



**PROEFTUINEN  
ONDER DE LOEP**

AANPAK LEEGSTAND



## SAMENWERKEN

Deze brochure gaat over aanpakken in de breedste zin van het woord. Het is de ambitie van de Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant (VKKNB) om de leefbaarheid van Brabant, en de kerngemeenschappen die daar deel van uitmaken, te behouden en te vergroten.

Om die ambitie te realiseren bevordert de VKKNB op allerlei manieren dat bewonersorganisaties en bewonersinitiatieven zich de komende jaren verder kunnen ontwikkelen.

Deze brochure geeft de do's weer voor de aanpak van Brede Leegstand

### COLOFON

Eindredactie & Realisatie:  
Vereniging Kleine Kernen  
Noord-Brabant  
Redactie: YANNS.NL  
Vormgeving: YANNS.NL  
Fotografie: Getty Images.

Met dank aan:  
alle deelnemers en  
betrokkenen bij de  
proeftuinen Elsendorp  
en Zundert.



# INHOUD

*	3	VOORWOORD
*	4	PROEFTUINEN ONDER DE LOEP
*	5	DO'S
*	8	PROEFTUIN ELSENDORP KANSENKAART
*	12	VERENIGING KLEINE KERNEN
		NOORD- BRABANT



## VOORWOORD

De Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant (VKKNB) wil haar bijdrage leveren aan de realisatie van provinciale opgaven in de context van transitie. Eén van die opgaven betreft de aanpak van de leegstandproblematiek in de provincie Noord-Brabant. De VKKNB wil hier per regio een aanpak op ontwikkelen en zorgen dat er onderlinge kennisdeling en uitwisseling tot stand komt.

Leegstand, welke type dan ook en vaak in een combinatie van typen, stelt lokale samenlevingen voor grote opgaven, die vragen om een integrale en co-creërende benadering. Het vraagt om cross-overs als het gaat om vitaliteit en duurzaamheid.

Dit 'levende' vraagstuk heeft de VKKNB van 'onderop' benaderd. Wat ook kenmerkend is voor de werkwijze van de VKKNB. Als kennisnetwerk van Brabanders zijn we een aanjager van bewonersparticipatie en mede-eigenaarschap van bewoners, procesondersteuner in het voeren van de dialoog tussen relevante stakeholders en inbrenger van specifieke expertise door kennisontsluiting en -deling.

Met het oog op deze laatste rol is dit document samengesteld. Zodat anderen daarmee hun aanpak ook kunnen versterken en verstevigen.

*Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant*



*"In de kern van moeilijkheden  
schuilen mogelijkheden."  
Albert Einstein*

# PROEFTUINEN ONDER DE LOEP

DE DO'S VOOR AANPAK LEEGSTAND

## Schouders eronder voor de Proeftuinen

In 2016/2017 en 2018 is de Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant betrokken geweest bij de aanpak van de Brede Leegstand in gemeente Zundert (de dorpen Klein-Zundert, Achtmaal en Wernhout) en het dorp Elsendorp (gemeente Gemert-Bakel). Op basis van het procesverloop zijn er op de volgende pagina's diverse do's samengesteld op basis van de huidige ervaringen.

Wat belangrijk is om niet te vergeten, is dat er ook verschillen zijn tussen de twee dorpen. Zundert kenmerkt zich door een heel intensief (gebruik) van het buitengebied. Elke vierkante centimeter is benut en er zijn veel agrarische bedrijven. Dit in tegenstelling tot Elsendorp waar er minder intensief gebruik wordt gemaakt van het buitengebied. Daar bestaat de helft uit agrarische bedrijven en de andere helft uit niet agrarische bedrijven.

### Leegstand en concurrentie

Ook al is elke vierkante meter benut in Zundert, er is ook nog steeds leegstand. Dit terwijl hier in Elsendorp vrijwel geen sprake van is. Zundert is een echt ondernemersdorp en zeker in de agrarische tak is de concurrentie tussen de bedrijven groot, waardoor het eigen belang (nog) voorop staat. In Elsendorp daarentegen is er al heel lang een dorpsraad en daar zie je dat er een collectief belang gezien wordt. Leefbaarheid staat er voorop.

### Verschillende kartrekkers

Het maakt niet uit wie de kar trekt, als maar iemand het doet kun je zeggen. En dat blijkt ook wel weer in de twee verschillende dorpen. In Zundert is momenteel de gemeente de kartrekker om zo te voorkomen dat de drie dorpsraden de

'kwade pieren' worden. Een bewuste keuze van de dorpsraden. Hier is het van belang om een continue betrokkenheid te behouden. Uniek in Zundert is dat de drie dorpsraden uit Klein-Zundert, Wernhout en Achtmaal intensief met elkaar willen en gaan samenwerken om het proces goed te kunnen aanjagen.

Iets wat we gezien hebben in het voorbeeld Elsendorp is zeker toe te juichen. Het dorpsoverleg werkt hier nauw samen met gemeente en provincie. Er is sprake van een partnerschap. Er is een werkgroep 'Duurzaam buitengebied' en er is een projectleider uit het dorp.

De verschillen tussen de dorpen, duur en de aanpak van de projecten maakt dat we een lijst met do's hebben kunnen samenstellen.





# Start

## Aanleiding

In Zundert waren er drie aanleidingen voor de start van de Proeftuin in 2017:

- Allereerst de aanpak van criminaliteit (hennep kweek) tegen gaan.
- Daarnaast de aanpak van asbest.
- De opwaardering van de grond als de lege stallen worden gesloopt.

De gemeente Zundert startte dit project onder de noemer; 'Vitaliseren van het platteland'. Het gebied wat hiervoor in aanmerking kwam is het buitengebied Achtmaal richting Klein Zundert.

In Elsendorp is de proeftuin medio 2016 gestart doordat het gebied aangewezen werd als urgentiegebied in het kader van 'stankoverlast'. Dit project is gestart naast de proeftuinen in St. Anthonis, Boxmeer, Hilvarenbeek en Oss. Proeftuin Elsendorp is vanuit het dorp zelf gestart.

*"De Vereniging voor Kleine Kernen heeft ons van veel kennis voorzien o.a. in de persoon van Willy Donkers die bij een aantal bijeenkomsten aanwezig was om toelichting te geven over hoe het traject in Elsendorp loopt."  
Christ-Jan van Bedaf (Achtmaal)*



# Do 01

## Op- en afschalen

Kijk verder dan je eigen kavel. Probeer het gedeelde (dorps)belang ook in het oog te houden en probeer daarin een wisselwerking te vinden.

Zodat uiteindelijk voor alle partijen een juiste oplossing en invulling van het gebied gevonden kan worden.

# Do 02

## Breng het proces van onderop op gang

Creër draagvlak en benadruk het collectief belang. Begin met een goede inventarisatie van adressen (waar zit wat; agrarische en niet-agrarische bedrijven). En houd openheid om er een zich ontwikkelend proces van te maken, zodat actualiteiten kunnen worden meegenomen.

In Elsendorp werd bijvoorbeeld eerst de 'Proeftuin VAB Elsendorp' geïntroduceerd. Later werd deze gecombineerd met de 'Proeftuin Omgevingswet'. Daarnaast werd er samen met bewoners en ondernemers een gebiedsvisie geschreven. Deze wordt nu praktisch uitgevoerd met gebruikmaking van o.a. de (nieuwe) Crisis- en herstelwet en Omgevingswet. Om het proces te laten slagen is regelruimte nodig. De (nieuwe) Crisis- en herstelwet maakt deze regelruimte mogelijk.



Do

03

## Afbakening van het landbouw-ontwikkelingsgebied

Het totale ontwikkelingsgebied is veel groter, maar voor de aanpak is het belangrijk om het in kleine delen op te pakken om het beheersbaar te houden.

Wat wel belangrijk is, is om het project vanuit een brede blik te bekijken. Probeer de opgave zo breed mogelijk aan te pakken.

Bijvoorbeeld;  
In Elsendorp hebben ze het VAB-beleid en de Omgevingswet aan elkaar gekoppeld. Zo sla je twee vliegen in één klap.

Do

04

## Zorg voor een heldere boodschap

Zorg dat er in de boodschap een gemeenschappelijk belang naar voren komt. En dat er in het traject een heldere stip op de horizon gezet wordt en het duidelijk is welke weg daar naar toe leidt.

Bijvoorbeeld;  
*"Wij doen dit voor de volgende generatie (economisch goed/vitaal)."*

*"En voor een betere leefkwaliteit. Het gaat ook over water, groen, asbest en andere thema's die hierin meegenomen kunnen worden."*

Het is hierin ook belangrijk dat je werkt met heldere regels en afspraken. Meedoen is niet vrijblijvend. Er zijn spelregels!

Do

05

## Werk met een gebiedsfonds

Een gebiedsfonds is een fonds waarin verschillende investeerderstypen (overheden, private partijen en maatschappelijke partijen) hun middelen bundelen, om een korte- en lange-termijnfinanciering mogelijk te maken met als doel het integraal ontwikkelen en beheren van een gebied.

Vanuit een gebiedsfonds kunnen investeringen gedaan worden, zoals bijvoorbeeld het overzetten van een agrarische bestemming naar een particuliere bestemming. Uit zo'n waarde'sprong' kunnen andere veranderingen worden bekostigd. Hierbij wordt er een bijdrage gedaan in het vergroten van het bouwblok (waarbij de eigenaar ook 20% investeert).



Foto's van de startbijeenkomst in Elsendorp.

©Dorpsraad Elsendorp



Do 06

## Werk samen en zorg voor een 'project-propellor'

In een traject waarin je de Leegstand aanpakt is het van belang om continu samen op te trekken. Het is belangrijk dat je elkaar vanaf het startpunt bij de hand neemt en elkaar serieus neemt. Houd ook de beweging en de energie in de groep en zorg voor voldoende capaciteit (ook bij de gemeente) en faciliteer de dorpsraad. Stilstand is funest.

Voorbeeld Elsendorp;

In de stuurgroep in Elsendorp zitten de Dorpsgemeenschap, gemeente en de Provincie Noord-Brabant. Later zijn hier externe experts (3) aan toegevoegd. Deze experts noemen zich de 'project-propellor'. Het zijn de aandrijvers om het proces te doen slagen.

Do 07

## Werk met 1 overheid

Zorg ervoor dat de overheidspartijen zich niet achter elkaar kunnen verschuilen. Zo wordt bijvoorbeeld in Elsendorp de gemeente en de provincie Noord-Brabant als één overheid beschouwd.

Belangrijk in dit proces is om de politiek niet bij de uitvoering te betrekken. Het kan doen afleiden van het pad. Volg het pad met de juiste 'spelers' op het juiste moment.

Do 08

## Volg het tempo vanuit de deelnemers en realiseer je: zo'n project kost tijd en geld.

Realiseer je van het begin af aan: een dergelijk project kost menskracht, inzet en geld. Als dat niet te realiseren is, moet je er niet aan beginnen.

De uitvoering van een dergelijk project is niet alleen door vrijwilligers te doen. Zorg er voor dat je gebruik maakt van lokale deskundigen die zich op vrijwillige basis commiteren aan het project.

En volg het tempo vanuit de deelnemers. Niet een projectgroep bepaalt het tempo, maar de deelnemers. Alleen zo behoud je draagvlak.

### GEÏNTERESSEERD IN BREDE LEEGSTANDSPROBLEMATIEK, VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJFSBEBOUWING (VAB)?

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een aspect van leegstandsproblematiek. Andere aspecten zijn: leegstand van vrijkomende kerkgebouwen, leegstand van cultureel en religieus erfgoed, leegstand van maatschappelijk en particulier vastgoed zoals winkelpanden.

Wilt u hierover meer weten?  
Neem dan contact met ons op;  
[info@vkknoordbrabant.nl](mailto:info@vkknoordbrabant.nl)  
contactpersoon Willy Donkers



Voor meer informatie zie ook:  
[www.elsendorponline.nl](http://www.elsendorponline.nl)

# Proeftuin Elsendorp Kansenskaart

In Elsendorp is er samengewerkt aan een kansenskaart voor de dorpsgemeenschap. Door daadwerkelijk gebruik te maken van een kaart van het dorp zijn alle kansen voor het dorp in kaart gebracht.

## LEEFBAARHEID

reduceren overlast intensieve veehouderij  
asbest verwijderen  
leegstand/VAB's opruimen  
2026: Elsendorp is zelfvoorzienend in energie  
Gerele Peel: verkeersveilig  
voldoende duurzame woningen

## RUIMTE VOOR BEDRIJVGHEID EN INNOVATIE

- stalsystemen moderniseren
- ruimte voor nieuwe bedrijvigheid
- energiekansen 'pakken' ('duurzame deals' sluiten)
- kansen bieden aan 'koplopers'
- circulaire economie in agrarische sector

## WATERBEHEER

waterbuffer: > 20.000 m<sup>3</sup>  
oplossen knelpunten in waterlopen  
verbeterde 'niveauregeling'  
waterbeheer ook afstemmen op natuurontwikkeling





## LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT

- bedrijvigheid concentreren in de paars gearceerde zone
- buitengebied 'verbinden' met dorp
- beeldkwaliteit bewaken
- 'lege' milieuvergunningen intrekken



## RECREATIE-AANBOD

- transitie naar een recreatief aantrekkelijke omgeving
- doelgroep-benadering in het aanbod
- recreatieaanbod bundelen
- diversiteit in recreatieaanbod
- verbinden van waterbeheer <-> natuur <-> recreatie
- Elsendorp verbinden met landgoederen
- recreatieve routes uitzetten

# Proeftuin Elsendorp Kansenskaart

Vanuit de leden van de Proeftuin Elsendorp hebben we toestemming gekregen om deze kansenskaart ook in deze handreiking te plaatsen. Om zo anderen inspiratie op te laten doen.

## MOTIEVEN

'Leegstand' geeft 'ruimte voor ontwikkeling'  
Herbestemmen van vrijkomende (agrarische) bebouwing  
Verkrotting tot staan brengen  
Reduceren en concentreren van intensieve veehouderij  
Versterken 'eigenaarschap' van de Proeftuin bij ondernemers/bewoners  
'Oplossen doe je samen!'  
Meer samenwerking tussen dorp en buitengebied en tussen ondernemers onderling  
Elsendorp is in 2026 een zelfvoorzienend dorp!  
Milieuoverlast van intensieve veehouderij terugdringen  
Waardecreatie door herbestemmen, ruilen en herontwikkelen

## UITGANGSPUNTEN

Gebiedsvisie (juli 2017) is richtinggevend  
Overheden denken/handelen 'regionaal'  
Overheden scheppen 'regelruimte' waar nodig  
Rigide regels gaan terzijde  
'Omgevingswet' biedt kansen voor benadering 'van onder op'  
Proeftuin veroorzaakt een breed gedragen aanpak  
Aanhaken van 'buiten' de Proeftuin is mogelijk



## INSTRUMENTEN

Dorpsgemeenschap neemt initiatief, daarbij gesteund door provincie en gemeente  
Provincie en gemeente opereren als één overheid  
Experimenteerstatus ihkv Crisis- en herstelwet (Chw)  
Ontwerpen/inrichten in 'clusters van deelnemers'  
Overeenkomsten tussen deelnemers  
Spelregels (wijze van taxeren, op één bord schaken, transparantie binnen elk cluster)  
Fondsen (Ontwikkelbedrijf, Groenfonds, vouchers, BOM e.d.)  
Communicatie met alle belanghebbenden en belangstellenden



## OPBRENGSTEN

m2 gesloopte bebouwing, m2 verwijderd asbest, aantal verplaatste woningen, nieuwe bedrijvigheid, stalinnovaties, energie-opbrengsten, duurzame deals, zonnepanelen, warmte-koude opslag, biogas, km recreativeroutes, aantal opgeloste 'waterknelpunten', m3 waterbuffer etc

# VERENIGING KLEINE KERNEN NOORD-BRABANT

VITAAL, VEERKRACHTIG EN LEEFBAAR BRABANT

## GESPREKSPARTNERS

De Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant hecht belang aan inhoudelijke samenwerking met diverse samenwerkingspartners. Samenwerken is voor de VKKNB een werkwijze om krachten te bundelen, elkaar te versterken en hierdoor meer te bereiken. De provincie Noord-Brabant is de belangrijkste gesprekspartner van de vereniging. Regelmatig wordt overlegd met ambtenaren, gedeputeerden en statenleden over actuele onderwerpen zoals:

- **De zorg voor elkaar**

Hoe regelen we de gezondheidszorg nu en in de toekomst?

- **Voorzieningenniveau in het dorp**

Zijn er voldoende voorzieningen bereikbaar en toegankelijk voor een bloeiende kleine kerngemeenschap?

- **Relatie tussen burger en overheid**

Hoe organiseren we het overleg, c.q. de communicatie van gemeente naar dorpskern en omgekeerd? Hoe kunnen samenwerking en co-creatie vorm krijgen?

- **Wonen: investeren of saneren?**

Hoe zorgen we ervoor dat iedereen die dit wil in het dorp kan blijven wonen?

Daarnaast wordt overlegd met instanties als: ZLTO, KBO Brabant, steun-organisatie ZET, 't Heft (Brabantse vereniging van gemeenschapshuizen), het Brabantse kennisinstituut PON, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Regio West Brabant (RWB), provinciale monumentenorganisaties, religieuze organisaties als de PKN, de bisdommen

Den Bosch en Breda, de Landelijke Vereniging Kleine Kernen en diverse andere maatschappelijke organisaties. Speciale aandacht gaat uit naar de gemeenten. Die zijn immers voor de leden van de vereniging de belangrijkste gesprekspartner.

## AANMELDEN VOOR LIDMAATSCHAP

Bent u een organisatie, bijvoorbeeld dorpsraad, leefbaarheidswerkgroep of bewonersinitiatief, die opkomt voor de leefbaarheid van uw dorp of kerngemeenschap, dan kunt u zich aanmelden als lid van de vereniging.

## AANMELDEN VOOR DONATEURSCHAP

Wilt u zich aanmelden als donateur? Gemeenten, politieke partijen, dorpsraden, organisaties en particulieren, die zich de leefbaarheid van Brabant aantrekken, kunnen donateur worden.

## NADERE INFORMATIE

Voor vragen over de Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant kunt u contact opnemen met het secretariaat van de vereniging.

Meer informatie over de vereniging vindt u op:

**[www.vkknoordbrabant.nl](http://www.vkknoordbrabant.nl)**

Daar vindt u ook het werkplan en informatie over de contributie.

Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant | Postbus 3078 | 5003 DB Tilburg  
T. (013) 583 99 93 | E. [info@vkknoordbrabant.nl](mailto:info@vkknoordbrabant.nl) | W. [www.vkknoordbrabant.nl](http://www.vkknoordbrabant.nl)