



Project Stallenaanpak

Resultaten van de pijler Fijn Wonen
uit de Regio Deal Noordoost Brabant

Voorwoord



Het project Stallenaanpak was een vrij ambitieus project met een ambitie om minimaal 150.000 m² tot maximaal 500.000 m² leegstaande bebouwing te slopen. Om deze ambitie waar te maken zijn de 4 deelnemende gemeenten, Bernheze, Boekel, Land van Cuijk en Meierijstad, in 10 pilotgebieden aan de slag gegaan. De gekozen werkwijze en aanpak per pilotgebied waren verschillend. De geleerde lessen zijn verwerkt in dit document.

Het was een vrij ambitieus project. De teller van gerealiseerde sloop staat na afronding van het project op ruim 115.000 m². Het niet behalen van de slooppoging heeft meerdere redenen. Denk hierbij aan: de leegstaande stallen hebben nog waarde, ondernemers hebben gewacht op de "Woest aantrekkelijke regeling" en het verdienmodel ontbreekt.

De resultaten per pilotgebied laten zien dat het van belang is dat we onze rol pakken als gemeenten. Samen aan de keukentafel met de stoppende agrarisch ondernemer kijken naar een nieuw perspectief. Wat zijn de mogelijkheden op hun bedrijf, passend in de omgeving waar de ondernemer woont. Ook de betrokkenheid ('out of the box' durven denken) van de medewerkers binnen de betreffende gemeenten, provincie en waterschappen is van belang. De transitie van het landelijk gebied is tenslotte een gezamenlijke opgave. Transitie vergt van ons allemaal anders denken en doen!

Tot slot wil ik alle betrokkenen bij dit project hartelijk bedanken.

Wethouder Jan van Burgsteden
Gemeente Meierijstad

Overzicht projecten

Loosbroekseweg Bernheze

Doel: Meerdere principeverzoeken aan elkaar koppelen voor beter resultaat.
Resultaat: Deel van bedrijven verkocht. Er is geen samenhang gevonden in verzoeken om ze als één aanvraag te behandelen. Deze zijn alsnog apart ingediend.

Nobisweg/Hommelsedijk Bernheze

Doel: Afname intensieve veehouderij voor woningbouw.
Resultaat: Agrarisch gebied is nu onderdeel van woningbouwontwikkeling.

Het Laar Meerijstad

Doel: Beëindiging agrarische bedrijven en herinrichting van het gebied.
Resultaat: Geen bedrijfsbeëindiging. In plaats daarvan is er een vergunning voor een mini-camping aangevraagd.

Ollandseweg e.o. Meerijstad

Doel: Beëindiging agrarische bedrijven, realisatie natuur en recreatie.
Resultaat: Sloop van 20.000 m² aan glastuinbouw en 3.050 m² aan leegstaande stallen.

Gemeente
Bernheze

Gemeente
Meerijstad

Peelstraat/Molenveld - Wanroij Land van Cuijk

Doel: Herinrichting gebied door stoppende agrarische bedrijven.
Resultaat: Twee veehouderijen gesaneerd. Ontwerpbestemmingsplan voor uitbreiding bedrijventerrein en woningen opgesteld. Concept toekomstvisie voor Peelstraat/Molenveld Park opgeleverd.

Sint Hubert - Wanroij Land van Cuijk

Doel: Agrarische bedrijven in het gebied zijn in transitie. Samen met ondernemers en bewoners verkent de gemeente mogelijkheden om leefbaarheid in het gebied te verbeteren.
Resultaat: Toekomstvisie voor het gebied en een uitvoeringsagenda opgeleverd.

De Elzen Boekel

Doel: Het verbeteren van de woon- en leefomgeving voor buurtschap De Elzen.
Resultaat: Er is een aangepast toetsingskader ontwikkeld, op gebied van geur en sanering/extensivering van varkenshouderijen.

Buurtschap Bovenstehuis Boekel

Doel: Concrete ontwikkeling voor een gebied met complexe vragen.
Resultaat: Oplevering van nieuw bestemmingsplan voor geur, stikstof en geluid.

Landhorst Land van Cuijk

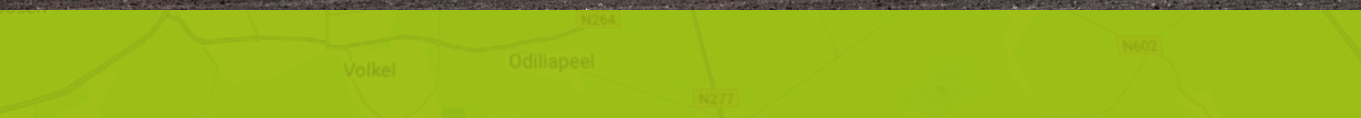
Doel: Van oorsprong is dit een gebied waar agrarische bedrijfsontwikkeling mogelijk is. Veel agrarische bedrijven in het gebied zijn gestopt. Samen met ondernemers en bewoners verkent de gemeente mogelijkheden om leefbaarheid in het gebied te verbeteren.
Resultaat: Toekomstvisie voor het gebied en een uitvoeringsagenda opgeleverd.

Oploo, Stevensbeek, Westerbeek Land van Cuijk

Doel: Agrarische bedrijven in het gebied zijn in transitie. Samen met ondernemers en bewoners verkent de gemeente mogelijkheden om leefbaarheid in het gebied te verbeteren.
Resultaat: Een perspectief op het gebied geschreven vanuit bewoners en ondernemers in het gebied en een uitvoeringsagenda opgeleverd.

Gemeente
Boekel

Gemeente
Land van Cuijk



De Stallenaanpak

Het project 'Aanpak stallen en weerbaar buitengebied' is één van de drie projecten binnen de pijler 'Fijn Wonen' van de Regio Deal Noordoost Brabant. In tien pilotgebieden binnen vier Brabantse gemeenten Bernheze, Boekel, Land van Cuijk en Meierijstad, is bekeken hoe het saneren van leegstaande stallen of de herinrichting ervan een bijdrage kan leveren aan een betere woon- en leefomgeving in Noordoost Brabant. Met andere woorden: hoe kun je het slopen en/of herinrichten van leegstaande bebouwing gebiedsgericht benaderen.

De tien pilotgebieden zijn verschillend in doel, gebiedsgrootte en aanpak. Daarmee geven ze een goed beeld over de mogelijkheden die in de komende jaren toepasbaar zijn om te helpen het gebied leefbaar te houden en leegstand te voorkomen. Dit document beschrijft de gebiedsgerichte aanpak, het gekozen instrumentarium en vooral de geleerde lessen uit de praktijk. Zowel in contacten met agrarisch ondernemers aan de keukentafel als in het proces binnen het gemeentehuis. Zo vormen de geleerde lessen een aanvullende input voor gebiedsgericht werken.

10 lessen voor de toekomst

1 **Begin met luisteren en bouw relaties op**

Een goed gesprek start met écht luisteren. Verzamel eerst ideeën en werk aan vertrouwen, voordat je advies geeft. Door aandacht te geven aan de mensen in een gebied ontstaan nieuwe kansen.

2 **Betrek de juiste mensen vanaf het begin**

Een gesprek met de hele familie, vooral als er opvolgers in het spel zijn, levert meer op. Door iedereen vroeg te betrekken, creëer je draagvlak en zorg je voor een soepelere samenwerking.

3 **Toon lef en ga voor resultaat**

Soms vraagt succes om moed binnen de ambtelijke organisatie. De pilots hebben laten zien dat je met lef, zelfs binnen de bestaande regels, veel kunt bereiken. Durf door te pakken voor echte verandering.

4 **Maak het proces overzichtelijk**

Een heldere aanpak versnelt het proces van intake tot vergunning. Stel een casemanager aan of werk met een 'omgevingstafel', zodat alle disciplines samenwerken en ondernemers sneller duidelijkheid krijgen.

Inhoud



Deel A | Het Keukentafelgesprek

Over afspraken, initiatief en beloftes in een eerste verkennend gesprek met een agrarisch ondernemer.

6



Deel B | De beoordeling door gemeente

De gemeenten kiezen voor een eigen beoordeling. Hoe verlopen deze processen.

9



Deel C | Het ontwikkelde instrumentarium

Een instrumentarium of tool ondersteunt de realisatie van plannen, via beter meten of het beschikbaar stellen van financiële middelen.

12

Nawoord

19



Bijlage | De tien pilotgebieden

Overzicht van tien gebiedsgerichte aanpakken in de gemeenten Bernheze, Boekel, Land van Cuijk en Meierijstad.

20

5 Geef een gebiedsregisseur de ruimte

Een gebiedsregisseur kan een schakel zijn die initiatieven in een gebied verbindt en zo tijd bespaart. Dit zorgt voor overzicht en helderheid, mits de regisseur goed in contact blijft met het ambtelijke team.

6 Werk samen in co-creatie

Begin het proces door samen te denken in mogelijkheden. Betrek ondernemers, projectleiders, ambtenaren en buurtbewoners bij het begin van het proces. Hierdoor ontstaat draagvlak, creativiteit en beweging in het gebied. Schakel desnoods onafhankelijke professionals in om vertrouwen en begrip te bevorderen.

7 Zie de waarde van een gebiedsproces

Het doorlopen van een gebiedsproces brengt veel voordelen. Het geeft inzicht in wat de mensen willen in het gebied, maakt kansen inzichtelijk, brengt gesprekken op gang en geeft energie. Een win-win voor iedereen.

8 Wees helder over verwachtingen

Gebruik keukentafelgesprekken om ideeën te verzamelen, maar doe geen valse beloften. Eerlijkheid over wat mogelijk is, voorkomt teleurstelling en versterkt het vertrouwen.

9 Maak een balans tussen korte en lange termijn

Zonder zicht op de korte termijn is praten over de lange termijn moeilijk. Zorg voor een duidelijke balans om gesprekken open en constructief te houden.

10 Creëer ruimte voor experimenten

Innovatie vraagt om experimenteerruimte. Ruimte om af te wijken van bestaande regels (waar mogelijk). Dat maakt een pilot echt vernieuwend en effectief.

Inleiding

In de Regio Deal Noordoost Brabant bundelen Rijk, provincie en regio hun krachten om de leefbaarheid en welvaart te verbeteren. Sinds 2020 is binnen drie pijlers gewerkt aan: goed leven, anders werken en fijn wonen. In de pijler, 'Fijn Wonen,' staat het project 'Aanpak stallen en weerbaar buitengebied' - ook wel de Stallenaanpak - centraal.

Dit project zet vol in op het saneren van (leegstaande) stallen en de eventuele herinrichting ervan, om zo de woon- en leefomgeving in Noordoost Brabant te versterken. In de gemeenten Bernheze, Boekel, Land van Cuijk en Meierijstad zijn in tien pilotgebieden stappen gezet om de samenwerking tussen agrarisch ondernemers en gemeenten te verbeteren, inzicht te krijgen in gemeentelijke processen en een werkbaar instrumentarium op te zetten. Naast concrete afspraken, was het doel om grip te krijgen op complexe gebiedsprocessen. Aangezien gebiedsgericht werken de komende jaren essentieel blijft voor een betere leefomgeving, delen we graag de belangrijkste lessen uit dit project.

DE AMBITIES VAN HET PROJECT IN CIJFERS:

- ① Sloop van minimaal 150.000 m² en maximaal 500.000 m² agrarische opstallen
- ② Start tien integrale gebiedsontwikkelingen (pilotprojecten)
- ③ Vastleggen van de geleerde lessen Stallenaanpak

Werkwijze Stallenaanpak

Elke stal, locatie en gebied heeft zijn eigen verhaal. Ook ondernemers benaderen het proces op hun eigen manier. Daardoor vroegen alle tien pilotprojecten om maatwerk. Toch zijn er ook duidelijke overeenkomsten: alles begint met het idee van de ondernemer. Van daaruit ontstaat een plan, volgt de beoordeling door de gemeente en, als het goed is, de vergunning. En vrijwel elk gesprek over de aanpak van een stal of nieuwe gebiedsontwikkeling begint aan de keukentafel van de ondernemer. Alles wat er in dit proces gebeurt en de instrumenten die zijn ontwikkeld, zijn samengebracht in dit handboek. Binnen het project Stallenaanpak is gewerkt met externe projectleiders met veel kennis en ervaring. Die inzichten zijn verzameld tijdens intervisiebijeenkomsten en in interviews met betrokken ambtenaren en projectleiders.

Omdat gebiedsgericht werken de komende jaren een belangrijke rol gaat spelen in het verbeteren van de leefomgeving, hebben we de belangrijkste lessen uit het project opgeschreven.

Leeswijzer

De geleerde lessen zijn opgedeeld in:



Deel A | Het Keukentafelgesprek

Vrijwel elk gesprek met een agrarisch ondernemer begint aan de keukentafel. Wie neemt het initiatief en hoe bereid je je daar als accountmanager van de gemeente op voor? Welke valkuilen zijn er en welke afspraken maak je in een eerste gesprek?



Deel B | De beoordeling door gemeente

De vier gemeenten hanteren verschillende beoordelingsprocessen. Dat heeft deels te maken met de grootte van de gemeente, maar ook met bestaande procedures en afspraken. Hoe verloopt dat proces in de verschillende gemeenten?



Deel C | Het ontwikkelde instrumentarium

Het Kwaliteitsfonds is een instrument ontwikkeld om sloop van stallen voor te financieren en daarmee sloop te stimuleren. De GIS-Tool maakt inzichtelijk wat er op de locatie van toepassing is: zoals het bedrijfstype. Hoe werken deze instrumenten?



Bijlage | De tien pilotgebieden

In tien pilotprojecten verdeeld over vier gemeenten in Noordoost Brabant is gekeken naar de aanpak van leegstaande stallen en het ontwikkelen van het gebied. Soms was dat een plan met een enkele ondernemer, soms werd een groter gebied onderzocht. In de bijlage een beschrijving van alle tien pilotprojecten.

A Het keukentafelgesprek

Of de agrarisch ondernemer nu met een plan komt, of de gemeente een gebied wil ontwikkelen, vrijwel elk ontwikkelplan begint aan de keukentafel. Daar gaat de agrarisch accountmanager van de gemeente vaak het eerste gesprek aan met de ondernemer. Een goed gesprek in de vertrouwde omgeving van de ondernemer is misschien geen garantie voor succes, maar er kan veel duidelijk worden gemaakt. Daardoor worden misverstanden en tijd- en geldverspilling verderop in het proces voorkomen. In de tien pilotprojecten hebben we gezien dat het nogal wat uitmaakt bij wie het initiatief ligt, bij gemeente of ondernemer, en hoeveel tijd er wordt gestoken in de voorbereiding van zo'n gesprek.



Wie neemt het initiatief

Voor het project Stallenaanpak zijn de projectleiders actief de "boer" op gegaan. De agrarische bedrijven in de tien pilotgebieden zijn bezocht. Het is logisch dat als het initiatief bij de gemeente ligt, de ondernemer meestal een afwachtende houding aanneemt. Ligt het initiatief bij de ondernemer zelf, dan ontstaat er vaak sneller een constructiever gesprek. Tijdens het keukentafelgesprek is het in ieder geval belangrijk goed stil te staan bij het verwachtingspatroon. Zijn verwachtingen over en weer duidelijk, dan bouw je makkelijker aan vertrouwen.



De Voorbereiding

In de pilotprojecten zijn bij de voorbereiding op het eerste gesprek ook verschillende aanvliegroutes gekozen. Soms was het handig om eerst een grondige omgevingsscan te maken, in andere gevallen werd gekozen voor een open eerste gesprek. Daarbij leek het in de meeste gevallen goed om de voorgeschiedenis te kennen van het bedrijf en de omgeving.



GELEERDE LESSEN BIJ DE VOORBEREIDING

- Vaak is het handig op de hoogte te zijn van de voorgeschiedenis van de ondernemer (heeft de ondernemer al eerder een aanvraag ingediend en wat was het resultaat). Stem indien nodig intern af.
- Kennis van de huidige gemeentelijke en provinciale wet- en regelgeving kan helpen om in het eerste gesprek al kansen en belemmeringen naar boven te halen.
- Elke ondernemer heeft burens. Ook die hebben soms plannen. Inventariseer bij een aanvraag van een ondernemer ook de plannen van de "burens". Plannen van de verschillende ondernemers kunnen elkaar versterken.
- Als de accountmanager een overzicht heeft van de regelingen en subsidies (bijv. beschikbare vouchers, coaches en subsidiemogelijkheden) kan dit helpen in de aanvraag van de ondernemer. Let daarbij op dat de ondernemer met meer mensen in de gemeente contact kan hebben. Stem intern goed af, zodat er geen tweespalt ontstaat.
- Agrarisch ondernemers nemen zelden alleen een beslissing. Sommige accountmanagers in de pilotprojecten vroegen vooraf wie er deelnam aan het gesprek. Er ontstaat een andere dynamiek als eventuele opvolgers ook meteen aan het eerste gesprek deelnemen.
- Het klinkt overbodig, maar maak een agenda of denk op zijn minst na over de punten die aan de orde moeten komen. Bij een formeler gesprek en/of bij aanwezigheid van de adviseur is een agenda gewenst.

Inventariseer bij een aanvraag van een ondernemer ook de plannen van de "burens". Plannen van de verschillende ondernemers kunnen elkaar versterken.

Rol accountmanager/projectleider

De accountmanager (projectleider) speelt een cruciale rol in het bouwen aan vertrouwen. Hij/zij is namelijk het eerste aanspreekpunt voor de ondernemer en zit dus als eerste aan de keukentafel. Dat vraagt om verantwoordelijkheid en integriteit; directe kansen zien, zonder iets te beloven wat niet kan worden waargemaakt. Bouwen aan vertrouwen met oog voor de wensen van de ondernemer én burens is in deze fase belangrijker dan snelheid. Bij de tien pilotgebieden was de accountmanager vaak extern, waar het nodig was kon deze een bemiddelende rol vervullen.



GELEERDE LESSEN BIJ DE ROL VAN ACCOUNTMANAGER

- De agrarisch accountmanager gaat namens de gemeente op gesprek en inventariseert de mogelijkheden. Waak voor de valkuil om meteen met een advies te komen.
- Als vertegenwoordiger van de gemeente verleent de accountmanager ook een dienst. Zoek de verbinding; waar zitten de mogelijkheden, voor ondernemer, buurt en gemeente?
- Waar accountmanagers tijdens de uitvoer van de projecten helder waren over het perspectief voor de ondernemers, ontstond vaak een positief gesprek. Waak voor het doen van tussentijdse toezeggingen.
- Luister actief en biedt de ondernemer ook actief ruimte om te reageren.
- Maak duidelijk wat de vervolgstappen zijn en resumeer tussentijds om interpretatieverschillen te voorkomen.
- Inspireer met relevante casussen van agrarisch ondernemers die een soortgelijke weg kozen.
- Door zowel de bewoners als de ondernemers van het buurtschap te betrekken bij de plannen kan de accountmanager goed inventariseren waar de pijn- en verbeterpunten zitten. Externe experts kunnen dit proces eventueel versoepelen.

Accountmanagers die duidelijk waren over de looptijd van een proces, hadden later minder moeite om ondernemers betrokken te houden. Ze deden geen tussentijdse toezeggingen en waren realistisch over (on)mogelijkheden.

Resultaat van het gesprek

Het keukentafelgesprek staat in het teken van luisteren, ophalen en het bouwen aan vertrouwen. Het is van belang om het gesprek af te sluiten met een samenvatting van de gemaakte afspraken. Dat betekent o.a. dat inzichtelijk gemaakt is hoe de gemeente te werk gaat en wat de globale doorlooptijd van de te volgen procedures is. Een gespreksresultaat kan ook zijn dat het initiatief van de ondernemer niet realistisch is. Als dat in het keukentafelgesprek al duidelijk wordt, kan de ondernemer afzien van het indienen van het idee of het idee aanpassen.

CHECKLIST KEUKENTAFELGESPREKKEN

- Het idee is besproken, geconcretiseerd of aangescherpt.
- Er is inzicht in de vervolgstappen.
- Het gespreksverslag dat naar de ondernemer gaat is helder: afspraken zijn duidelijk en tijdgebonden.

De beoordeling door de gemeente

B

De vier gemeenten die deelnemen aan het project Stallenaanpak, hanteren allemaal het keukentafelgesprek als start. Maar de procedure in het gemeentehuis verschilt. Ze hanteren niet altijd dezelfde beoordelingsmethoden bij een aanvraag. Dat kan liggen aan de grootte van de gemeente en het ambtenarenapparaat. Maar het kan ook liggen aan andere keuzes en benaderingswijzen van gebiedsontwikkeling. We beschrijven het proces kort per gemeente.



Bernheze

De gemeente Bernheze werkt met een casemanager, deze begeleidt de hele procedure. Een initiatief van een ondernemer wordt voorgelegd op een intake- en omgevingstafel. Op de intake tafel wordt de wenselijkheid van het initiatief onderzocht. Op de omgevingstafel wordt de haalbaarheid getoetst. Als het initiatief wenselijk én haalbaar is, dan start de formele procedure. Omdat de nadruk bij Bernheze op het vooroverleg ligt, is de formele procedure over het algemeen korter dan vroeger.

Op de intake tafel wordt de wenselijkheid van een initiatief getoetst aan de hand van het geldende gemeentelijke beleid en de Omgevingsvisie Bernheze 2040. Voordat het op de omgevingstafel behandeld wordt is vaak een verdere uitwerking nodig. Een initiatief wordt namelijk volledig getoetst. Dit kan handig zijn bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Gaat dat op basis van dezelfde gegevens, dan gaat de procedure veel sneller. Als het initiatief onwenselijk is, kan de ondernemer dit aanpassen in overleg met de casemanager.

Na een positieve uitkomst op de intake tafel gaat het initiatief naar de omgevingstafel. Verschillende disciplines binnen én buiten de gemeente (zoals provincie of brandweer) beoordelen het initiatief. Er kunnen meerdere omgevingstafels nodig zijn om een plan te beoordelen. De ondernemer ontvangt tenslotte een uitspraak met daarin een toelichting en eventuele voorwaarden.

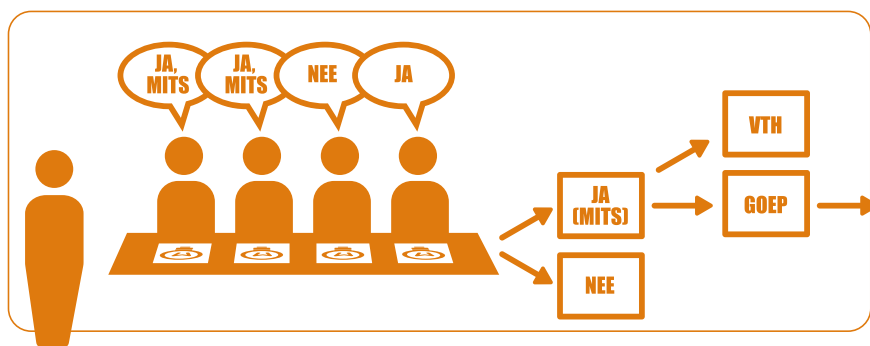


*Figuur 1
De intake tafel*

Boekel

De gemeente Boekel zet de omgevingsdialoog in als belangrijke stap bij het aanvragen van een omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan. De omgevingsdialoog is gericht op het in een vroegtijdig stadium kennisnemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van de buurt. Consensus is niet het doel, het gaat erom dat er inzicht is in de wensen van de omgeving. Dit om eventuele zienswijzen te voorkomen. De gemeente beslist of de dialoog goed is gevoerd. Op de gemeentelijke website staat het stappenplan voor deze dialoog. Door in een vroeg stadium belanghebbenden te betrekken worden procedures binnen de gemeente korter.

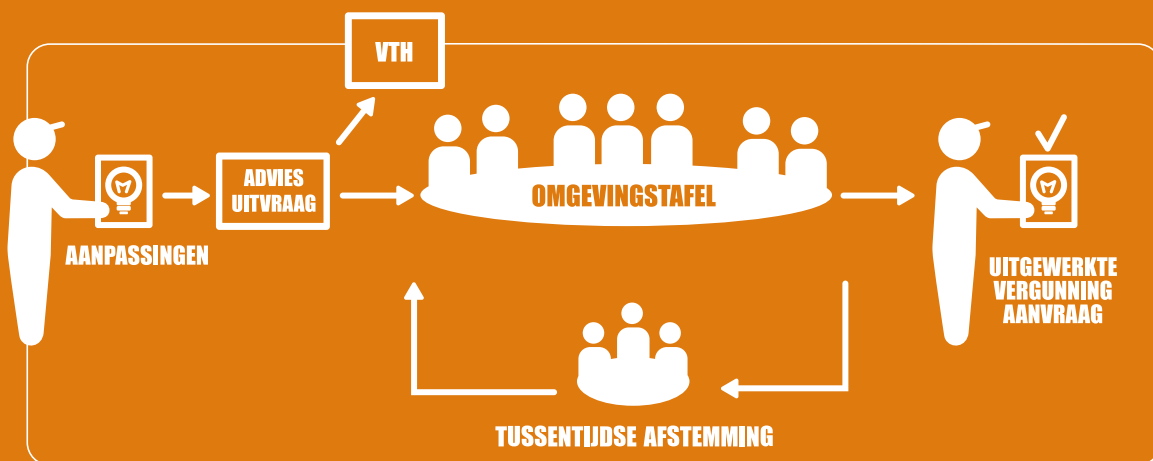
Figuur 2
De intake fase



Meerijstad

In Meerijstad wordt gewerkt met een "intake – en omgevingstafel". De eerste stap voor het indienen van een (ruimtelijk) initiatief is het invullen van een intakeformulier. De ondernemer kan hiervoor zelf een aanvraag doen via de gemeentelijke website. De aanvraag wordt gekoppeld aan de zogenaamde casemanager.

De casemanager is binnen de gemeente het eerste aanspreekpunt voor de initiatiefnemer en brengt het initiatief naar de intake tafel, via een intakeformulier. Hierbij checkt de gemeente meteen hoe de aanvraag zich verhoudt tot de bestemmingsregels en het beleid. Na beoordeling op de intake tafel koppelt de casemanager het resultaat terug naar de initiatiefnemer. De mogelijke uitkomsten van de intake tafel zijn: het initiatief is wel of niet voorstelbaar.



Figuur 3
De omgevingstafel

Is het initiatief voorstelbaar dan is het aan de ondernemer (al dan niet in samenwerking met een externe adviseur) om het plan nader uit te werken. Aan de hand van de gegeven adviezen kan een tweede en indien nodig een derde ronde "omgevingstafel" plaatsvinden. Het proces omgevingstafel wordt afgerond met een collegebesluit en een anterieure overeenkomst. Na de gewenste aanpassingen, en de gehouden omgevingsdialoog, kan de aanvraag de deur uit voor een omgevingsplan.

Land van Cuijk

De Gemeente Land van Cuijk start met een zogenaamd "ontwikkeloverleg". Het initiatief van de ondernemer wordt in eerste instantie beoordeeld zonder een check op de huidige wet- en regelgeving te doen. De nadruk ligt op de vraag: is het een gewenste ontwikkeling? Land van Cuijk kiest voor deze benadering omdat het laagdrempelig is. Het overleg is wekelijks. En iedere week is er de mogelijkheid om hierover af te stemmen met de provincie. De wenselijkheid van een ontwikkeling in een gebied kan zo relatief snel worden vastgesteld. Voor zover betrokken afdelingen niet meteen aan tafel zitten, worden ze later in het proces betrokken.

Durf te experimenteren, toon lef en neem de ruimte voor maatwerk. Ook in vastgelegde protocollen en processen is ruimte te vinden. Sluit processen op elkaar aan. Bedenk hoe je wel de beweging krijgt.



GELEERDE LESSEN BIJ DE PROCESSEN IN DE GEMEENTE

- Ga binnen de gemeente vroeg met elkaar aan tafel.
Een casemanager die verantwoordelijk is voor het proces, of een omgevingstafel waar verschillende disciplines bij betrokken zijn, kunnen het proces van beoordeling versnellen.
- De onderbouwing van een afwijzing moet gedegen en helder geformuleerd zijn. Probeer te voorkomen dat de ondernemer de wethouder gaat bellen voor een toezegging.
- Als we nieuwe ideeën blijven toetsen op oud beleid, komt er geen beweging in het buitengebied.
- Zorg dat de provincie vroegtijdig aanhaakt bij het gehele proces.
- Afwijken van bestaande kaders is niet of nauwelijks mogelijk. Dit staat een gedegen gebiedsontwikkeling in de weg.
- Durf te experimenteren, toon lef en neem de ruimte voor maatwerk. Ook in vastgelegde protocollen en processen is ruimte te vinden. Sluit processen op elkaar aan. Bedenk hoe je wel de beweging krijgt.
- Het werken vanuit een eenduidige aanpak (van verkenning tot planvorming) is een effectieve manier om integraal een locatie aan te pakken.

C Het ontwikkelde instrumentarium



Het project Stallenaanpak had als doel om minimaal 150.000 m² tot maximaal 500.000 m² leegstaande stallen te slopen. De teller van 'gerealiseerde sloop' staat na ruim vier projectjaren op 115.000 m². In de praktijk bleek de sloop van stallen een lastige opgave vanwege het ontbreken van een goed en werkbaar instrument. Om sloop de komende jaren te stimuleren heeft Meierijstad een Kwaliteitsfonds ingericht. In Bernheze is gedurende het project een GIS-tool ontwikkeld. In deze tool worden data en gegevens uit adviesgesprekken en keukentafelgesprekken verzameld in een overzichtelijk platform. Hieronder volgt een korte beschrijving van de twee instrumenten.



Het Kwaliteitsfonds Meierijstad

Gemeente Meierijstad is een agrarische gemeente met veel verschillende functies in het buitengebied. Echter de komende jaren gaat er veel veranderen. Onderzoek van Wageningen Environmental Research (WENR) toont aan dat tussen 2017 en 2030 ongeveer 205 bedrijven stoppen. Met als gevolg, ongeveer 489.900 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing. Naar schatting wordt 50% van deze gebouwen gesloopt en krijgt 50% een nieuwe bestemming. Meierijstad heeft dus een sloopopgave van 245.000 m² tot 2030.

De praktijk leert ons dat ondernemers erg terughoudend zijn ten aanzien van sloop. De redenen hiervoor zijn meerledig: de stallen vertegenwoordigen nog een waarde, fiscale gevolgen, voorfinanciering kost geld en geen nieuw verdienmodel. Daar waar wel sloop plaats heeft gevonden, is veelal gebruik gemaakt van de voormalige provinciale- of landelijke saneringsregeling. De kracht van deze saneringsregelingen was het feit dat sloop voorgefinancierd werd (ontzorgen initiatiefnemer).

De huidige landelijke beëindigingsregelingen voor veehouderijbedrijven bieden ook de mogelijkheid van voorfinanciering. Echter binnen Meierijstad komen weinig tot geen veehouderijbedrijven in aanmerking voor deze regelingen, omdat ze niet voldoen aan de voorwaarden (geen piekbelaster en niet dicht genoeg gelegen in nabijheid van Natura2000 gebieden). Daarnaast bestaan er nog enkele andere regelingen, zoals de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en de huidige gemeentelijke sloop-bonus regeling. Echter beide regelingen voorzien niet in een voorfinanciering (geen ontzorgen initiatiefnemer).



Om de sloop van leegstaande stallen te bevorderen heeft Meierijstad een Kwaliteitsfonds ingericht. Dit fonds zal sloopmeters voorfinancieren, met een startkapitaal van 2 miljoen euro, opgezet als een revolverend fonds.

Werkwijze Kwaliteitsfonds

Het fonds werkt volgens twee basisprincipes:

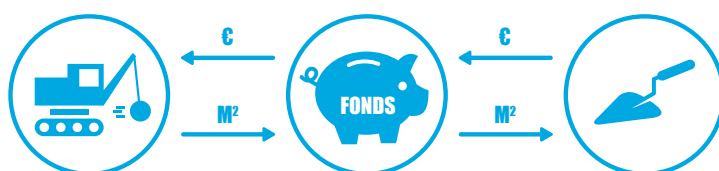
1. Vaste prijs voor aan- en verkoop van sloopmeters

Om sloop te stimuleren, biedt het fonds een vast bedrag voor de sloop van bedrijfsgebouwen en kassen. Dit biedt zekerheid voor zowel de aanbieder als de koper.

2. Extra gebiedsgebonden uitbreidingsruimte

De verkochte sloopmeters worden ingezet voor extra uitbreidingsruimte, bijvoorbeeld voor de uitbreiding van een (bedrijfs-)gebouw of de bouw van een nieuwe woning. Deze uitbreidingsruimte is gekoppeld aan specifieke gebieden zoals wonen, natuur en gemengd.

Figuur 4
Kwaliteitsfonds
basisprincipes



Startkapitaal

Uit de praktijk blijkt dat ondernemers terughoudend zijn om te slopen, omdat sloopkosten met zich meebrengt. Het verwaarden van sloopmeters kan een stimulans zijn voor ondernemers om toch te slopen. De gemeente wil de rol van aankoper en verkoper van deze meters op zich nemen.

Revolverend Kwaliteitsfonds

Een revolverend fonds functioneert volgens een "marktplaatsprincipe", waarbij geld wordt gebruikt om sloopmeters aan te kopen en weer te verkopen. Met het startkapitaal kan ongeveer 47.620 m² aan stallen worden opgekocht. Het fonds kan deze meters vervolgens doorverkopen, wat een continue geldstroom genereert en het fonds in stand houdt.



Risico's

- **Meer verkoop dan aankoop**

Als er meer sloopmeters worden verkocht dan er daadwerkelijk worden aangekocht, kan dit leiden tot de verkoop van fictieve meters. Dit kan resulteren in juridische problemen voor de gemeente.

- **Meer aankoop dan verkoop**

Als het fonds meer meters aankoopt dan verkoopt, stagneert de geldstroom en vloeit het startkapitaal niet voldoende terug in het fonds.

- **Beschikbare capaciteit**

De arbeidsmarkt is krap. Ook de gemeente Meierijstad heeft te maken met een tekort aan personeel. Er is voldoende capaciteit nodig om het fonds goed te laten functioneren.

Verkleinen van risico's

- **Actieve promotie van het fonds**

Het is belangrijk om actief te communiceren over het fonds, bijvoorbeeld via persberichten en keukentafelgesprekken met een een kwartiermaker Kwaliteitsfonds.

- **Registratiesysteem voor aan- en verkoop van meters**

Een goed registratiesysteem is essentieel om een actueel overzicht te houden van de beschikbare financiële middelen en sloopmeters.

- **Certificaten voor sloopmeters**

Initiatiefnemers die sloopmeters kopen ontvangen een certificaat.

- **Borgen d.m.v. overeenkomst**

Een ondernemer die sloopmeters wil verkopen aan het Kwaliteitsfonds ontvangt hiervoor geld. Een overeenkomst moet juridisch borgen wat de ondernemer en de gemeente hierover precies afspreken.

- **Borgen d.m.v. een beleidsregel**

Door de verkoop van sloopmeters gaat de gemeente een inspanningsverplichting aan om in het landelijk gebied een kwaliteitsverbetering te realiseren. Om deze inspanningsverplichting te borgen, wordt een beleidsregel opgesteld (onderdeel van het Kwaliteitsfonds).

- **Controle & handhaving**

Onderdeel van een goed werkend Kwaliteitsfonds is toezicht op naleving van de gemaakte afspraken (overeenkomsten).

De naleving heeft betrekking op de daadwerkelijke realisatie van sloop, uitbreidingsruimte en de vereiste kwaliteitsverbetering.

- **Evaluatie werking fonds**

Het Kwaliteitsfonds is een nieuw gemeentelijk instrument. Om te kunnen beoordelen of het instrument werkt, wordt de werking van het fonds jaarlijks geëvalueerd. De evaluatie maakt inzichtelijk wat goed gaat, maar ook wat mogelijk niet goed gaat. Hierdoor kan tijdig bijgestuurd worden.

De GIS-tool

De GIS-tool is in de gemeente Bernheze ontwikkeld voor het verzamelen en beheren van cruciale informatie over agrarische gebieden. Met deze tool komen gegevens uit keukentafelgesprekken, data vanuit de stallendashboard van de OBDN en interne adviesaanvragen samen in één overzichtelijk platform, dat vanaf januari 2024 operationeel is. Bij voldoende data is het mogelijk om analyses uit te voeren en een indicatie te krijgen welke transitiebeweging gaande is. Zo ontstaat inzicht waar clusters van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) ontstaan en/of waar kleinschalige gebiedsprocessen ontstaan. Gemeente en provincie krijgen zo snel een gedetailleerd inzicht in zowel de huidige als de potentiële ruimtelijke en agrarische ontwikkelingen.

De tool dient als instrument voor dataverwerking, analyse en interpretatie: wat is gaande in het buitengebied, waar gaan veehouders stoppen of veranderen qua activiteit.

*Figuur 5
Detailinformatie per
perceel of bouwvlak*

Filter

Functie
geen categorie geselecteerd

Veehouderij type
geen categorie geselecteerd

Enkelbestemming
geen categorie geselecteerd

IPPC veehouderij
geen categorie geselecteerd

Stoppersregeling 2010
geen categorie geselecteerd

Warme sanering
geen categorie geselecteerd

Maximum milieu categorie
geen categorie geselecteerd

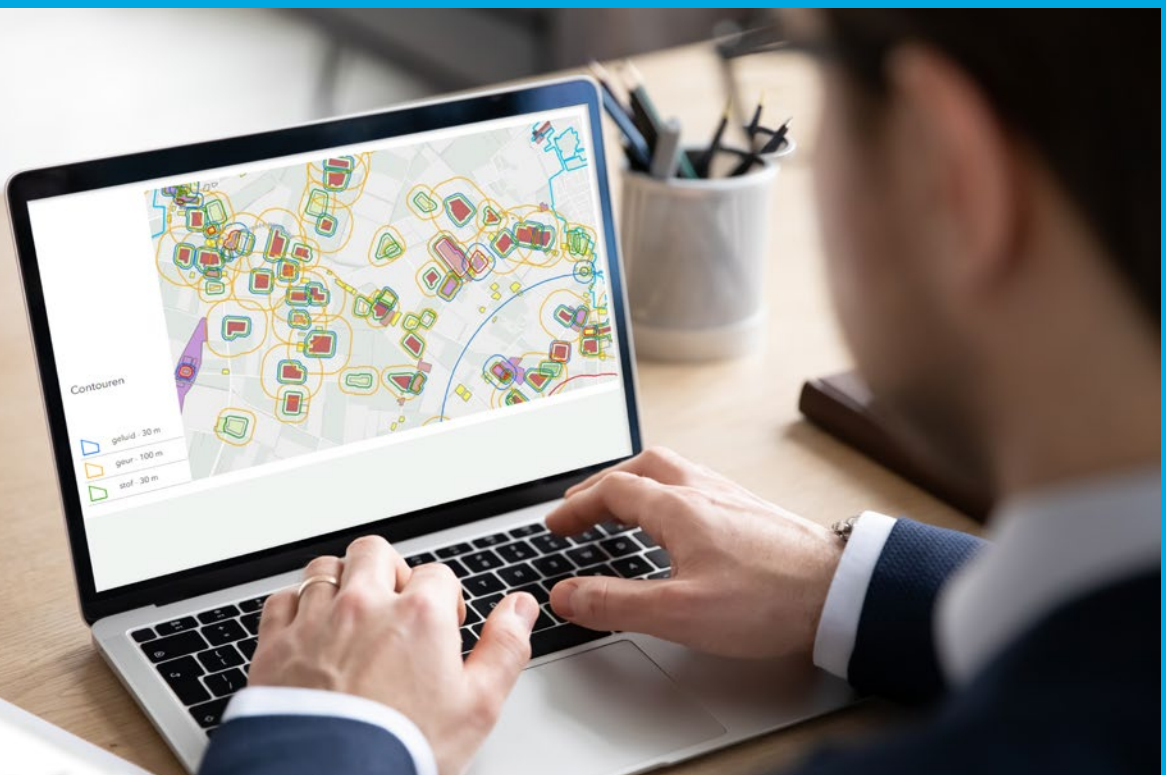
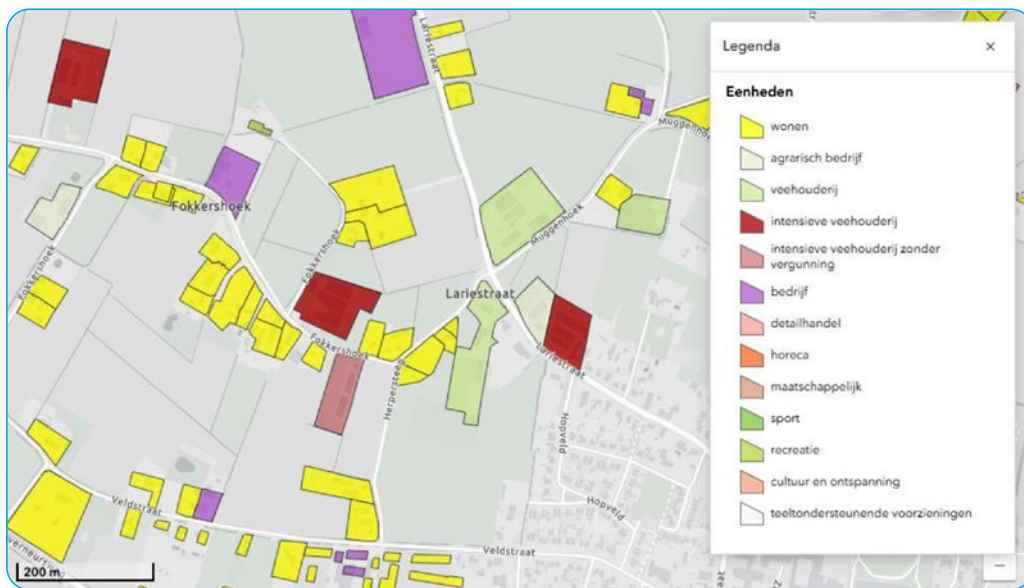
Functionaliteiten van de GIS-Tool:

- **Detailinformatie per perceel of bouwvlak:** Eenvoudig inzoomen op specifieke locaties om een volledig beeld te krijgen van factoren zoals ruimtelijke ordening, eigendomsinformatie, aanwezige bebouwing en de status van vergunningen. Ook informatie over het aantal en type dieren en de emissies zijn in één oogopslag beschikbaar.

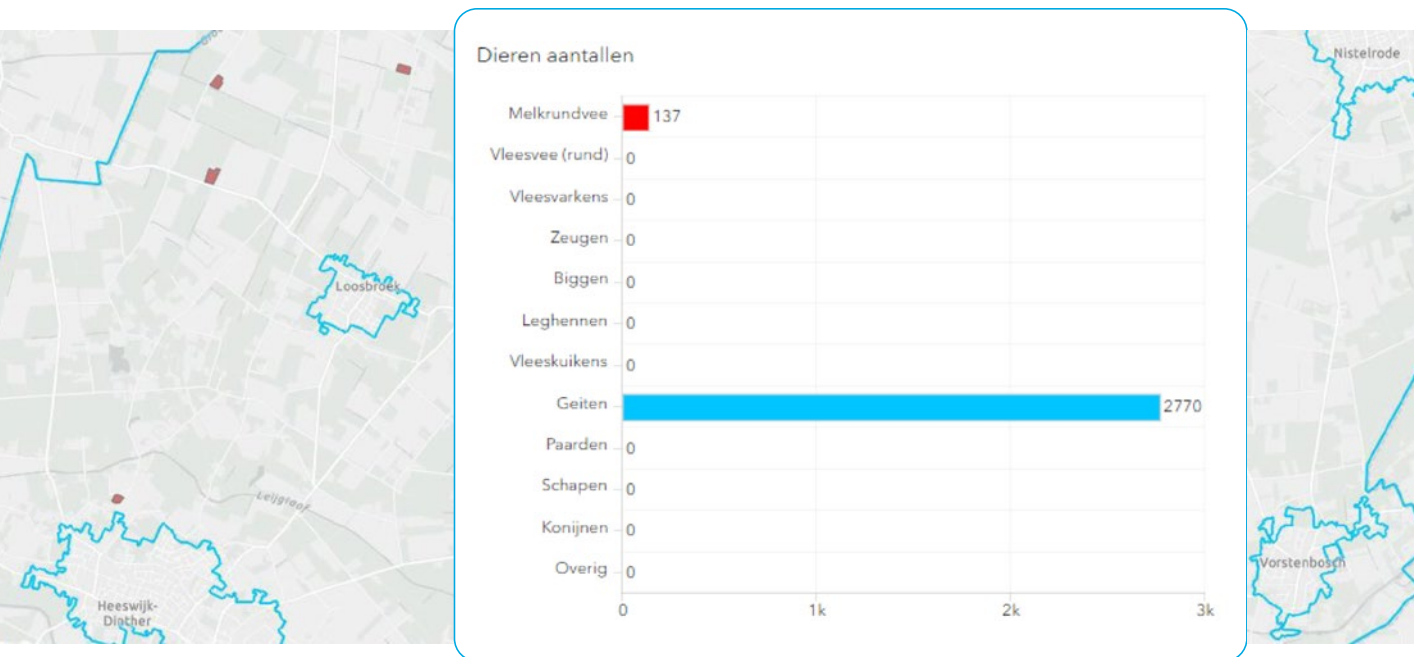
*Foto
Inzicht in milieucontouren*

- **Inzicht in milieucontouren:** De tool biedt de mogelijkheid om milieucontouren weer te geven rondom bedrijven. Hiermee verkrijg je snel inzicht in welke ruimtelijke mogelijkheden of beperkingen er zijn. Dit kan helpen om bijvoorbeeld te zien of uitbreiding of een nieuwe activiteit mogelijk is.
- **Snel overzicht van functies binnen een gebied:** Door de functies binnen een bepaald gebied te analyseren, zoals woningen, landbouwactiviteiten, of industrie, kan een gemeente eenvoudig bepalen welke functies goed aansluiten bij de gewenste ontwikkelrichting van het gebied.

Figuur 6
Functies binnen een gebied



- **Filteropties voor bedrijfsstatussen:** De tool biedt filters die een snel overzicht geven van bedrijven op basis van de laatste gesprekken in het landbouwtransitieprogramma. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld als 'volledig stoppen,' 'open voor ontwikkeling,' 'omschakelen van activiteiten,' of 'doorgaan' worden gecategoriseerd. Hierdoor kan een gemeente proactief inspelen op de toekomstplannen van ondernemers.



Figuur 7
Filteropties voor
bedrijfsstatussen

Risico's bij het gebruik van de GIS-Tool:

- **Privacyrisico's en vertrouwelijkheid:** De tool bevat vertrouwelijke gegevens over eigenaren en bedrijven en valt onder de AVG. Alleen geautoriseerde medewerkers binnen het transitie landbouwprogramma hebben toegang tot deze informatie.
- **Verouderde informatie:** De gegevens in de GIS-tool moeten actueel blijven voor betrouwbare inzichten. Verouderde informatie kan leiden tot verkeerde besluitvorming.
- **Misinterpretatie van gegevens:** Milieucontouren, vergunningen en andere gegevens vereisen zorgvuldige interpretatie. Zonder de juiste context of expertise kunnen onjuiste conclusies worden getrokken over de mogelijkheden binnen een gebied.
- **Afhankelijkheid van subjectieve gegevens:** De tool bevat deels gegevens uit keukentafelgesprekken en advisering. Dit kan leiden tot subjectieve of incomplete informatie, met als gevolg een onvolledig of objectief beeld.

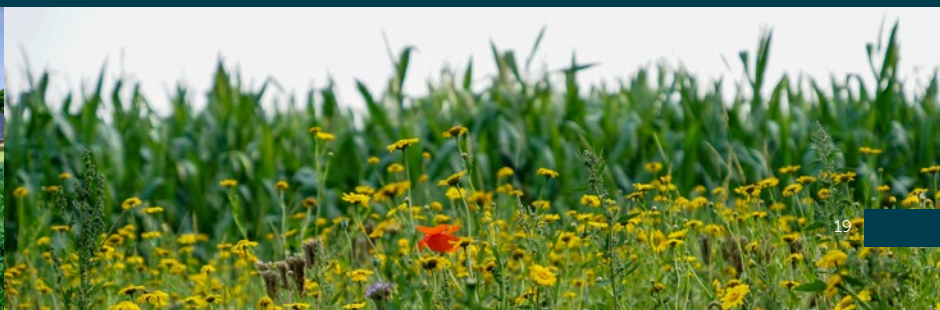


Het project Stallenaanpak heeft inzicht gegeven in hoe gemeenten en agrarisch ondernemers samen kunnen werken aan een leefbaar buitengebied. Door te starten aan de keukentafel van de ondernemer ligt er een basis voor vertrouwen. Dit geeft ruimte voor een open gesprek over de mogelijkheden op het bedrijf. Het project heeft aangetoond dat luisteren, het werken aan relaties en denken in maatwerk essentieel zijn om samen tot duurzame oplossingen te komen.

Een belangrijke les uit de pilots is dat met meer lef en durf bij de betrokken medewerkers binnen de gemeenten, provincie en waterschappen, maatwerk mogelijk is. De pilotprojecten hebben laten zien dat er binnen bestaande regelgeving vaak meer mogelijk is dan gedacht, zolang de betrokkenen het gesprek durven aangaan en bereid zijn om nieuwe wegen te verkennen. Het werken met gebiedsregisseurs kan het proces versnellen en zorgen voor duidelijkheid en vertrouwen bij ondernemers.

Daarnaast blijkt dat het betrekken van alle relevante partijen zorgt voor een breder draagvlak en versterking van de samenhang binnen de initiatieven. Dit vraagt om een creatieve en open werkhouding waarbij alle partijen vanuit hun eigen expertise een bijdrage leveren.

Het project Stallenaanpak heeft laten zien dat gebiedsgericht werken de weg opent naar een toekomstbestendige leefomgeving. Het vraagt om ambtelijk lef, een goed beoordelingssysteem en een actieve dialoog met de agrarisch ondernemer. Zo draag je als gemeente bij aan een sterk en leefbaar buitengebied dat meegroeit met de veranderende wensen en behoeften van zowel ondernemers als bewoners.



D Bijlage | De tien pilotgebieden



In het project Stallenaanpak hebben de vier deelnemende gemeenten gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak in tien pilotgebieden. In Land van Cuijk zijn vier pilotgebieden opgestart. Binnen Bernheze, Boekel en Meierijstad is gewerkt met twee pilotgebieden. In dit hoofdstuk worden alle pilotprojecten per gemeente beschreven.



DE GELEERDE LESSEN UIT DE GEBIEDSGERICHTE AANPAK

- Definieer bij de start van het project wat een pilotstatus behelst! De tien pilotgebieden hebben in de praktijk geen aparte status gekregen, waardoor er ook geen extra speelruimte was.
- Zorg voor realistische en haalbare doelen.
- Bij grotere projecten scheelt het als partijen in het gebied zo snel mogelijk worden betrokken. Dat kan het indienen van zienswijzen aanzienlijk verminderen.
- Gebiedsprocessen vergen maatwerk, maar de gehanteerde beleidskaders zijn hier niet op ingericht. Definieer maatwerk!
- Bij meerdere aanvragen in een gebied, kan een gebiedsregisseur samenhang in verschillende initiatieven brengen. Dat scheelt tijd in het proces bij de gemeente en ondernemers krijgen eerder duidelijkheid.
- De gebiedsregisseur dient in goed contact te staan met de interne organisatie van de gemeente zodat het initiatief op een goede wijze wordt ingebracht bij de betreffende gemeente.
- Een gebiedsvisie of -kader en ambitie voor een deelgebied kan helpen bij het snel en beter beoordelen van initiatieven.
- Zorg dat er niet alleen middelen worden vrijgemaakt voor het proces, maar ook voor realisatie van de uitvoering.
- Gebiedsprocessen vergen meer tijd dan de vier jaar looptijd project Stallenaanpak.
- Op dit moment speelt er veel tegelijkertijd in landelijke gebiedsprocessen, dat heeft geleid tot beperkt draagvlak binnen bepaalde gebieden.
- Een onderbouwing vanuit kennis over het gebied en een concrete richtinggevende uitwerking van de omgevingsvisie is nodig om effectief richting te kunnen geven aan een gebiedsproces. Concrete en bij voorkeur meetbare omgevingswaarden zijn nodig.



Figuur 8
Links: Huidige situatie
Rechts: Gewenste situatie

Gemeente Bernheze



Bernheze: Projectgebied Nobisweg/Hommelsedijk (Heeswijk Dinther)

Het projectgebied kenmerkt zich als een agrarisch gebied waar nog drie intensieve veehouderijbedrijven aanwezig zijn. Het is tevens een zoekgebied "Verstedelijking afweegbaar". De drie agrarische bedrijven hebben aangegeven te willen stoppen. Dit ten behoeve van de realisatie van woningbouw. De realisatie woningbouw is opgepakt in samenwerking met de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte.



Bernheze: Projectgebied Loosbroekseweg

In het projectgebied Loosbroekseweg liepen meerdere principeverzoeken tegelijkertijd. Gekeken is in hoeverre er koppelmansen waren binnen dit projectgebied.



- Verkenning gebied 't Kantje:
- 't Kantje 37: IV, Varkenshouderij
 - 't Kantje 38: IV Varkenshouderij
 - 't Kantje 40-42a: Pluimvee, (agrari-sche) locatie met statische opslag
- In omgeving:
- Het Broek 1: IV Varkenshouderij
 - Loosbroekseweg 48: Mestverwerking

Figuur 9
Plangebied 't Kantje



Een deelgebied binnen dit projectgebied is 't Kantje. De intensieve veehouderijbedrijven in dit gebied vallen binnen een 1,0 kilometer zone van de kern Nistelrode. Gaan de intensieve veehouderijbedrijven in de toekomst stoppen dan levert dit een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de kern Nistelrode.

Gekozen werkwijze

Bij de start van het project in 2021 zijn vier centrale vragen gesteld. Deze zijn:

1. Wat is een goede gebiedsgerichte aanpak met betrekking tot de transitie van de landbouw?
2. Wat is daarbij nodig om tot een goed gebiedsproces te komen?
3. En hoe kunnen we toch ondertussen de "gemeentewinkel" draaiende houden en adequaat reageren op initiatieffoorstellen van agrarische bedrijven in transitie?
4. En wel zodanig dat we ondermijnende activiteiten in leegkomende stallen weten te voorkomen?

Bovenstaande vragen waren het uitgangspunt voor de stallenaanpak binnen Bernheze. Aan de hand hiervan is gekozen voor onderstaande werkwijze:

- Een gebiedsregisseur onderzoekt in twee pilotgebieden in dialoog met stoppende agrariërs de kansen voor transitie op een VAB-locatie of klein deelgebied. De aanpak van deze gebiedsregisseur diende tevens te leiden tot een systematiek/instrument voor een aanpak.
- De ontwikkeling van een GIS-tool welke alle relevante data vanuit de OBDN, Provincie en gemeente inzake veehouderij verzameld, analyseert en duidt. Deze GIS-tool zorgt voor inzicht en overzicht en is ondersteunend aan de transitie landbouw.
- De inzet van een gebiedsmakelaar die verkent hoe stoppende agrariërs gekoppeld kunnen worden aan agrariërs die hun bedrijfsactiviteiten willen verplaatsen.

Beoogde resultaten

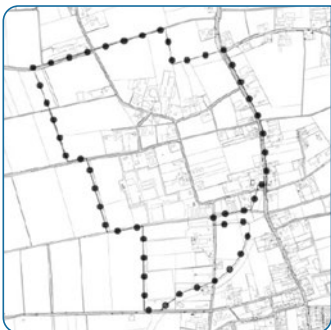
- Integrale herontwikkeling van een VAB locatie met oog voor de ondernemer en koppelkansen voor de locatie.
 - Ontwikkeling van een systematiek en werkwijze waarmee effectief een VAB locatie kan worden herontwikkeld.
 - Een aanpak waarmee de initiatiefnemer met een kansrijk voorstel een aanvraag kan indienen bij de gemeente.
- De GIS-tool als instrument voor transitie landbouw/VAB waarmee de gemeente en partners met inzicht op ontwikkelingen in het buitengebied proactief kunnen handelen op VAB locaties of in kleine gebiedsprocessen.
- Het matchen van kansen voor ondernemers en het versnellen van een herontwikkeling van een VAB-locatie.

Daadwerkelijk behaald resultaat

- **Nobisweg/Hommelsedijk:** is afgerond en is een onderdeel van woningbouwontwikkeling geworden. Ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage. 2026/2027.
- **Gebiedsontwikkeling Loosbroekseweg:** is ingediend als een project, echter aan de intake-tafel bleek dat er geen samenhang zit in de uitwerking van deze initiatieven.
- **'t Kantje:** tijdens de gesprekken is de locatie verkocht. Ondernemer gaat door met huidige activiteit.
- Pouderoen Tonnaer heeft voor de gemeente Bernheze concept rapportage formats opgesteld die laten zien welke stappen in de pilots zijn gevolgd in de stallenaanpak. Deze formats worden gebruikt als referentiemateriaal in de doorontwikkeling van de aanpak bij nieuwe casussen en gebiedsprocessen.
- Pouderoen Tonnaer heeft een GIS-Tool ontwikkeld.
- De inzet van de gebiedsmakelaar is afgerond. Per oktober 2023 heeft de gemeente Bernheze een vaste projectleider ingehuurd(extern) die de rol van begeleiding agrariërs verder invult.



Gemeente Boekel



Boekel: Projectgebied De Elzen

Buurtschap De Elzen is een overbelast gebied qua intensieve varkenshouderij. De gemeente Boekel heeft besloten dat het woon- en leefklimaat in het buurtschap aanzienlijk moet verbeteren. De gemeenteraad heeft haar goedkeuring uitgesproken over "het streefbeeld voor De Elzen 2.0" en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen. Met inzet van een integrale gebiedsgerichte benadering wil de gemeente het streefbeeld realiseren.



Boekel: Projectgebied Bovenstehuis

Het buurtschap Bovenstehuis staat in de komende periode in een versneld tempo een aantal veranderingen te wachten. De verschillende ontwikkelingen die zich voordoen zijn divers en richten zich op verschillende thema's (onder andere wonen, werken, glastuinbouw, veehouderij, arbeidsmigranten en verkeer). Voordat dit project begon, was er onduidelijkheid over hoe de verschillende ontwikkelingen zich tot elkaar verhouden en tot welk eindbeeld ze zouden leiden. Een concrete ontwikkelingsrichting c.q. gezamenlijk toekomstperspectief voor Bovenstehuis, waaraan individuele initiatieven kunnen worden getoetst, ontbrak.

Gekozen werkwijze

Binnen de twee pilotgebieden zijn meerdere werkwijzen toegepast. Zo lag de focus binnen het pilotgebied De Elzen meer op individuele agrarische bedrijven en binnen het pilotgebied Bovenstehuis lag de focus op het creëren van een nieuw toetsingskader. De volgende werkwijzen zijn gehanteerd:

- Formeren projectteam;
- Buurtschap inventarisatie en analyse;
- Eén-op-één gesprekken met ondernemers (keukentafelgesprekken);
- Inloopavonden voor buurtbewoners;
- Knelpunten in kaart gebracht;
- Bestemmingsplanprocedure;
- Bestuurlijke terugkoppeling.

Beoogde resultaten

- Beëindiging van de agrarische bedrijven (varkenshouderijen), sloop vrijkomende stallen, bouwvlakverkleining en herinrichting van het gebied;
- Verbeteren fysieke leefomgeving;
- Nieuw toetsingskader voor vergunningaanvragen.

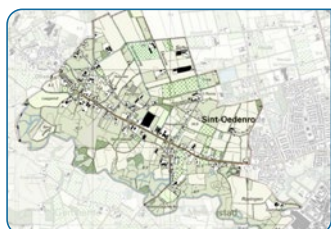
Daadwerkelijk behaalde resultaten

- In pilotgebied De Elzen zijn twee bouwvlakken verkleind, is één varkenshouderij gesaneerd en is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld waar het aspect geur een prominente plek heeft gekregen.
- In pilotgebied Bovenstehuis is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waar een nieuwe ontwikkeling aan wordt getoetst. In dit bestemmingsplan zijn drie nieuwe elementen opgenomen: fijnstof, geur en geluid.



Meierijstad: Projectgebied Het Laar

De gronden binnen dit gebied zijn grotendeels in handen van een aantal agrarische ondernemers. De Dommel doorkruist het projectgebied. Dit biedt koppelkansen voor o.a. ontwikkeling groen, water en eventueel extensieve recreatie.



Meierijstad: Projectgebied Ollandseweg e.o.

Het gebied Ollandseweg e.o., gelegen tussen de twee kernen Sint-Oedenrode en Olland, kenmerkt zich door veel grondeigenaren en een variatie aan agrarische bedrijven die willen omschakelen of volledig stoppen met hun huidige bedrijfsvoering.

Gekozen werkwijze

Binnen de twee pilotgebieden is dezelfde werkwijze gehanteerd.

Deze bestaat uit:

- Formeren projectteam;
- Gesprekken agrariërs in het gebied (keukentafelgesprekken);
- Inloopavonden inwoners en omwonenden;
- Stakeholder analyse en overleg stakeholders;
- Bestuurlijke terugkoppeling.

Beoogde resultaten

- Beëindiging van de agrarische bedrijven, sloop vrijkomende stallen en herinrichting van het gebied.
- Meerwaarde creëren voor het gebied: realisatie natuur, recreatie en een doorzicht (landschappelijke inpassing).

Daadwerkelijk behaald resultaat

Het Laar: Het is gedurende de projectperiode niet gelukt om één van de aanwezige agrarische bedrijven te beëindigen. Eén van de aanwezige bedrijven heeft een vergunning aangevraagd voor een mini-camping.

Ollandseweg e.o.: sloop van in totaal 20.000 m² aan glastuinbouw en 3.050 m² aan leegstaande stallen.

Gemeente Land van Cuijk



Land van Cuijk: Projectgebied Landhorst

De beëindiging van de zes nertsenhouderijen is mede aanleiding geweest voor deze gebiedsontwikkeling. Het gebied is het "agrarisch hart" van de voormalige gemeente Sint Anthonis. Doel hier was, en is nog steeds, om ruimte te geven aan de landbouw. De gebiedsontwikkeling heeft mede tot doel te onderzoeken of deze behoefte nog aanwezig is bij de bewoners en ondernemers in het gebied. Er zijn veel bedrijven die stoppen of omschakelen. Hoe is dit te combineren met bedrijven die door willen?



Land van Cuijk: Projectgebied Oploo, Stevensbeek, Westerbeek

Er zijn enkele intensieve veehouderijen gestopt. Op verschillende plekken in het gebied spelen initiatieven voor het realiseren van woningen. Daarnaast zijn er wensen en ideeën voor natuur en recreatie. Doel van het gebiedsproces is te achterhalen wat hier leeft en waar energie zit. Hoe kan de gemeente helpen om de leefbaarheid te vergroten?



Land van Cuijk: Projectgebied Peelstraat/Molenveld

Een melkveehouder en een varkenshouder zijn gestopt. Er ontstaat ruimte voor de uitbreiding van bedrijventerrein Molenveld, het aanleggen van drie Ruimte voor Ruimte woningen aan de oostzijde van de Peelstraat en het ombouwen van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning.



Land van Cuijk: Projectgebied Peelstraat Molenveld - Wanroij

De ontwikkelingen bij de Peelstraat en bij bedrijventerrein Molenveld waren aanleiding om een visie uit te werken voor de rest van de Peelstraat en het Park.

Land van Cuijk: Projectgebied Sint Hubert-Wanroij

Er zijn enkele intensieve veehouderijen die mogelijk stoppen. Op verschillende plekken in het gebied spelen initiatieven voor het realiseren van woningen. Daarnaast zijn er wensen en ideeën voor natuur en recreatie. Doel van het gebiedsproces is achterhalen wat hier leeft en waar energie zit. Hoe kan de gemeente helpen om de leefbaarheid te vergroten?



Gekozen werkwijze

Binnen de vier pilotgebieden Land van Cuijk is per gebied gekozen voor een specifieke werkwijze.

- **Landhorst:** In dit gebied is bij aanvang een enquête uitgezet gevolgd door een aantal bijeenkomsten.
- **Aanpak Oploo, Stevensbeek, Westerbeek:** De focus in deze gebieden lag op participatie. Welke wensen leven er? En hoe zorg je ervoor dat bewoners en ondernemers betrokken blijven? Gekozen werkwijze: in gesprek gaan in kleine groepjes.
- **Peelstraat/Molenveld - Wanroij:** In dit gebied lag de nadruk op een concrete aanpak. Dit gezien de ontwikkelingen in het gebied. Daarom is gekozen voor een brede aanpak: opstellen visie voor Peelstraat/Park. De revitalisatie van het bedrijventerrein Molenveld wordt integraal opgepakt.
- **Sint Hubert-Wanroij:** In dit gebied is een vrij intensief proces gestart en zijn de wensen en aandachtspunten voor het gebied in beeld gebracht. Deze manier van werken bracht tegenstellingen naar boven, maar zorgde ook voor beweging.

Behaalde resultaten

- **Landhorst:** Eindresultaat is een streefbeeld en een uitvoeringsagenda voor Landhorst.
- **Aanpak Oploo, Stevensbeek, Westerbeek:** Perspectief opgesteld en een uitvoeringsagenda.
- **Peelstraat/Molenveld - Wanroij:** Er zijn overeenkomsten afgesloten met stoppende boeren. Het Ontwerpbestemmingsplan (december 2023), anterieure overeenkomst en het definitief bestemmingsplan is opgesteld.
- **Sint Hubert-Wanroij:** De resultaten zijn uitgewerkt in verschillende ontwikkelperspectieven, een uiteindelijke toekomstvisie en een concrete uitvoeringsagenda.



Regio Deal
Noordoost Brabant