak Leegstand samengewerkt. Het project had tot doel om kennis, ten behoeve van vernieuwing en innovatie in de centrumgebieden van Brabantse dorpen en steden, te delen en te ontwikkelen. Onderdeel daarvan waren 4 praktijken in Aalst, Boxtel, Loon op Zand en Oudenbosch.

De provincie Noord-Brabant heeft deze praktijken, in samenwerking met Werkplaats De Gruyter, procesbegeleiding geboden. Dit bestond uit het leveren van de procesbegeleiders, het organiseren van stakeholderbijeenkomsten, het inbrengen van experts, organiseren van intervisie tussen de procesbegeleiders, organiseren van inspiratierizen, begeleiding van 160 studenten (AVANS SBR, NHTV en Fontys Vastgoed) bij onderzoeken van winkelgebieden. Per initiatief zijn een ambitiekaart en kanskaarten opgeleverd en is een aanzet gemaakt voor het uitwerken van concrete projecten. Dit heeft geleid tot een stap voorwaarts in de centrumontwikkeling van deze kernen. De stakeholders zetten het proces zelfstandig voort. Ook is kennisdeling georganiseerd door middel van een drietal, drukbezochte, conferenties met als invalshoeken “profit”, “planet” en “people”.

In Aalst, Boxtel, Loon op Zand en Oudenbosch is sterk naar voren gekomen dat de aanpak van leegstand in de retail/detailhandel niet alleen gaat over het winkelaanbod of vernieuwing van winkelcentra, maar ook over centrumontwikkeling en thema's als leefbaarheid, ondernemerschap, openbare ruimte, financiering, samenwerking, energietransitie, leefklimaat, identiteit. Een koppeling van winkelleegstand met andere maatschappelijke opgaven ligt voor de hand. De belangrijkste lessen uit het programma Samen Hart voor de Zaak zijn begin 2018 gedeeld:

- 1 De in samenwerking met Werkplaats de Gruyter georganiseerde kennisdeling is als zeer inspirerend ervaren en zal worden gecontinueerd. In schouwen legt de initiatie nemende gemeente de partners vragen, kansen, knelpunten en dilemma's voor en vraagt de partners daarin actief mee te denken. Met de M7 werden werkbezoeken georganiseerden aan onder meer 's-Hertogenbosch, Arnhem en Kopenhagen.
- 2 Nog grote (ruimtelijke) opgave voor winkelgebieden en centrumontwikkeling, met name in de middelgrote steden.
- 3 De data, monitor winkelleegstand, is aangevuld met koopstromenonderzoeken, die in beeld brengen waar mensen hun boodschappen doen. (Sub)regionale verbanden en afzonderlijke gemeenten gebruiken deze onderzoeken bij hun plannen voor en samenwerking in centrumontwikkeling.
- 4 Nieuwe vormen voor (sub)regionale afspraken en oplossing knelpunten en dilemma's. In (sub)regionaal verband worden de (de) programmeringsafspraken gemaakt en gecontinueerd. De Retailadviescommissie is beschikbaar voor advies in geval van dilemma's en keuzes. Ook afzonderlijke gemeenten doen in toenemende mate een beroep op de Provinciale Retailadviescommissie.
- 5 In zuidoost Brabant is samen met de regio een leergang Detailhandel en centrumgebieden gestart voor ambtenaren (60 deelnemers).

- 6 De bevindingen Samen Hart voor de Zaak worden ingebracht in de Brabantse Aanpak Leegstand en ontwikkeling van de binnenstedelijke transformatieagenda/tafel. In het tweede kwartaal van 2019 zal het provinciaal bestuur nieuwe uitkomsten van koopstroomonderzoeken en andere relevante bevindingen vaststellen.
- 7 De inzet van jong professionals is als zeer waardevol ervaren. Niet alleen vanwege de frisse ideeën maar ook als probleemhouders van de toekomst. De verdere samenwerking met onderwijs wordt daarom verkend.

Bijlage B. Herbestemming kerkgebouwen

Brabantse aanpak herbestemming kerken

In 2012 ontstond er onrust in Oost-Brabant naar aanleiding van brieven van het Bisdom 's-Hertogenbosch over dreigende kerksluitingen. Onder andere de Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant (VKKNB) klopte aan bij de provincie. Er vonden verschillende gesprekken plaats en Telos werd gevraagd (in samenwerking met Jasper van Deurzen) de te verwachten situatie en ontwikkelingen in beeld te brengen, het vraagstuk leegkomende kerkgebouwen te schetsen en de betrokken partijen te beschrijven. In 2013 verscheen het rapport 'Heilige huisjes? Verkenning naar de herbestemming van kerkgebouwen in Brabant'. Het rapport geeft inzicht in het verwachte aantal leegkomende kerkgebouwen en agendeert het herbestemmingsvraagstuk.²⁸

De verkenning was aanleiding voor een bijeenkomst met betrokken partijen, zoals de VKKNB, Bisdom Breda, Bisdom 's-Hertogenbosch, Protestantse Kerk Nederland (PKN), Vereniging Brabantse Gemeenten (VBG), de provincie Noord-Brabant en erfgoedorganisaties. Alle partijen gaven op dat moment aan zich vanuit eigen organisatie en verantwoordelijkheden in te willen zetten voor het ondersteunen van initiatieven gericht op leegkomende kerkgebouwen. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van het Platform Vrijkomende Kerkgebouwen. In dit platform zitten Bisdom Breda, Bisdom 's-Hertogenbosch, Protestantse Kerk in Nederland (PKN), Vereniging Kleine Kernen (VKK), Vereniging Brabantse gemeenten (VBG), provincie Noord-Brabant en erfgoedorganisaties zoals Monumentenhuis en de Monumentenfederatie. De provincie Noord-Brabant heeft de ondersteuning van het platform gefaciliteerd.

Begin 2014 ondertekenden de partijen het Statement 'Toekomst voor kerkgebouwen in Noord-Brabant'. Ze bevestigden hiermee samen te werken en op creatieve manieren te zoeken naar nieuwe bestemmingen voor de leegkomende kerkgebouwen in Brabant.

De betrokkenheid van de provincie is in eerste instantie geborgd in het programma Leefbaarheid@Brabant. In de bestuursperiode 2015-2019 wordt hiervoor expertise uit de programma's Brabantse Aanpak Leegstand en erfgoed ingezet.

De afgelopen vijf jaar stonden voor de provincie in het teken van bewustwording over de aard en omvang van de opgave omtrent leegkomende kerkgebouwen. Daarnaast heeft de provincie het in beweging komen vanuit de eigen verantwoordelijkheid van organisaties gestimuleerd en gefaciliteerd. Er zijn grote stappen gezet: Er is kennis verzameld en er is in diverse praktijken geëxperimenteerd. De provincie heeft onder andere kennisateliers helpen organiseren en procesondersteuning financieel gesteund (vouchers).

In het najaar van 2014 is middels een bescheiden subsidieregeling procesondersteuning geboden in het voortraject van een herbestemming. Zes initiatieven hebben procesgeld ontvangen om het proces rondom de herontwikkeling verder te vormgeven.

²⁸ Heilige huisjes? Verkenning naar de herbestemming van kerkgebouwen in Brabant' Telos, 2013.

In het najaar van 2015 is besloten de regeling voort te zetten tot en met 31 december 2016 bij het Prins Bernhard Cultuurfonds: het Buurtkerkenfonds. Deze regeling is breder van opzet en voorziet in een bijdrage in de kosten van bouwkundige- of interieuraanpassingen, procesondersteuning, noodreparaties en/of extra hoogwaardige, innovatieve en energie-zuinige maatregelen. In 2016 is aan 16 herbestemmingsinitiatieven subsidie verleend.

Daarnaast vonden zowel in augustus 2015 als in juni 2016 kennisdelingsbijeenkomsten plaats omtrent herbestemming van kerkgebouwen. Met name de subsidieaanvragers en andere geïnteresseerden kwamen bij elkaar om kennis en ervaringen te delen en anderen te vragen hoe zij bepaalde zaken binnen het proces hebben opgelost.

Omdat vooral de opstartfase een lastige blijkt heeft het Prins Bernhard Cultuurfonds in 2017 het buurtkerkenfonds voortgezet met een voucherregeling. Het ging om 35 vouchers à € 1.000,- om lokaal de dialoog rond herbestemming op gang te brengen. Vijf aanvragers hebben van deze regeling gebruik gemaakt. Het budget is daarom niet volledig benut.

Het platform, waar de provincie Noord-Brabant deel van uitmaakt, gaat zich nu bezinnen op de toekomst en ieders rol daarin. Daarnaast gaat zij een rol nemen in de uitvoering van Programma Toekomst Religieus Erfgoed.

Landelijke ontwikkelingen: Programma Toekomst Religieus Erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zet momenteel het Programma Toekomst Religieus Erfgoed (voorheen bekend als DeVerbinding) op waarin zij samen met partners, zoals landelijke erfgoedorganisaties, overheden en eigenaren van de gebouwen, bekijkt hoe invulling te geven aan de ingezette koers. Een belangrijk onderdeel hiervan is het opstellen van integrale kerkenvisies. Eigenaren van een of meerdere gebouwen in een bepaald gebied, bijvoorbeeld een parochie of kerkelijke gemeente, kunnen een kerkenvisie opstellen over de toekomst van één of meerdere gebouwen. Vanuit het Rijk wordt ingezet op integrale kerkenvisies. Het is de bedoeling dat gemeenten trekker/initiatiefnemer van de kerkenvisies gaan zijn. Bij integrale kerkenvisies krijgen ook andere betrokken partijen de mogelijkheden om in een vroeg stadium samen mee na te denken over de toekomst van een bepaald gebied, waar meerdere (kerk)gebouwen deel van uitmaken. Een kerkenvisie kan op lokaal niveau een belangrijke rol spelen bij het in standhouden van religieus erfgoed. Het doel van een kerkenvisie is een gedragen keuze voor welke kerken behouden blijven voor de eredienst en welke gebouwen aan de eredienst onttrokken zullen gaan worden. Het betreft niet alleen een cultuurhistorische visie, maar een integrale visie op lokaal niveau. Deze landelijke ontwikkeling sluit sterk aan op de ervaringen die in de provincie Noord-Brabant in de afgelopen jaren zijn opgedaan. Kerkgebouwen raken de leefbaarheid van een gebied voor veel mensen, niet alleen voor gelovigen. Samen nadenken over de toekomst van de gebouwen (integrale kerkenvisie) vergroot de kans op succesvolle herbestemmingen en verkleint de kans op onoverbrugbare verschillen en onenigheid in de lokale context. In onze provincie zijn veel voorbeelden van integrale kerkenvisies die, begeleid door een onafhankelijke procesbegeleider, mede mogelijk gemaakt zijn vanuit de provinciale processubsidie.

Bijlage C. Provinciaal instrumentarium

NOOT: Onderstaande opsomming geeft slechts een indicatie van het provinciaal instrumentarium. De regelingen vallen niet allemaal binnen het provinciale programma Brabantse Aanpak Leegstand.

- Ruimtelijke instrumentaria (kaders)
 - Structuurvisie
 - Ladder duurzame verstedelijking
 - Nieuwe omgevingswet

- Regionale afspraken
 - Programmering woon-werklocaties
 - Deprogrammeren
 - Vraaggericht programmeren
 - retailadviescommissie
 - Sterk Brabants netwerk

- Toezicht en handhaving
 - Toezicht omgevingsvergunningen
 - Toezicht ruimtelijke ordening
 - Financieel toezicht

- Compensatieregelingen
 - Ruimte voor ruimte
 - Staldering
 - Rood met groen koppeling

- Financiële instrumentaria:
 - Asbest eraf, zonnepanelen erop
 - Stal eraf, zon erop
 - Subsidieregeling urgentiegebieden Noord-Brabant
 - Buurtkerkenfonds
 - Erfgoedmiddelen
 - Opdracht herstructurering bedrijventerreinen
 - Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte
 - VABIMPULS
 - Tijdelijk herbestemmen (experiment Boxmeer)
 - Stedelijke herverkaveling (Helmond en Werkendam)

- Combinatie van instrumenten
 - Slooppakket

Methoden en aanpakken die in transformaties benut worden en succesvol gebleken zijn (voorbeelden)²⁹

- Canvasmodel / strategisch omgevingsmanagement
- MGA (brede belangen benadering)
- Design Thinking (typen, nuances, NHTV, TUE)
- Quick Scan Locatie (Seinport Wbr)
- Actoren/krachtenveldanalyse
- 8P's gebiedsontwikkeling moeten/willen/kunnen
- Projectmatig creëren
- Zelf ontwikkelen, laten ontwikkelen of mix
- Schouwen (Samen Hart voor de Zaak)
- (I)DOP-aanpak (leefbaarheid)
- Schetsschuit
- Gebiedsontwikkeling a la DLG
- PPS samenwerking
- Erfgoedbenadering
- Ontwerptafel cfm Nancy Arkema
- Stedelijke kavelruil
- Prijsvraag
- Omgeving voortouw
- Programma-, proces- of multi-projectaanpak
- Hulpvragen Omgevingsvisie
- Volop Den Bosch (aanbod/maatschappelijke vraag)
- Governance transformatie-aanpak Eindhoven

²⁹ Opgesteld door Saskia van Eenbergen, programmamanager Brabantse Aanpak Leegstand.

Bijlage D. Overzicht bijeenkomsten

Bijeenkomsten deskundigen en specialisten VABIMPULS

Overzicht (thema)bijeenkomsten en intervisiesessies deskundigen en specialisten VABIMPULS (bijgewerkt tot en met 1 november 2018)

Datum	Bijeenkomst
10-09-2018	IPO – Amersfoort – presentatie VABIMPULS
11-09-2018	Brood & Spelen – coaches en prijswinnaars (Hubert van Hout)
11-09-2018	Presentaties aan projectleiders flankerend beleid IV (Joep v.d. Ven)
17-09-2018	Masterclass deskundigen/specialisten
18-09-2018	Themabijeenkomst deskundigen 1 Nieuwe omschakelaarsregeling 2 Samenwerking met LIC 3 Stal eraf, zon erop
19-09-2018	Bijeenkomst kennisdeling gemeenten De Kempen (Reusel – De Mierden)
24-09-2018	Bijeenkomst kennisdeling bestuurder/ambtelijke/deskundigen gemeente Cranendonck (gidsgemeente)
September 2018	Bijeenkomst kennisdeling ambtelijke/deskundigen gemeente Meierijstad (Gidsgemeente)
01-10-2018	Bijeenkomst kennisdeling bestuur/ambtelijk gemeente Sint Anthonis
08-10-2018	Bijeenkomst kennisdeling ambtelijk/ondersteuningsnetwerk Land van Cuijk
22-10-2018	Netwerkbijeenkomst deskundigen DDW (i.s.m. Brood & Spelen) (16-18 uur); voorafgaand themabijeenkomst (onderwerp: GOB) (14-16 uur)
01-11-2018	Themabijeenkomst deskundigen 1 Ruimte voor Ruimte 2 Staldering projectleider Coen Versantvoort 3 Asbest en Slooppleinen (Johan van Doornmalen)
08-11-2018	Bijeenkomst Taskforce VAB's
13-11-2018	Intervisie deskundigen (ophalen ervaringen; best / worst cases)
15-11-2018	Intervisie specialisten (gesprekken met de gemeentes)
04-12-2018	Themabijeenkomst deskundigen 1 Van werk naar werk (Hans Koehorst - ZLTO of Frank Noten - PNB) 2 Nieuwe rijksregeling warme sanering varkenshouderij (Joep v.d. Ven) 3 Nieuwe regeling natuurinclusieve landbouw (Harrie Vissers)
24-01-2019	Terugkomdag specialisten en deskundigen (innovatieve trajecten/omschakelaars)
14-02-2019	Themabijeenkomst deskundigen

Rondgang Leegstand en Taskforce VAB's³⁰

Bestuurders en ambtenaren van gemeenten en provincie, ondernemers, financiers, studenten en maatschappelijke organisaties hebben gedurende vier dagen allerlei leegstandslocaties in Brabant bezocht met als afsluiting op 21 juli 2016 een groot werkatelier over VAB's. Dit ter voorbereiding op de Brabantse Aanpak Leegstand die in het najaar van 2016 is aangeboden aan Provinciale Staten. Uit deze rondgang Brabant is de bestuurlijke Taskforce VAB's ontstaan. Dit idee kwam van de wethouders zelf die mee op tour waren.

Zie voor een uitgebreid verslag met beeldmateriaal:

<http://erikvanmerrienboer.nl/post/146257638411/de-wauw-factor-van-de-binnenstad-rondgang>

³⁰ Voortgangsrapportage Brabantse Aanpak Leegstand.

Bijeenkomsten Taskforce VAB's

De eerste Taskforce VAB's bijeenkomst vond plaats op 30 september 2016. Datzelfde jaar vond nog een bijeenkomst plaats op 22 december. In 2017 vonden vier bijeenkomsten plaats, namelijk 9 februari, 31 maart, 29 juni en 15 september. In 2018 hebben drie bijeenkomsten plaatsgevonden, een op 25 januari, een op 7 juni en een op 8 november.

In maart 2017 is dit overleg gecombineerd met een werkbezoek aan 2 herbestemde VAB's. Op 29 juni vond de Taskforce plaats in Huize Bergen in Vught, in samenwerking met provinciale collega's van Natuur en Milieu. De Taskforce-bijeenkomst was onderdeel van een grotere bijeenkomst over grondaankopen door overheden. Op de agenda van de Taskforce stonden strategische beslismomenten over de voucherregeling en de inspiratiebox.

Op 15 september 2017 is i.s.m. de gemeente Zundert een werkbezoek georganiseerd in Rucphen. Daarbij was ook Floris Alkemade aanwezig met een deel van het college van Rijksadviseurs.

<http://erikvanmerrienboer.nl/post/159153371577/taskforce-in-actie-tegen-lege-stallen-de>

In juni 2018 bracht de Taskforce een werkbezoek aan Landgoed Kraaijeveld in Oudendijk/Woudrichem.

Kennisedelingsbijeenkomsten en living labs

Hieronder vindt u een overzicht van de kennisedelingsbijeenkomsten en living labs die in het kader van het inspirerend traject zijn georganiseerd.

Dutch Design Week (oktober 2016)³¹

De provincie organiseerde een living lab met diverse activiteiten tijdens de Dutch Design Week 2016:

- Leegstandswinkel op het Ketelhuisplein, waar bezoekers van de DDW oplossingen voor Leegstand konden shoppen.
- Hackathon over sloop.
- Een Tour over de DDW met de taskforce VAB's.
- Afsluitende avondbijeenkomst met rijksbouwmeester Floris Alkemade, de deelnemers aan de hackathon en de taskforce VAB's.

De hackathon over sloop van VAB's en de netwerkbijeenkomst hebben geleid tot de samenwerking en opzet van de prijsvraag Brood en Spelen met het Atelier Rijksbouwmeesters.

³¹ Zie voor meer informatie:

<http://erikvanmerrienboer.nl/post/152454908947/design-de-leegstand-experimenteerimte>

Interprovinciale bijeenkomst (25 november 2016)

Uitwisseling over de aanpak leegstand in/met verschillende provincies.

Kenniscafe VAB's (december 2016)

De kenniscafés VAB's worden georganiseerd in samenwerking met Kennis en Onderzoek.

Bestuurlijke bijeenkomst gemeentehuis Heeze-Leende (22 december 2016)

Bijeenkomst bestuurders gemeenten regio Zuidoost over VAB's mede naar aanleiding van de hagelstorm.

Kenniscafe (13 juni 2017)

Bijeenkomst in samenwerking met Kennis en Onderzoek over CBS-cijfers leegstand gericht op Maatschappelijk Vastgoed. Met externe sprekers: CBS, Kadaster en Geonovum en Ingrid de Moel van Bouwstenen voor sociaal, Platform voor maatschappelijk vastgoed. Aanwezig waren provinciale collega's, gemeenten, leegstandsbeheerders, advies/ontwerpbureaus, onderwijs, Bouwend Nederland (ca 50 mensen). Opvallend was de lage opkomst van gemeenten.

Productie vier inspiratiefilms (voorjaar 2017)

Productie van 4 testimonial films rondom de herbestemming/sloop VAB's in samenwerking met Tussenheid/Coopnet en Annemarie Hölthausen.

<https://www.brabant.nl/subsites/vabimpuls/eigenaren/ervaringen-eigenaren>

Inspiratieteam (2017)

Het inspiratieteam bestaat uit een aantal provincie medewerkers. Zij hebben vier werkbezoeken in samenwerking met wonen, erfgoed, agrofood en sociale veerkracht gedaan. Het inspiratie-team heeft advies, input en er worden handjes geleverd voor 3 werkbezoeken wonen.

Europees Plattelands Parlement (16, 17 en 18 oktober 2017)

De Vereniging Kleine Kernen (VKK) Noord-Brabant organiseerde op 16, 17 en 18 oktober 2017 het Europees Plattelands Parlement, dat bestaat uit een programma van bijeenkomsten, workshops en werkbezoeken. De provinciale programma's agrofood, sociale veerkracht en leegstand werkten samen in een stuurgroep aan een inhoudelijk programma leegstand voor het Europees Plattelands Parlement.

<http://erikvanmerrienboer.nl/post/166576126602/het-europees-plattelandsparlement-in-brabant>

Afstudeeropdracht erfgoed en VAB's

Vanuit het programma leegstand is input geleverd aan een afstudeeropdracht rondom erfgoed en VAB's. De eindrapportage heeft als titel 'Leegstand als schakel naar de toekomst'³² en is opgeleverd op 22 juni 2017.

³² <https://wow.shapingsociety.nl/file/1512730392.3747M0hyhu/graduation-thesis---future-scenarios-for-rural-areas-in-brabant--backx--m--2017-.pdf>

Dear Future!

Tijdens de European Social Innovation Week 'Dear Future!' is het vraagstuk over de VAB's ingebracht bij de innovation games: hoe zorgen we ervoor dat betrokken partijen integraal en gebiedsgericht werken in de aanpak van VAB's?

Dutch Design Week (oktober 2017)

Ook tijdens de Dutch Design Week 2017 organiseerde de provincie een living lab met diverse activiteiten:

- Masterclass voor de deskundigen van VAB-impuls.
- Op het ketelhuisplein een kubus met een mine-craft-spel over herbestemming en transformatie.
- Een tour over de DDW met Erik van Merriënboer en de taskforce VAB's.
- Een netwerk-diner voor de deskundigen van VAB-impuls.
- Deelname aan **Brabant Ontmoet**, een ontmoeting met raadsleden van gemeenten uit heel Brabant, met een presentatie van de monitor Stand van Leeg en de storymap Leegstand in Brabant³³. Hiermee is met één druk op de knop voor alle Brabantse gemeenten alle beschikbare leegstandscijfers en 'best practices' te zien.

Uit de evaluatie van Brabant Ontmoet bleek dat de interactieve monitor die ontwikkeld is inzake de leegstandscijfers het drukbezochtste onderdeel was op Brabant Ontmoet.

In 2017 is door de provincie Noord-Brabant een spel ontworpen, geïnspireerd op minecraft, waarbij bezoekers van de Dutch Design Week zelf het landelijk en stedelijk gebied konden transformeren. Dit spel is vervolgens meerdere malen uitgeleend aan gemeenten die het spel voor bijeenkomsten en publieksevents hebben gebruikt.

Interprovinciale bijeenkomst (15 februari 2018)

Uitwisseling over binnenstedelijke ruilverkaveling in/met verschillende provincies in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse zaken

Kennisdeling VABIMPULS (doorlopend 2018)

- up to date houden van nieuws en nieuwsberichten op de website VAB-Impuls.
<https://www.brabant.nl/subsites/vabimpuls/nieuws>
- kennisdelingsbijeenkomsten en masterclasses voor de deskundigen van het kennisplatform VABIMPULS
- digitale Inspiratiebox gemaakt voor beleidsmakers
<https://www.brabant.nl/subsites/vabimpuls/professionals/ervaringen-gemeenten>

Brood en spelen

Op 17 en 18 april organiseerde de provincie 2 inspiratiesessies met speeddates op verschillende plaatsen in Brabant. Tijdens deze bijeenkomsten is een toelichting gegeven op prijsvraag en konden deelnemers elkaar ontmoeten.

³³ <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=1e88cebe9284447187bcf2bde0f5b4b8>

Van september t/m december vinden atelierdagen plaats met uitwerking van de plannen van de winnaars en een leeromgeving voor partners en betrokken partijen: bijeenkomsten met tussenpresentaties, uitwisseling, experts, inspiratie. Onder andere de workshop op de Dutch Design Week 2018. De eindpresentatie zal plaatsvinden op 21 februari 2019.

Dutch Design Week (oktober 2018)

Op 22 oktober organiseert de provincie een masterclass design thinking voor de prijswinnaars van de prijsvraag Brood en Spelen. Deze workshop werd drukbezocht. Daarnaast is er een publieksbijeenkomst georganiseerd voor circa 300 mensen.

Awarenessbijeenkomsten ondermijning

Daarnaast worden in het kader van leegstandproblematiek ook informatiebijeenkomsten ondermijning georganiseerd. Het doel hiervan is om verschillende partijen tezamen kennis te laten maken met de thematiek en wat te doen in situaties. Begin januari heeft in West-Brabant een bijeenkomst plaatsgevonden in Roosendaal. En in september 2018 een bijeenkomst in elk van de drie gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem, die vanaf 1 januari 2019 de nieuwe gemeente Altena vormen. Bij de drie avonden samen waren zo'n 100 mensen.

HETPON



HET
PON

Stationsstraat 20c
5038 ED Tilburg
+31 (0)13 535 15 35
info@hetpon.nl
www.hetpon.nl