

Dienst Landbouw

Departement Economie, Streekbeleid en Europa

VERSLAG inspiratiereis 10 maart 2023 ikv PDPO Boer(en)Bedrijf(en)Match



Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling: Europa investeert in zijn platteland

Datum 10 maart 2023
Onderwerp Inspiratiereis Nederland

Inhoud

.....	1
1. Aanleiding van de inspiratiereis	2
2. Bezoek Provincie Noord-Brabant – Ruimte voor Ruimte - regeling.....	3
A. Het kader voor de Ruimte voor Ruimte-regeling (gedeputeerde E. Lemkes-Straver).....	3
B. Inleiding ruimtelijk beleid (Esther Vos)	4
B.1 Aanpak.....	4
B.2. Ruimte voor Ruimte-regeling	4
B.3. Planologie in Nederland	5
B.4. Beleid in het landelijk gebied	5
C. Ruimte voor Ruimte: maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit (Hubert van Hout)	6
C.1 De Beleidsregel.....	6
C.2. Een goede plaats	7

C.3. Fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit	8
D. Ontwikkelingsmaatschappij (RvR): ontwikkeling Ruimte voor Ruimte-kavels (Wim van de Kerkhof)	9
D.1. Hoe werkt de ontwikkelingsmaatschappij?	9
3. Bezoek Duin en Bollenstreek - GOM	12
A. Green Port Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) (Onno Zwart)	12
A.1. Kader ontstaan GOM - historiek	12
A.2. Vertaling in ruimtelijke ordening	13
A.3. Kenmerken GOM	13
A.4. Weerstand	14
4. Resultaten Mentimeter	15

1. Aanleiding van de inspiratiereis

De inspiratiereis kadert binnen het PDPO-project Boer(en)Bedrijf(en)Match.

Trends:

De afgelopen twintig jaar verdwijnt er in Vlaanderen dagelijks 5 tot 7 hectare aan open ruimte. Dat stelt met name de landbouwsector voor grote uitdagingen. Het aantal actieve landbouwers daalt en de vrijgekomen ruimtes krijgen te vaak een zonevreemd gebruik. Dit speelt de verharding en versnippering in Vlaanderen in de kaart, zet de beschikbare landbouwruimte verder onder druk én zorgt voor een stijging van de vastgoedprijzen in agrarisch gebied.

Open ruimte behouden en nuttig besteden wordt een uitdaging voor de nabije toekomst. De verharding van open ruimte vormt ook een bedreiging voor landbouw: alsmeer productieruimte verdwijnt. Er is nochtans potentieel: 46% van de provincie Antwerpen bestaat uit agrarisch gebied. Dat 29% hiervan louter virtueel landbouwgebied is, illustreert het probleem: het is landbouwgebied zonder landbouwgebruik.

Zoeken naar een oplossing:

Binnen het PDPO-project Boer(en)Bedrijf(en)Match wordt geëxperimenteerd met het ruimtelijk sturen van activiteiten vanuit gebiedsmanagement om zo aan landbouw ruimte te bieden om te ondernemen. Om dit te laten slagen wordt gelijktijdig ingezet op agrarische herontwikkeling, zonevreemd hergebruik én gedragen ontharding. Zo wordt gezocht naar een perspectief voor elk uitbollend landbouwbedrijf, op maat van de locatie en de omgeving.

Om dit te realiseren is het noodzakelijk om te komen tot een praktisch uitvoerbaar beleid om concreet aan de slag te gaan met uitbollende of stopgezette landbouwzetels. De bezochte cases in Nederland hebben een dergelijk beleid uitgewerkt. Deze inspiratiereis werd georganiseerd om meer inzicht te krijgen in wat deze aanpak inhoudt, de randvoorwaarden en de lessen die hieruit kunnen worden getrokken. Bijkomend zijn het ook voorbeelden van cases waarbij lokale besturen, zoals een provincie of een groep van gemeenten, zelf concreet aan de slag gaan in de open ruimte.

Zowel politieke mandatarissen, ambtenaren van lokale besturen en landbouwvertegenwoordigers werden uitgenodigd om deel te nemen aan deze inspiratiedag. In totaal gingen 32 deelnemers mee,

waaronder de gedeputeerde voor Landbouw en Plattelandsbeleid en voorzitter van de POM Antwerpen, Kathleen Helsen.

2. Bezoek Provincie Noord-Brabant – Ruimte voor Ruimte - regeling

Programma voormiddag:

- A. 9.30: Welkom, door gedeputeerde E. Lemkes-Straver
- B. 9.45: Inleiding ruimtelijk beleid, door Esther Vos
- C. 10.15: Ruimte voor Ruimte individuele deelnemers, door Hubert van Hout
- D. 11.15: Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij, door Wim van de Kerkhof

A. Het kader voor de Ruimte voor Ruimte-regeling (gedeputeerde E. Lemkes-Straver)

De gedeputeerde E. Lemkes-Straver schetste het provinciale kader waarin de Ruimte –voor –Ruimte-regeling tot stand is gekomen en gaf een inzicht in het provinciale beleid dat een gezonde landbouwketen wil behouden in Noord-Brabant. Bijkomend gaf ze meer uitleg bij de ondersteuning die geboden werd mét begeleiding door middel van keukentafelgesprekken.

- De start werd gegeven in 2001 met de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken zoals deze door het Nederlandse Rijk werd uitgewerkt. Deze regeling zorgde ervoor dat de varkenshouderijen hun bedrijf konden beëindigen, maar er werd in deze regeling niet naar de gebouwen gekeken. Hierop besliste de provincie Noord-Brabant om zelf een regeling uit te werken om de vrijgekomen stallingen uit het landschap te verwijderen.
- Die regeling hield in dat binnen de provincie de landbouwers werden vergoed voor de sloop van bedrijfsgebouwen door hen een bouwrecht toe te kennen. Om te voorkomen dat de bouwrechten tot een wildgroei aan woningen in de open ruimte zou leiden, werden deze bouwrechten opgekocht door de provincie Noord-Brabant. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte werd opgericht om de betaalde sloopkost terug te verdienen, door Ruimte voor Ruimte-bouwkavels te realiseren.
- Het is opnieuw een actueel thema. Er zijn immers opnieuw veel stoppende bedrijven (o.a. door de stikstofproblematiek). En door de stikstofproblematiek heeft de provincie Noord-Brabant recent de moeilijke beslissing tot een vergunningenstop moeten nemen. De provincie Noord-Brabant wil ervoor zorgen dat er ruimte blijft voor landbouw. Hoewel het aantal landbouwers in de provincie daalt, is landbouw er een belangrijke sector en wil het beleid een gezonde landbouwketen behouden.
- De huidige situatie leidt tot veranderingen op het platteland, maar ook binnen het ruimtegebruik in Nederland. Het is belangrijk om dit als een kans te presenteren naar de landbouwers toe en hen perspectief te bieden. Hoewel het de ondernemer is die de keuze moet maken over de toekomst van zijn bedrijf, vindt de provincie het belangrijk om de landbouwers goed te begeleiden met keukentafelgesprekken en hen te ondersteunen met een combinatie van landelijke en provinciale instrumenten. Door de ontwikkeling van deze instrumenten loopt de provincie Noord-Brabant voor op vlak van innovatie.

B. Inleiding ruimtelijk beleid (Esther Vos)

Esther Vos is projectleider omgevingsverordening, Programma Omgevingswet

De tekst die volgt hoort samen met de presentatie.

De aanleiding van de Ruimte voor Ruimte-regeling is er gekomen vanuit het Rijk door de “Regeling Beëindiging Veehouderijtakken” (2001). Deze regeling zorgde ervoor dat de varkenshouderijen hun bedrijf konden beëindigen, maar er werd in deze regeling niet naar de gebouwen gekeken. Hierdoor kwamen heel veel bedrijfsgebouwen leeg te staan. De provincie Noord-Brabant besliste hierop om zelf een regeling uit te werken om de vrijgekomen stallingen uit het landschap te verwijderen.

Anderzijds is er momenteel weer een stoppersgolf die eraan komt. Om de doelstellingen voor herstel van natuur (vanuit stikstof) en water (vanuit de waterrichtlijn) te realiseren zal een ander type landbouw nodig zijn. De uitdaging hierbij is dan wel dat de agrarische gronden behouden blijven. De provincie wenst de agrarische gronden te behouden, en wenst leegstand en verrommeling door ongewenste functieontwikkelingen tegen te gaan. Het behoud van die agrarische grond is essentieel voor de nieuwe landbouw/nieuwe types van landbouw.

B.1 Aanpak

De provincie Noord-Brabant wenste deze problematiek gebiedsgericht aan te pakken door in natuurgebieden te zoeken naar slimme combinaties van oplossingen om te komen tot een sterkere natuur, voldoende water met een betere kwaliteit en een toekomst voor landbouw.

Deze gebiedsgerichte aanpak gaat over hoe in een bepaald gebied de doelen kunnen gehaald worden. Samen met de partners van deze gebiedsgerichte aanpak (zoals waterschappen, provincie, gemeenten enz.) wordt samen gezocht naar de beste opties in een gebied.

Hierbij worden 4 opties voor de landbouwers gehanteerd:

1. De landbouwer kan meedoen aan een beëindigingsregeling: piekbelastersregeling of Lbv (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties). Dit was een lucratieve stoppersregeling. Indien dit niet tot een voldoende daling van de stikstofuitstoot leidt, dan zal de overheid dwingende maatregelen moeten doorvoeren (landelijk beleid);
2. Het landbouwbedrijf verplaatsen naar een andere, betere locatie (provinciaal beleid);
3. Het landbouwbedrijf dient een vervolgfunctie te ontwikkelen: agrarisch (extensiveren of omschakelen), verbreden of nieuwe functie ontwikkelen (provinciaal beleid). Met vervolgfuncties dient opgelet te worden want een confetti van woningen in de open ruimte is niet gewenst;
4. Meedoen aan de Ruimte voor Ruimte-regeling (provinciaal beleid)

B.2. Ruimte voor Ruimte-regeling

Er werd een provinciaal instrumentarium ontwikkeld, namelijk de Ruimte voor Ruimte-regeling (RVR –regeling). Dit houdt in dat je met een rode functie (of bouwrecht) geld kan genereren om een doel rond omgevingskwaliteit te halen (= soort vereveningsinstrument). Hierdoor heeft deze regeling een sterke koppeling met het reguliere beleid dat je voert.

Er kan op 2 manieren aanspraak gemaakt worden op de Ruimte voor Ruimte-regeling. Enerzijds vanuit de individuele deelnemers vanuit de regeling ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’, en anderzijds door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte (ORR) voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels.

De Ruimte voor Ruimte-regeling houdt in dat de provincie de sloop van stallen financiert voor veeteeltbedrijven die stoppen. Deze financiering gebeurt aan de hand van bouw kavels die ontwikkeld mogen worden. Maar, deze woning mag enkel komen op een aanvaardbare plek. Het zijn zowel individuele deelnemers als de ontwikkelmaatschappij die dat bouwrecht mogen opnemen.

De Ruimte voor Ruimte-regeling is gebaseerd op het principe dat je iets mag, wat je anders niet zou mogen en daaraan verdienen je.

ROUTE

‘De succesvolle regeling in de Provincie Brabant heeft van Ruimte voor Ruimte een begrip gemaakt in de ruimtelijk ordening. Het begrip betekent nu in algemene zin dat als er knelpunten gesaneerd worden er op een andere plek ruimte gecreëerd mag worden. Dit wordt ook wel verevening genoemd.’

B.3. Planologie in Nederland

De gemeente (gemeenteraad) bepaalt wat kan op een bepaalde plek en vertaalt dit in bestemmingsplannen. Ze krijgen wel instructieregels van de provincies. De regels van de provincie zijn niet bindend voor de landbouwer, maar wat de gemeente bepaalt, is wel bindend voor de landbouwer. De provincie stuurt dus de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en de gemeente moet dit vertalen in bestemmingsplannen. Op deze manier worden aanvaardbare plekken voor woningen bepaald.

Volgende randvoorwaarden gelden:

- Stedelijke functies (wonen en werken) kunnen enkel in dorpen en steden, niet in landelijk gebied
- Stedelijke ontwikkelingen (= meer dan 11 woningen) kunnen enkel in een gebied aangeduid als ‘stedelijk afweegbaar’. Dit zijn gebieden waar kan afgewogen worden of een woningontwikkeling aanvaardbaar is.

B.4. Beleid in het landelijk gebied

Algemeen beleid voor het landelijk gebied zoals gestuurd door de provincie:

- Géén nieuwe vestigingen mogelijk: alleen mogelijkheden op bestaande bebouwde percelen (tenzij verplaatsing). Er zijn zoveel bestaande vestigingen in de open ruimte dat nieuwe vestigingen niet meer wenselijk zijn. Nieuw vestigingen kunnen dus niet, ook geen nieuwe landbouwbedrijven;
- Functies moeten passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied (groenblauwe waarden, water en bodem, cultuurhistorie, aardkundige waarden, functionele omgeving). De provincie vraagt aan de gemeente om een visie te ontwikkelen voor het gebied. De gemeente bekijkt en bepaalt wat waar kan, maar moet er wel voor zorgen dat er geen confetti van woningen ontstaat in het landbouwgebied. Functies moeten passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied (gemeentelijke visie): bijvoorbeeld sommige functies kunnen dicht bij de kern (bv. korte keten verkoop), recreatie zou dicht bij natuur kunnen waar het toch al moeilijker voor landbouw is en waar de natuur mogelijkheden voor recreatie biedt.
- Bij ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering verplicht, zoals sloop, landschappelijke inpassing, aanleg natuur, ...

Specifiek:

- De **hoofdrege**l is: geen toevoeging van nieuwe woningen in landelijk gebied. Uitzondering:
 1. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels (onder meer door de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte)
 2. Vanuit de regeling 'Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit' (art. 3.78) van de IOV; Deze vervangt de Ruimte voor Ruimte-regeling

Vragen uit de zaal bij deze presentatie:

- Vraag of de eigenaars van een woning, die overblijft na sloop van de stallen, bezwaar kunnen indienen tegen omliggende bedrijven.
 - Antwoord: Een voormalige bedrijfswoning blijft volgens de milieuwetgeving een bedrijfswoning. Bezwaar van omwonenden tegen omliggende landbouwbedrijven blijft mogelijk, alleen binnen de milieuwetgeving worden deze anders beoordeeld ten aanzien van geur ed. De provincie stimuleert gemeenten om na te denken of het omzetten van landbouwbedrijven naar particuliere woningen op dezelfde plek de beste optie is. Misschien is sanering van de locatie een betere optie, met herbouw op een meer geschikte locatie. Het is aan de gemeente om deze afwegingen te maken en de regels op te stellen.
- Vraag naar de verhouding tussen gemeenten en de provincie in de gebiedsgerichte aanpak.
 - Antwoord: Gebiedsgerichte aanpak vs gemeentelijk niveau. De provincie zit bij de gesprekken omtrent de gebiedsgerichte aanpak aan tafel en zorgt voor afstemming over thema's die de gemeenten overstijgen, zoals bv Natura 2000-gebieden. De inbreng van de gemeenten (ontwikkelingsrichting) is echter erg belangrijk. Indien de aanpak van Natura 2000-gebieden en ontwikkelingsrichting van een gemeente voor een bepaald gebied botsen, dan is bijstelling noodzakelijk.
- Vraag naar bestuurskracht van gemeenten in Nederland, naar inwonersaantal ed.
 - Antwoord: Er zijn 56 gemeenten in Noord-Brabant. Deze gemeenten zijn onderling sterk verschillend in aantal inwoners en oppervlakte. Gemeentelijke herindeling zorgt voor een optimalisatie van de gemeenten. Vanuit de zaal komt de aanvulling dat het belangrijker is om te kijken naar het budget om de werking te realiseren en dat ervaren wordt dat Nederlandse gemeenten slagkrachtiger zijn. Maar blijkbaar hebben ook in Nederland kleinere gemeenten een personeelsprobleem.

C. Ruimte voor Ruimte: maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit (Hubert van Hout)

Hubert van Hout behoort tot het team ruimtelijke ontwikkeling. *De tekst die volgt hoort samen met de presentatie.*

C.1 De Beleidsregel

Sinds medio 2022 bestaat de **beleidsregel 'Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit'**. Deze **beleidsregel is een opvolger van de regeling die de provincie uitwerkte voor de sloop van stallingen na de uitkoopregeling veehouderij (2001), die niet langer bestaat.**

- Het doel van deze beleidsregel is om een omgevingskwaliteit te bereiken met de opbrengst van een woning (rode ontwikkeling).

De beleidsregel legt de voorwaarden vast wanneer er sprake is van een omgevingskwaliteit in het buitengebied. Deze voorwaarden zijn:

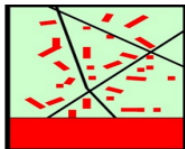
1. Het moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied (bepaald door de gemeente: overwegend agrarisch gebied, gebied met al veel woningen, ...);

2. Het kan alleen op goede plekken (in bebouwingsconcentraties zoals deze door de provincie omschreven werden in de beleidsregel--> indien een ontwikkeling past, moet de gemeente hier nog een bestemmingsplan voor opmaken);
3. Er wordt een fysieke tegenprestatie gevraagd in het versterken van de omgevingskwaliteit = iets dat je ervaart in het buitengebied, een manier om te kijken hoe groene ontwikkelingen in tegenprestatie tot de rode ontwikkeling kan gelden. Dit wordt geldelijk verrekend via een rekenmodule waarmee het verschil in grondwaarde tussen agrarisch gebied en natuurgebied bij een herbestemming de tegenprestatie invult.

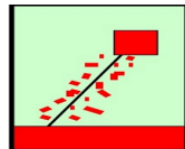
C.2. Een goede plaats

Een rode ontwikkeling kan alleen op goede plekken zoals bepaald in de provinciale beleidsregel. Als goede plekken werden volgende locaties aangeduid: in of nabij bebouwingsconcentraties of afronding van het stedelijk gebied. Dit kan in de kernrand zijn, in een lintstructuur of in een bebouwingscluster.

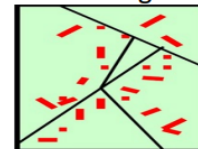
Kernrand



Lintstructuur



Bebouwingscluster



Wanneer of een individu, of de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte een bouwkaal wil realiseren op een goede locatie, moet er in overleg gegaan worden met de gemeente. De gemeente moet – indien zij meegaat in dit verhaal – een bestemmingsplan opmaken zodat de bouwkaal kan gerealiseerd worden.

Voorwaarden:

- In elke bebouwingscluster of perceel mogen niet meer dan 11 woningen worden gebouwd. Anders spreekt men van een stedelijke ontwikkeling. Er moet ook steeds een opbrengst zijn richting natuur;
- Woningen mogen enkel worden gerealiseerd op een goede plek (kernrand, lintstructuur of bebouwingscluster);
- De beleidsregel stelt dat er steeds een fysieke tegenprestatie moet geleverd worden die de omgevingskwaliteit versterkt.

De regeling is een stimulans voor de boeren en andere bedrijven om te slopen. Door het slopen van overtollige bebouwing (bepaalde oppervlaktes) wordt een woonrecht gecreëerd dat kan ingezet worden op een goede locatie (indien de gemeente dit ondersteunt en faciliteert met een bestemmingsplan). Ook de bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming (of op andere locatie) voor het slopen van een hoeveelheid bebouwing.

De beleidsregel bepaalt verder dat je per locatie waar je sloopt (of bouwt) ook een omgevingskwaliteit moet toevoegen (= maatwerk).

In de presentatie wordt een voorbeeld gegeven van een oude hoeve waar stallen worden gesloopt en waar – op dezelfde kavel – woningen voor gerealiseerd worden. In dit voorbeeld worden er meerdere woningen gerealiseerd wat mogelijk is doordat er ook nog woonrechten aangekocht werden bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (waarvoor in het verleden stallen gesloopt werden).

Nieuw: Mogelijkheid voor verschillende woningtypes. Ruimte voor Ruimte-woningen zijn vaak grote, dure woningen (1000m³) op grote kavels. Hierop kwam reactie omdat er ook nood was aan kleinere woningen. Binnen dit volume kunnen daarom nu ook meerdere woningen gerealiseerd worden MAAR steeds binnen het volume van 1000m³ voor een woonkavel.

C.3. Fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit

De beleidsregel bepaalt ook de geldelijke waarde van de tegenprestatie om een woning te mogen realiseren. Dit is 125.000 euro, en komt overeen met de prijs waaraan de provincie in het verleden ook de Ruimte voor Ruimte-kavels heeft opgekocht van de stoppende varkensbedrijven. Recent werden hier ook mogelijkheden rond tiny houses aan toegevoegd waarvoor een tegenprestatie gevraagd wordt van 20.000 euro.

- Deze fysieke tegenprestatie kan bestaan uit landschappelijke inpassing, aanleg natuur (1euro/m²), sloop (25 euro/m²) en verwijderen verharding, herstel cultuurhistorische waarden, ...
- Aanschaf van een hele of gedeeltelijke Ruimte voor Ruimte-titel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (indien onvoldoende fysieke tegenprestatie). Door milieubelastende activiteit (o.a. veeteelt) kunnen ook ammoniakrechten ingebracht worden.

Een tegenprestatie wordt in (financiële) waarden uitgedrukt, en verwerkt in een **rekenmodule**. Maar een financiële tegenprestatie is niet toegestaan (de woonkavel kan niet gekocht worden). Het gaat om de verrekening van de te realiseren tegenprestaties. Voor elk project moet de rekenmodule doorlopen worden én financieel in evenwicht zijn.

Beëindiging van agrarisch bedrijf	
Fysieke maatregelen door sloop en afwaardering	
Oppervlakte	
Te slopen bedrijfsgebouwen	1383 m2
Te slopen glasopstand	6000 m2
Te slopen voorzieningen	3390 m2
Voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een basisinspanning verplicht.	
Welke inspanning wordt hiervoor ingezet?	0 m2 er wordt geen bedrijfswoning omgezet
Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 42,- per m2)	58.086,00 euro
Inzet sloop glasopstand + afwaardering (€ 17,75 per m2)	106.500,00 euro
Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 8,50 per m2)	28.815,00 euro
Totaal sloop en afwaardering	193.401,00 euro
Overige fysieke maatregelen	
Naast sloop, verwijdering en afwaardering van bebouwing, voorziening en verharding kunnen ook andere maatregelen worden ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Hieronder staan de bekende vormen, waarbij de bedragen van deze maatregelen kunnen worden ingevuld. De onderbouwing van de ingevulde bedragen moet aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd.	
Landschappelijke maatregelen	18.630,00 euro
Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur	0,00 euro
Herstel en behoud cultuurhistorische waarden	0,00 euro
Inleveren ammoniakrechten	0,00 euro
Aanschaf resttitel	287.969,00 euro
Overig in overleg	0,00 euro
Totaal overige fysieke maatregelen	306.599,00 euro
Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit	500.000,00 euro

Figuur: Voorbeeld rekenmodule

D. Ontwikkelingsmaatschappij (RvR): ontwikkeling Ruimte voor Ruimte-kavels (Wim van de Kerkhof)

Wim van de Kerkhof is directeur van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. *De tekst die volgt hoort samen met de presentatie.*

In 2001 werd de ontwikkelingsmaatschappij RvR opgericht als een BV/ CV. In de BV was de kennis en expertise aanwezig om te ontwikkelen. In de CV zat het kapitaal. Oorspronkelijk was het een PPS met externe partners. Momenteel is de provincie de enige aandeelhouder van het private bedrijf. Na 15 jaar zijn de private partners eruit gestapt:

- Ten tijde van de kredietcrisis daalde de opbrengst van het bedrijf, want de woningbouw liep terug. Maar er moesten wel investeringen gebeuren door het bedrijf (aankoop van potentiële bouw kavels liep door). Het risico voor de private partners werd te groot.
- Aanvankelijk was voorzien dat de bouwrechten op 10 jaar terugverdiend zouden zijn. Ondertussen zijn ze 22 jaar verder en nog steeds bezig. Als reden hiervoor wordt voornamelijk de planlast opgegeven: een ontwikkeling in Nederland duurt gemiddeld 7 jaar (6 jaar planning, 1 jaar bouwen).

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft momenteel nog 1 aandeelhouder/vennoot, namelijk de provincie Noord-Brabant. Halfjaarlijks moet er een rapportage worden opgemaakt, maar verder functioneert de ontwikkelingsmaatschappij autonoom, los van de politiek.

De kosten voor de bedrijfsvoering moeten worden terugverdiend door kavelontwikkeling. Momenteel krijgt de ontwikkelingsmaatschappij per jaar ongeveer 100 ruimtetitels ingepland (bestemmingsplan door gemeente) en verkocht. Vandaag heeft de ontwikkelingsmaatschappij nog 600 à 700 rechten ter beschikking, waarvan er een aantal al in ontwikkeling zit. Momenteel zijn er nog 300 waarvoor nog geen plannen zijn.

D.1. Hoe werkt de ontwikkelingsmaatschappij?

Principe:

Via de stoppersregeling *Regeling Beëindiging Veehouderijtak* (2001) werkte de provincie een regeling uit om ook de overtollige gebouwen bij de boerenbedrijven te laten verdwijnen. In ruil voor de sloop kregen de boeren een bouwrecht. Om te voorkomen dat de woningen op ongewenste locaties terechtkomen, kocht de provincie Noord-Brabant de bouwrechten op. Dit gebeurde via een open oproep naar de boeren. Per bouwrecht/bouwtitel betaalde de provincie 125.000 euro. In totaal kocht de provincie voor 380 miljoen euro aan bouwrechten op (ca 3000).

Om het geld te recupereren werd de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte opgericht. Deze kocht de woontitels over van de provincie Noord-Brabant en lost haar schuld in door het realiseren van Ruimte voor Ruimte-bouw kavels op goede locaties.

Om deze bouw kavels tot stand te brengen moeten gemeenten meewerken. De ontwikkelingsmaatschappij beschikt over de bouwrechten, maar de gemeenten moeten een woonontwikkeling (max. 11 woningen anders heb je een stedelijke ontwikkeling) toelaten door het uitwerken van een bestemmingsplan.

Elke bouw kavel die gerealiseerd wordt, draagt bij aan de aflossing van de schuld tegenover de provincie Noord-Brabant. Hierbij moet er tussen de 10 tot 15 miljoen euro per jaar gerealiseerd +

verkocht worden om aan de opgelegde norm vanuit de provincie te voldoen. Ook de kost voor de exploitatie van de ontwikkelingsmaatschappij moet terugverdiend worden, net zoals bij een privaat bedrijf.

Doordat gemeenten nodig zijn voor het realiseren van de Ruimte voor Ruimte-kavels (bestemmingsplan) werd een **convenant** afgesloten tussen de gemeenten en de provincie. Hierbij werd vastgelegd dat de gemeente toelaat dat er op bepaalde plekken gebouwd kan worden, en heeft de provincie de bouwrechten. De meerderheid (99% van de gemeenten) heeft het convenant ondertekend.

Succesfactoren:

- Open marktomstandigheden: iedereen krijgt toegang tot de rechten. De regelgeving is voor iedereen toegankelijk. Er is geen mandaat op woningbouwontwikkeling in de open ruimte. De fysieke tegenprestatie kan door iedereen gebeuren, er is geen monopolie voor RvR. Ook de ontwikkelingsmaatschappij hangt, net zoals private partijen, af van de opmaak van een bestemmingsplan door de gemeente.
- De ontwikkelingsmaatschappij kan buiten de dagdagelijkse politiek werken omdat het een privaat bedrijf is:
 - o Het bedrijf kan zelfstandig handelen vanuit een commercieel belang;
 - o Het bedrijf dient geen rekening te houden met besluitvormingsprocessen, verantwoordingsprocessen, ...
 - o De werking gebeurt wel vanuit onderlinge afspraken., wat snelheid en vrijheid van handelen geeft.
- Commerciële- en ontwikkelslagkracht:
 - o Geen beleidskennis, geen planologie, wel commerciële kennis (tekenen en rekenen);
- Behoeftte aan zelfbouw (PO):
 - o Enkel verkoop van kavels, geen vastgoedontwikkeling: dus is er geen concurrentie met vastgoedontwikkelaars;
 - o Principe: 1 kavel = 1 woning, maar volgens nieuw beleid kunnen er binnen 1000m³ ook meerdere, maar kleinere woningen gerealiseerd worden.
- Instrument van provincie Noord-Brabant: De ontwikkelingsmaatschappij is getransformeerd van een organisatie met een primair doel (kavels ontwikkelen, geld verdienen) naar een bredere organisatie. De provincie ziet RvR nu als een instrument om problemen op te lossen in plaats van louter een geldmachine waarvoor de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte werd opgericht.

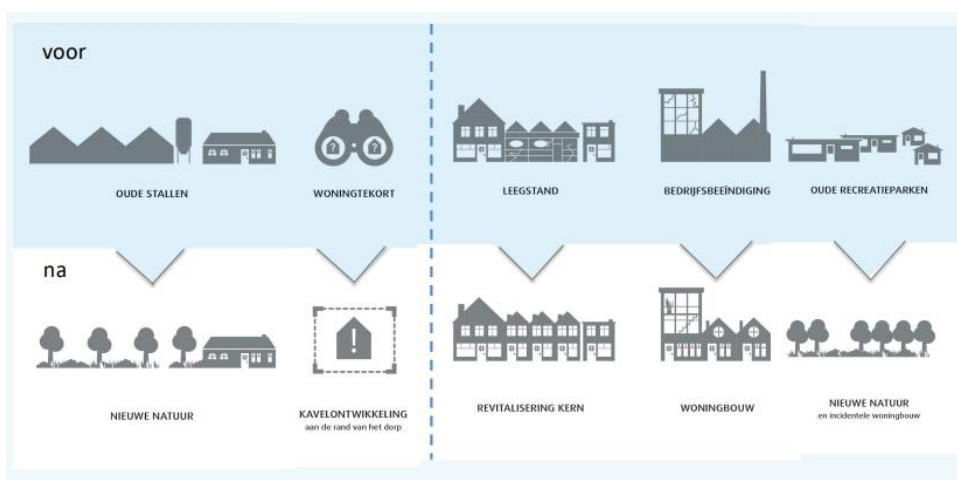
Faalfactoren:

- Commitment gemeenten: het primaat voor de bestemmingsplannen zit bij de gemeenten. Na 22 jaar samenwerken worden gemeenten ook geconfronteerd met andere vraagstukken. De bereidheid om mee te werken aan Ruimte voor Ruimte-kavels neemt af.
- Beeldvorming: exclusiviteit buitengebied. De beeldvorming is tegen. Ruimte voor Ruimte betekent voor velen enkel grote exclusieve kavels. Daarom is het belangrijk om te kunnen stellen dat er geen exclusiviteit is; iedereen kan ontwikkelingen doen indien men over een bouwrecht beschikt.
- Beleid goedkope en betaalbare woningen: de Ruimte voor Ruimte-regeling zorgt voor grote kavels terwijl nood is aan betaalbare/goedkope woningen. Hieraan werd tegemoetgekomen vanuit de provincie Noord-Brabant door de mogelijkheid te voorzien dat ook meerdere en kleinere wooneenheden mogelijk zijn binnen het volume van 1000 m³.
- Lange looptijd regeling (al 22 jaar). Nog voorzien tot 2030, hoewel initieel geraamd bij de start op een looptijd van 10 jaar.

- Lange looptijd projecten, vooral als gevolg van de complexe regelgeving rond ruimtelijke ordening, maar ook door capaciteitsgebrek bij gemeenten.

Gemeenten over een lange periode betrokken houden binnen een convenant, voor het realiseren van een historische schuld, is een uitdaging. Vooral wanneer de gemeenten momenteel ook andere uitdagingen hebben. De ontwikkelingsmaatschappij moest zich dus vernieuwen/ eigentijds maken om de gemeenten betrokken te houden. Dit leidde tot de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte 2.0 als een **maatschappelijke ontwikkelaar**.

Ruimte voor ruimte regeling 2.0



Hoe kon er een nieuw partnership met de gemeenten georganiseerd worden?

- De ontwikkelingsmaatschappij is winstgevend en kan geld overhouden voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-kavels. Doordat de provincie enige aandeelhouder geworden is, kon de vraag gesteld worden of de winsten mochten ingezet worden in andere gemeentelijke projecten.
- Hier wordt momenteel mee geoefend, waardoor er nieuwe vraagstukken ontstaan waarin wordt geparticipeerd. Bijvoorbeeld de nood aan goedkope winkelruimte, of de nood aan sociale woningbouw, ... Om (sociale) gewenste projecten bij ontwikkelaars te kunnen realiseren kan vanuit de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte hieraan een financiële bijdrage worden geleverd. Door het bestemmen van Ruimte voor Ruimte-kavels creëren gemeenten nu dus ook financiële middelen die in andere projecten/ andere vraagstukken binnen de gemeente kunnen ingezet worden.

Hierdoor is de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte steeds belangrijker aan het worden in het oplossen van eigentijdse vraagstukken. Eerst was ze louter een geldmachine, maar nu is ze een instrument geworden.

3. Bezoek Duin en Bollenstreek - GOM

In de namiddag werden we verwelkomd in de Duin- en Bollenstreek.

Programma namiddag:

- A. 14:00: Toelichting GOM (Greenport Ontwikkelingsmaatschappij) door Onno Zwart
- B. 15:00: Busrit doorheen de streek
- C. 16:45: Vertrek naar Antwerpen

A. Green Port Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) (Onno Zwart)

Onno Zwart, directeur-bestuurder van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM), legde uit hoe aan actieve gebieds(her)ontwikkeling wordt gedaan in de Duin- en Bollenstreek.

A.1. Kader ontstaan GOM - historiek

- 400 jaar geleden is het agrarisch telen van bloembollen in deze regio ontstaan. Dit was vroeger heel arbeidsintensief. De bloembollenbedrijfjes waren klein met ongeveer 3ha per teeltonderneming.
- Er is een teeltareaal van 3000 ha bollenteelt in de Duin- en Bollenstreek. Binnen de bestemmingsplannen van de gemeenten is een specifieke bestemming bollenteelt opgenomen.
- 40-50 jaar geleden zette de schaalvergroting zich door.

De schaalvergroting had ook een weerslag op het agrarische vastgoed. Verouderde en ingestorte bedrijfscomplexen werden ontdekt als vastgoed waar je wat mee kon. Men ging vastgoed aankopen om daarna een bestemmingswijziging los te krijgen bij de gemeente en daarna het vastgoed opnieuw te kunnen verkopen met een serieuze waardevermeerdering.

Tegelijk kwam er druk vanuit de woonontwikkeling: in de jaren 1970-1980 werden grootschalige gebieden ontwikkeld voor woningbouw als vinexwijken (bv wijken Vinex, Almere). Er ontstond het idee om in deze streek een nieuwe 'bollenstad' te ontwikkelen, maar lokaal wou men niet dat de bollenteelt zou verdwijnen.

➔ Om de ontwikkeling van een nieuwe 'bollenstad' in de regio tegen te houden werd in 1996 een contract afgesloten tussen de betrokken gemeenten, de provincie, teeltorganisaties, en natuurorganisaties van de Duin- en Bollenstreek. Dit contract staat gekend als het PACT van TEYLINGEN. Er was een momentum, waarbij iedereen bereid was om samen te werken tegen een gezamenlijke vijand: de woonontwikkeling.

De afspraken die gemaakt werden waren simpel en helder:

1. Landschap opknappen.
 - Harde afspraken: geen nieuwe stedelijke bestemmingen meer. Dit principe wordt sturend in de markt.
2. Het hele teeltcomplex beschermen.
 - De hoeveelheid agrarisch landschap voor bollenteelt in het gebied moet dezelfde blijven.

A.2. Vertaling in ruimtelijke ordening

In 2009 werd het pact van Teylingen in de ruimtelijke ordening verwerkt in de streekplannen bij de provincie (met unanieme instemming). Hierdoor is een stevig bondgenootschap ontstaan en dit bestaat nu nog steeds:

- 1) Buitengebied: er worden geen nieuwe stedelijke herbestemmingen toegestaan. Uitgezonderd de ontwikkeling van 600 Greenport-woningen.
- 2) Het teeltcomplex/teeltareaal wordt beschermd. Inname van teeltgrond dient steeds gecompenseerd te worden binnen het bollenlandschap.
 - De hoeveelheid bollenland moet hetzelfde blijven:
 - Indien ergens teeltareaal verdwijnt, dan moet dit IN het gebied gecompenseerd worden (zelfs bij aanleg van een weg, dient dit gecompenseerd te worden)

Om het teeltareaal te beschermen moet het verouderd agrarisch vastgoed verdwijnen = verrommeling opruimen. REDEN: dit zijn tijdbommetjes. Indien dit niet opgeruimd wordt, gaan de eigenaars, kinderen of erfgenamen toch blijven proberen om dit te herbestemmen of om er een andere functie in onder te brengen. Dus wordt er geld betaald voor leegstaande en verouderde gebouwen om ze nadien op te ruimen.

Moderne bollenbedrijven moeten kunnen ontwikkelen. Als je genoeg opruimt, ontstaat terug ruimte om de bedrijven wel ontwikkelruimte, uitbreidingsruimte te geven met behoud van het teeltareaal voor bollen.

Door opname van de afspraken in de streekplannen van de provincie werden deze afspraken verankerd. Maar, afspraken alleen zetten nog geen verandering in gang. Om uitvoerend aan de slag te gaan werd de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.(GOM) opgericht.

Er is een noodzakelijke samenwerking tussen de ontwikkelingsmaatschappij en het beleid. Het uitvoerende werk in de streek lukt alleen maar zolang de overheid de regelgeving strak houdt.

A.3. Kenmerken GOM

Om zijn werking te financieren werd bepaald dat de ontwikkelingsmaatschappij in het gebied 600 Greenport-woningen mag realiseren. De winst die met de bouw van deze woningen gerealiseerd wordt, moet verplicht geïnvesteerd worden in de herstructurering van het gebied. Er is dus geen uitkering van de winst naar de gemeenten, die aandeelhouder zijn van de GOM.

Deze winsten moeten eerst gerealiseerd worden, vooraleer er investeringen in het gebied kunnen gebeuren. Er moet dus eerst geld verdiend worden en dan kan er pas uitgegeven worden (verschil met de provincie Noord-Brabant: daar gaven ze het eerst uit en moest men het nadien terugverdienen). Het nadeel is dat het hier minder snel gaat. Het bedrijf staat hiermee wel volledig buiten het politieke speelveld.

Bij de oprichting van de GOM werden 4 activiteiten als taken beschreven:

1. Gebieds(her)ontwikkeling voor bollenbedrijven
 - Bedrijventerreinen voor bollenteeltbedrijven ontwikkelen. De GOM koopt de grond, laat het plan opmaken, maakt de grond bouwrijp en verkoopt de kavels. Deze kavels

worden 'goedkoop' in de markt gezet om de bollenbedrijven te ondersteunen bij hun herstructurering.

2. Bollengrondcompensatie
 - Compensaties (40 euro/ m²) gebeuren altijd via de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij;
 - Het geld komt van een grondeigenaar die een bestemmingswijziging vraagt, dewelke enkel kan toegestaan worden indien een bollencompensatie wordt uitgevoerd.
 - De GOM geeft dit geld uit om bollengrond te vervangen.
3. Verstrekken van vergoedingen aan eigenaars om rommel op te kuisen t.b.v. herstructureringen. De waarde wordt bepaald en wat het waard is, wordt op tafel gelegd. Hierover is geen discussie mogelijk.
4. Greenportwoningen
 - Om 3000 ha op te knappen, mogen in het buitengebied 600 Greenport-woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met het equivalent van 54 ha als je deze op één plaats zou realiseren.
 - De GOM koopt grond, maakt het bestemmingsplan op, laat dit bestemmingsplan goedkeuren en verkoopt daarna de kavel. Met dit geld kunnen ze gebieds(her)ontwikkelingen financieren en rommel opruimen in het gebied.
 - Door politieke onrust wordt de ontwikkeling van Greenport-woningen moeilijker. Het zijn dure woningen en momenteel is er nood aan sociale woningen. De stemming is momenteel dat als je geen goedkope huizen mag bouwen, dan ook geen dure. Maar, deze woningen zijn wel nodig voor de financiering van de ontwikkelingsmaatschappij.

De activiteiten van de GOM zijn limitatief omschreven. Dit zorgt voor een duidelijk verhaal, maar is soms moeilijk in uitvoering. Er is slechts één financieringsbron mogelijk en dat is door de ontwikkeling van de Greenport-woningen.

Tot nu toe werd op 40/50 plaatsen in de regio al wat gerealiseerd. En in totaal werd al ongeveer 180 hectare aan verrommeling afgebroken in het gebied. Na het afbreken van de verrommeling wordt het gebied herverkaveld, zodat grotere moderne kavels ontstaan.

A.4. Weerstand

Kapers:

- 1) Bedrijven die willen groeien, werden verplaatst naar een andere (opvang)plek, een agrobodijventerrein. Deze opvangplek stond direct vol. Bij de start van de ontwikkelingen was er eensgezindheid over de plek om een bodijventerrein te realiseren. Op dit moment is het heel moeilijk om een nieuwe opvangplek te vinden en wijzen de gemeenten naar elkaar.
- 2) Er komen nieuwe ruimteclaims: Er werd afgesproken dat elke regio zelfvoorzienend moet zijn met elektriciteit. Maar waar mogen windmolens komen? Zolang dit niet is vastgelegd, kan je ook geen nieuwe woningen bouwen.
- 3) Verdwenen sierteeltcomplex. De teelt van bloembollen in kassen in Rijnsburg – een voormalig afzetgebied- is verdwenen. Dit is een verdwenen lokale afzetmarkt voor de bloembollen. Maar wat gebeurt er met de rest van de leegstaande kassen? Zou hier een nieuw agrobodijventerrein kunnen komen? De politiek moet eerst durven beslissen dat daar geen toekomst meer is voor glastuinbouw.

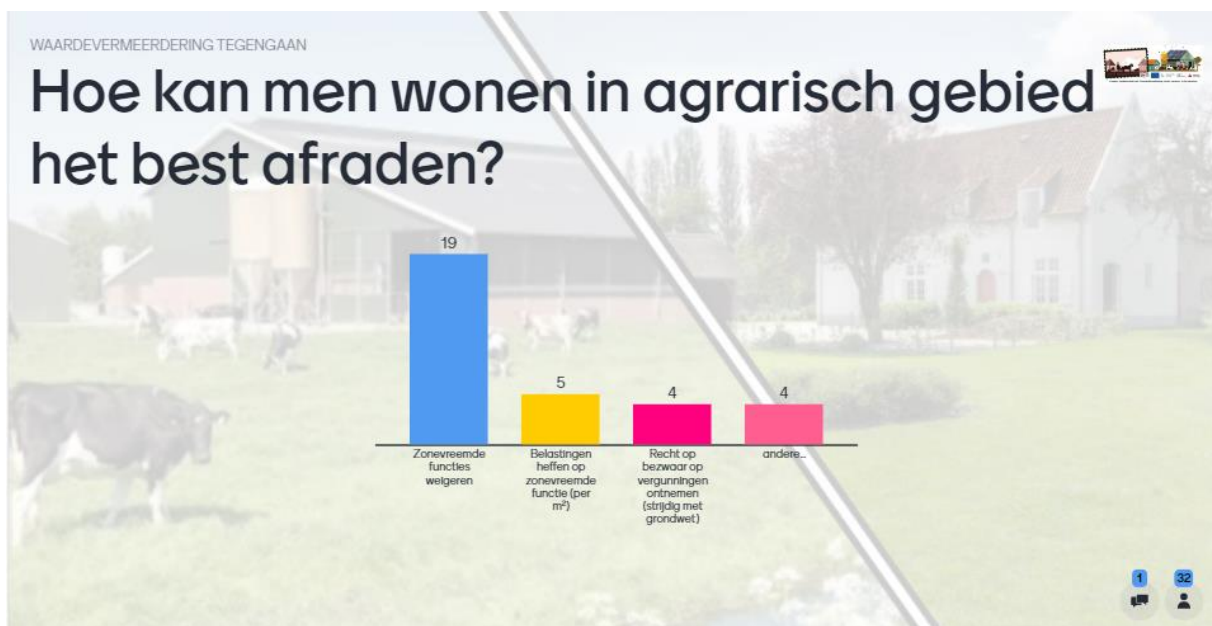
- 4) Paardenhouderijen: Als je een gebied moet herverkavelen waar paarden zitten, krijg je emotie & tegenwind. Er is momenteel zoveel emotie dat het de reputatie van de ontwikkelingsmaatschappij negatief beïnvloedt. Deze problemen zouden morgen kunnen stoppen als de overheid zou handhaven. Meer nog, als de overheid zou handhaven was dit probleem nooit ontstaan.

Succes:

- Als het langetermijnperspectief helder is en ook consequent en vastberaden wordt verteld, is dit de sleutel tot herstructurering.
- Het is ook goed om regionaal te herstructureren, op afstand van de lokale politiek. De provincie speelt ook een belangrijke rol als 'slot op de deur'. Want een provinciebestuur kom je nooit op straat tegen. Het is dan ook cruciaal dat de provincie de RO-visie overgenomen heeft. Telkens als een gemeente iets wil realiseren in het gebied dat afwijkt van de visie, is er de provincie die opnieuw naar de afspraken verwijst.
- Bij elke bestuurlijke cyclus moet alles opnieuw uitgelegd worden => uitleg en communicatie is cruciaal voor succes en verdere voortgang.

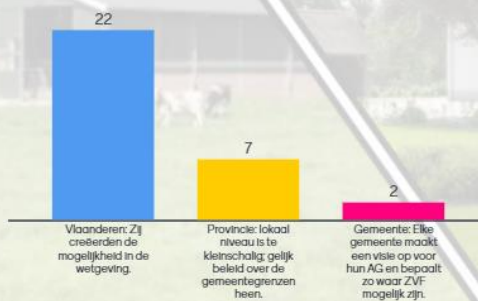
4. Resultaten Mentimeter

Tijdens de busrit werden via "Mentimeter" enkele vragen rond het thema gesteld. Hieronder vind je de resultaten terug:

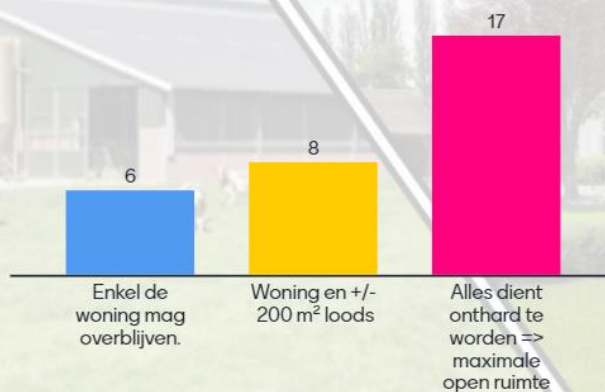




Wie dient de zonevreemde functiewijzigingen te beperken?



Hoever dient ontharding te gaan?





FINANCIERING ONTHARDEN

Wie dient er te betalen voor ontharding?

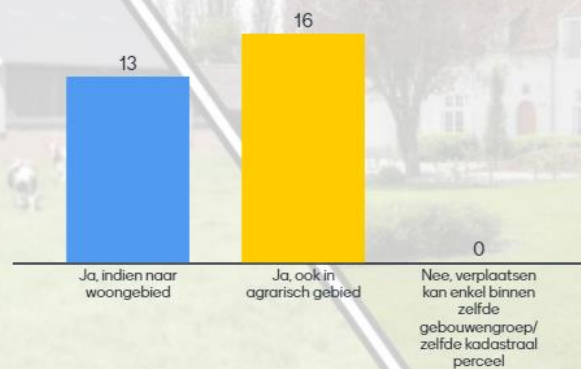


1 28



VERPLAATSEN WONINGEN

Is het verplaatsen van woningen voor jullie een optie?

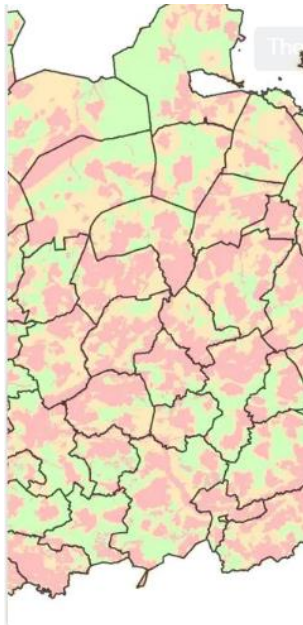
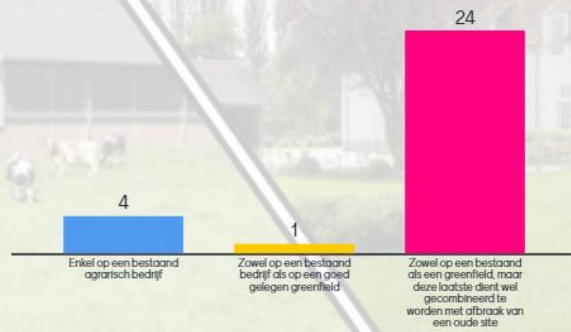


1 29



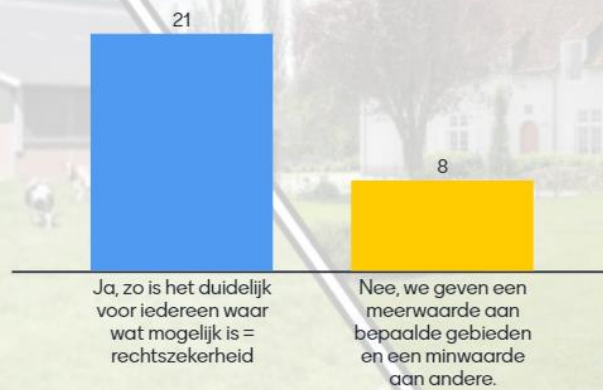
OPTIES VOOR AGRARISCH HERONTWIKKELEN

Waar moet een nieuw agrarisch bedrijf zich kunnen vestigen?



THEMA 1: GEBIEDSGERICHTE VISIE OP DE LANDBOUWRUIMTE

Zijn publieke zoneringskaarten met "goede" en "minder goede" landbouwzones een goed idee?





BEGELEIDING LANDBOUWERS EN PARTICULIEREN

Wie kan het best ingeschakeld worden om landbouwers te begeleiden?

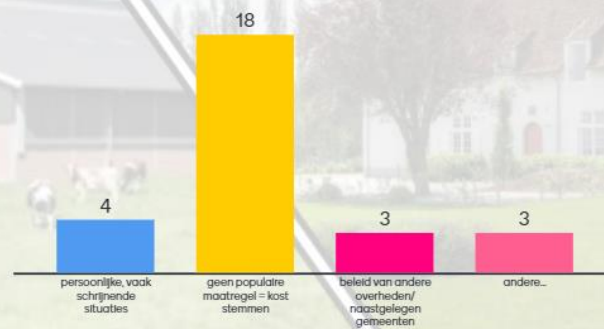


1 28



TRANSPARANT EN CONSEQUENT BELEID

Wat houdt een overheid het meest tegen om een streng en consequent beleid te voeren?



1 28

Wat neem je mee van deze inspiratiereis?

