



# (reizende) Tafel Leegstand Boerderijen

een initiatief van Stichting Ijssellandschap en Ijsselhoeven

Gerard Hendrix **HX**



# Programma

- Tafel en excursies
- Het leegstandsprobleem, de context
- Agendapunten
- Wiens probleem?
- Afsluitend



# Reizende tafel

Apeldoorn, Zutphen, Deventer, Voorst, Brummen, Epe, Lochem



- Stedendriehoek nieuwe stijl:
  - van government naar governance
  - inzetten op een goed vestigingsklimaat
- vanuit IJssellandschap en IJsselhoeven een (reizende) tafel over leegstand en herbestemming
- doel: leegstand en herbestemming agrarische gebouwen op politieke agenda + oplossingen





# Hof te Oxe, Epse

tijdelijk gebruik, kennen we de markt?



zorg als oplossing; financiering van hergebruik

# De Middenhof, Terwolde

# Noordkamp, Harfsen

rood voor rood, asbest, slopen, saneren



# Landgoed Tongeren, Epe

selectie en ruimtelijke kwaliteit





# Toekomstperspectief

*tijd van vrijkomende karakteristieke boerderijtjes is voorbij*



# boerderijen tov andere leegstand

- omvang, oppervlaktes
- probleem bij een bijzondere categorie: 1970 – 2000, asbest en aantal
- boerderijen komen langzaam vrij
- afbraak behoudt blijkbaar waarde bv via rood voor rood
- er is een milieuprobleem
- overheid onderkent het probleem?



# Maatschappelijke context

- gemeentes zijn drukker met kernen; daar woningbouw concentreren
- probleem wordt nog groter: bouwhausse na 1 april 2015; weer niets geregeld
- agrarische sector is goed georganiseerd maar is de toekomst duidelijk? Goodwill, gun factor
- overheid is een procedure-bewaker geworden als het gaat om het gebruik van de ruimte



# gegevens S3H

## Prognose Stedendriehoek

### Stoppende agrarische bedrijven

- 810 (44%) bedrijven gaat stoppen
- 955.000 m<sup>2</sup> (29%) agrarische gebouwen komt vrij
- 477.500 m<sup>2</sup> mogelijke leegstand



# Agendapunten, zoeken oplossingen

- Keuzes en kenmerken
- Regelgeving en ruimtelijke kwaliteit
- Markt en Tijdelijkheid
- Sloop en asbest



# Keuzes en kenmerken

Hanteer een sloopladder © dirk baalman

**M** Monumenten sloop je niet

**M** Waar de **m**arkt van houdt, sloop je niet

**U** Waar **u**itstel kan zoek je naar een tijdelijke oplossing

**S** De rest kan worden gesloopt



# Keuzes en kenmerken

- Dat betekent wel
  - dat je het monumentenbeleid op orde hebt;
  - dat je weet wat ‘markt’ betekent;
  - dat je tijdelijkheid definieert
- Het betekent ook dat je weet waar het over gaat: aantal, kwaliteit, betrokkenheid, economische potentie



# Regelgeving en ruimtelijke kwaliteit

- Indien tijdelijkheid, sloop, asbest etc tot nieuwe beleid leidt dan zal het VAB-beleid aangepast moeten worden
- Principe: een goede balans tussen
  - ‘loslaten’, woningbouw, geen extra eisen bovenop monumentenstatus
  - bewaken, eisen aan ruimtelijke kwaliteit



# Markt

- De markt = commercieel én maatschappelijk/van mensen
- Kennen we die voldoende?
- Identificeren nieuwe groepen en initiatieven op het platteland
- Actieve marktbenadering
- Tijdelijk gebruik: markt?, experimenteermogelijkheid



# Saneren, sloop en asbest

- We hebben instrumenten nodig om de sloop te activeren
- Voor nieuwbouw: statiegeldregeling, 'stal voor stal'
- Rood voor Rood van de markt halen; alternatieven: bv 'zon op het erf'
- Asbest
  - Voor bestaande ondernemingen: nu regelen; ook stoppen is ondernemen
  - Voor gestopte bedrijven: de wet het werk laten doen?



# Wie is aan zet en waarom?

- Eigenaar: gestopt, stoppend, doorgroeiend
- Overheid: wat voor regio, gemeente wil je zijn?
- Maatschappij: nieuwe initiatieven, leefbaarheid
- Wetgever: meer toestaan?
- LTO: niet nog 'n keer laten gebeuren



# Afsluitend

- Niet alleen: Overheid ga ermee aan de slag; sta meer toe, etc
- Maar ook: Het is een probleem van ons allemaal en een kans voor duurzaamheid, educatie, andere woonvormen, tegengaan grootschaligheid, andere partijen .....

