

# VERKENNING NIEUWE WOONVORMEN

THEMAVERKENNING IN KADER VAN PILOT  
VITAAL BUITENGEBIED ZUNDERT



## COLOFON

Verkenning nieuwe woonvormen is een uitgave van Stichting Zet.

**DATUM** 14-08-2020

**AUTEURS** Thijs van de Schoot en Nick de Laat

**REFERENTIE** Thsc-0000129-69t20

Zet  
Postbus 271  
5000 AG Tilburg  
T 013 5441440  
[info@wijzijnzet.nl](mailto:info@wijzijnzet.nl)  
[www.wijzijnzet.nl](http://www.wijzijnzet.nl)

# INHOUDSOPGAVE

Inleiding .....	4
1 Methode .....	6
2 Contextbeschrijving .....	7
Demografisch .....	7
Economisch .....	7
Sociaal .....	7
Technologisch .....	8
Ecologisch .....	8
Politiek .....	9
3 Casusbeschrijvingen .....	10
Uitleg en toelichting .....	10
Casussen in Zundert .....	10
Case 1 Buntweg 2A – Achtmaal .....	11
Case 2 Waaienbergstraat - Zundert .....	13
Case 3 De Roosenhof.....	15
Case 4 Hofstede aan de dreef – Zundert .....	17
Case 5 Een duurzame houten woning - Zundert.....	19
4 Samenvattende inzichten.....	23
Plan .....	23
Plek .....	23
Regels .....	24
Pecunia.....	24
Programma.....	25
5 Bronnenlijst .....	26
Documenten .....	26
Personen.....	26

# INLEIDING

Op 2 september 2018, vlak voordat het Corso van start ging, hebben de Gemeente Zundert, de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de dorpsraden van Achtmaal, Wernhout en Klein Zundert de handen ineengeslagen voor de allereerste West-Brabantse pilot voor een vitaal buitengebied. Op initiatief van de gemeente Zundert werkten de organisaties in 2019 aan een toekomstbestendig buitengebied Zundert en de aanpak van agrarische leegstand. Dit gebeurt middels een integrale aanpak gericht op thema's zoals economie, water en klimaatverandering.

De initiatiefnemers hebben op dat moment met elkaar afgesproken een plan van aanpak uit te werken voor deze pilot. Gaandeweg, toen de scope gemeentebreed werd, heeft de dorpsraad van Rijsbergen zich ook bij de pilot aangesloten. Steeds meer partijen onderschrijven de gezamenlijke ambitie en dragen hun steentje bij. Met elkaar zorgen we voor een vitaal buitengebied.

## DOELSTELLINGEN PILOT VITAAL BUITENGEBIED

De doelstelling van de Pilot Vitaal Buitengebied is om samen te werken aan een toekomstbestendig buitengebied waar het fijn wonen, ondernemen en recreëren is. Hierbij is oog voor drie concrete doelstellingen:

- 1 De gemeenschap in beweging brengen (en concreet samen aan de slag).
- 2 Tot een gezamenlijk nieuw perspectief voor het buitengebied komen (bouwstenen voor toekomstig beleid zoals een omgevingsvisie en een waterbeheerprogramma).
- 3 In een lerende aanpak ontdekken hoe we op een nieuwe manier kunnen samenwerken, tussen bewoners, ondernemers, organisaties en overheden.

De eerste fase van de pilot is afgerond. Deze fase was vooral gericht op het inspireren en mobiliseren van de gemeenschap en het ophalen van ideeën en kansen. Nu duidelijk is waar de energie op ingezet moet worden, start de uitvoeringsfase. In deze fase ligt de regie bij de samenleving, waarbij er gewerkt wordt in zeven deelgebieden en drie thema's.

## THEMA NIEUWE WOONVORMEN

Eén van de drie thema's is 'nieuwe woonvormen'. Het thema nieuwe woonvormen is (mede) naar voren gekomen op de bijeenkomst 'onder de loep' op 21 januari 2020. Grofweg willen de pilotpartners weten welke initiatieven er zijn, waar zij tegen aan lopen en op welke wijze zij een bijdrage kunnen dan wel moeten leveren aan het (mede) mogelijk maken van die initiatieven die waarden/kwaliteit toevoegen aan het buitengebied.

## OPDRACHT AAN ZET

Zet is gevraagd om een verkenning te doen naar Zundertse initiatiefnemers op het gebied van wonen in het buitengebied. In deze rapportage beschrijven we deze casussen. De beschrijvingen laten zien wat de initiatiefnemers willen bereiken, welke knelpunten zij ervaren bij realisatie en wat nodig is voor hen om verder te komen met dit initiatief. Deze beschrijvingen dienen als basis voor een vervolg waarin we vanuit meerdere perspectieven en stakeholders naar de casussen kijken. Dit met als doel te leren over de knelpunten en samen oplossingsrichtingen te verkennen om te komen tot verbeterde vormen van samenspel.

# 1 METHODE

Er speelt veel in Zundert en er komt nog veel meer op Zundert af. Een impressie daarvan staat beschreven in de contextbeschrijving, het volgende hoofdstuk. Ook de naderende Omgevingswet die per 2021 van kracht wordt, vraagt om bij het maken van nieuwe plannen meer oog te hebben voor elkaar en de omgeving. Met deze pilot wordt voorgesorteerd op bouwstenen die onderdeel worden van de toekomstige Omgevingswet. De DESTEP-methode geldt als basis voor de contextbeschrijving. Middels deze methode trachten we een beeld te schetsen van de situatie in de gemeente Zundert.

Elke casusbeschrijving is op dezelfde wijze opgebouwd. In de bondige omschrijving staat uiteengezet waar het initiatief over gaat. We hebben de doel en beoogde impact van het initiatief vervolgens nog een keer expliciet omschreven, evenals de doelgroep. Met de fase geven we aan hoe vergevorderd de initiatiefnemer is met het ontwikkelen van de plannen.

Om de knelpunten overzichtelijk weer te geven, gebruiken we de vijf belemmerende factoren (vijf p's) die eerder door de provincie Noord-Brabant zijn benoemd in het concept 'Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw'. We lichten de icoontjes toe:

ICOONTJE	TOELICHTING
	<b>Plan</b> de lange duur om een plan 'erdoor' te krijgen en de toegang tot de benodigde expertise.
	<b>Plek</b> complexiteit van het vinden van een goede plek.
	<b>Protocol</b> beperkende regels of onbekend maatwerk.
	<b>Pecunia</b> een zwakke(re) financiële positie van initiatiefnemers.
	<b>Programma</b> programma's hebben onvoldoende oog voor kwalitatieve samenhang.

We sluiten elke beschrijving af met oplossingsrichtingen die in het gesprek met de initiatiefnemer ter sprake zijn gekomen.

In hoofdstuk 5 vatten we de rode draad door de casussen heen nog eens samen.

## 2 CONTEXT- BESCHRIJVING

### DEMOGRAFISCH

Voor de demografische cijfers is gebruik gemaakt van het gemeentelijk gezondheidsprofiel van het RIVM<sup>1</sup>. Zundert telt bijna 22.000 inwoners. Vergeleken met andere gemeenten in West-Brabant ligt de vergrijzing iets hoger. Het aantal inwoners tussen de 40 en 70 ligt wat hoger dan in de omgeving en het aantal inwoners van 0 tot 40 blijft wat achter. De bevolkingsgroei is vooral te danken aan een positief migratiesaldo.

Kijkend naar de huishoudensamenstelling dan is het aandeel eenpersoonshuishoudens kleiner dan in de omgeving en landelijk. Dat geldt ook voor eenoudergezinnen. De meerpersoonshuishoudens met twee ouders en kinderen en zonder kinderen liggen hoger dan gemiddeld. Wel laat de trend zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens in Zundert toeneemt.

Het percentage westerse allochtonen ligt hoger dan gemiddeld in de omgeving en Nederland. Het percentage niet-westerse allochtonen ligt lager.

### ECONOMISCH

Het grootste deel van de beroepsbevolking is werkzaam in de agrarische sector. Daarna volgen de sectoren handel en reparatie en de gezondheids- en welzijnszorg. En klein deel van de bevolking werkt in de industrie, de bouwnijverheid of de horeca<sup>2</sup>.

De agrarische sector is op dit moment volop in transitie en de effecten daarvan zijn ook zichtbaar in Zundert. Een uitdaging die op het gebied afkomt zijn bijvoorbeeld de vrijkomende agrarische bebouwingen (VAB's)<sup>3</sup>. Hoewel dit primair een probleem is van de individuele probleemhouder (de boer zelf), zijn ondersteunende maatregelen nodig om samen met anderen tot oplossingen te komen. Ook omdat leegstand van oude bedrijfslocaties een negatieve impact kan hebben op andere maatschappelijke effecten, zoals criminaliteit en verloedering van de openbare ruimte.

### SOCIAAL

De sociaaleconomische status van een gemeente zegt iets over de mate waarin er sociale gelaagdheid of maatschappelijke ongelijkheid is binnen een gemeente. Indicatoren hiervoor zijn onder andere opleidingsniveau, beroepsstatus en hoogte van het inkomen. Voor Zundert geldt dat zij sinds 1998 op of boven het landelijk gemiddelde zit.

---

<sup>1</sup> [https://www.rivm.nl/media/profielen/profile\\_879\\_Zundert\\_demografie.html](https://www.rivm.nl/media/profielen/profile_879_Zundert_demografie.html)

<sup>2</sup> <https://www.zundert.nl/bestuur-en-politiek/feiten-en-cijfers.html>

<sup>3</sup> Definitief Plan van Aanpak Pilot Vitaal Buitengebied

De meest recente volledige versie van de Leefbarometer stamt uit 2012. De Leefbarometer bepaalt de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Dit doet zij op zes deelgebieden. Zundert scoort bovengemiddeld op 'bevolkingssamenstelling', 'veiligheid' en 'woningvoorraad'. Zundert scoort lager dan gemiddeld op 'sociale samenhang', 'publieke ruimte' en 'voorzieningenniveau'. De leefbaarheid in Zundert wordt getypeerd als ruim voldoende.

De trends en vraagstukken in het buitengebied, hebben ook een weerslag op sociale aspecten. Eén van de thema's naast nieuwe woonvormen die in de pilot bijzondere aandacht krijgt is het thema 'vertrouwenspersonen'. Transitie in het buitengebied heeft zijn weerslag ook op sociaal vertrouwen en welbevinden. Zeker in situaties waarin bedrijfsvoering en privé erg aan elkaar verbonden zijn, zoals bij veel agrarische familiebedrijven. Met het thema vertrouwenspersonen wordt in de pilot geëxperimenteerd met vormen om met deze sociale uitdagingen om te gaan.

Zundert heeft een hecht en krachtig verenigingsleven.

### TECHNOLOGISCH

De gemeente Zundert speelt in op technologische ontwikkelingen en digitalisering. Zo is de (voorbereiding voor de) aanleg van glasvezel in het buitengebied van Zundert gestart. Dit geldt voor aansluitingen in de kernen, maar ook in het buitengebied, waardoor snel internet overal in Zundert beschikbaar is. Ook speelt de omschakeling naar duurzame energie een belangrijk rol in de pilot.

### ECOLOGISCH

Zundert is een gemeente met groen karakter en een indrukwekkend buitengebied. Hierin is ruimte voor agrarische activiteit en natuurgebieden zoals de Pannenhoef. De boomteeltsector in Zundert is internationaal toonaangevend.

Het landschap is afwisselend: sommige delen worden gekenmerkt door openheid, zoals de veeteeltgebieden, de beekdalen en heidegebieden. Op andere plekken, zoals de landgoederen en de plekken waar de boomteelt en tuinbouw domineren, is het landschap veel kleinschaliger. Kenmerkend voor de gemeente is het stelsel van beken dat grofweg van zuidwest naar noordoost loopt. Daartussen en daarnaast bevinden zich hogere delen die deels met bossen en heide begroeid zijn. Een ander kenmerk is dat de gemeente 'groen is op de flanken': zowel langs de westrand als langs de oostrand van de gemeente zijn veel natuurgebieden en landgoederen aanwezig (Wageningen UR, 2014).

Er zijn ook uitdagingen in Zundert. Klimaatveranderingen vragen om in te spelen op weersextremen (te nat, te droog, hagel) en er is tevens expliciet aandacht voor behoud van de biodiversiteit.



## POLITIEK

In 2021 wordt de Omgevingswet van kracht. Dat vraagt bij het maken van nieuwe plannen van iedereen om meer oog te hebben voor elkaar en de omgeving. Voor overheden geldt dat in deze pilot bouwstenen worden geïdentificeerd voor de omgevingsvisies, -plannen, en programma's, die onderdeel zijn van de Omgevingswet.

Het is duidelijk dat de verschillende uitdagingen in Zundert op elkaar ingrijpen en niet sectoraal opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om integrale afwegingen en samenwerking, samen met ondernemers, burgers en organisaties in het gebied. Dat is niet eenvoudig en daarvoor is iedereen in Zundert nodig. Bij de start van de pilot Vitaal Buitengebied is nadrukkelijk de ambitie uitgesproken om het anders te gaan doen; 'als faciliterende overheid, samen met de gemeenschap, in de geest van de Omgevingswet'. Deze benadering wordt bestuurlijk door zowel de gemeente als de provincie omarmt.

# 3 CASUS- BESCHRIJVINGEN

## UITLEG EN TOELICHTING

In overleg met de provincie en de gemeente Zundert hebben we casussen uit het buitengebied van Zundert geselecteerd waarin initiatiefnemers op zoek zijn naar mogelijkheden voor nieuwe woonvormen.

Met deze initiatiefnemers zijn inventariserende (telefoon)gesprekken gevoerd. Deze informatie uit deze gesprekken hebben we per casus weergegeven in een beschrijving.

## CASUSSEN IN ZUNDERT

- 1 Buntweg 2A
- 2 Waaienbergstraat
- 3 De Roosenhof
- 4 Hofstede aan de Dreef
- 5 Een duurzame houten woning
- 6 Burenbont

# CASE 1 BUNTWEG 2A – ACHTMAAL

**INITIATIEFNEMER** Maria de Cock (bewoner)

**OMSCHRIJVING** Aan de Buntweg 2a te Achtmaal staat een boerderij-woonhuis met een grote schuur van 400m<sup>2</sup>. De locatie ligt fraai gelegen en via het Kerkpad kan je vanuit de locatie direct opgaan in de natuur. De eigenaren willen hier graag op hun oude dag blijven wonen, maar de plek is te groot voor twee personen. Hieruit is de droom ontstaan om het terrein te delen met anderen uit het dorp. Het plan is om in de schuur ongeveer 10 appartementen te realiseren en van het woonhuis te veranderen in een gemeenschappelijke bestemming voor de nieuwe bewoners. Verspreid over het perceel willen de bewoners graag ruimte te bieden voor tiny houses. Alles wat nieuw gebouwd gaat worden, is duurzaam en zonder ecologische footprint. De nieuwe bewoners zorgen samen voor elkaar en het terreinonderhoud. Er is ruimte voor andere partijen (zorginstellingen, onderwijs) om activiteiten te ontplooiën op het terrein.

**DOEL EN IMPACT** Creëren van een ecologische woongemeenschap waarin mensen samen oud kunnen worden en kunnen genieten van de fraaie locatie.

**DOELGROEP** Divers maar hoofdzakelijk ouderen die zelfstandig en met steun aan elkaar kunnen blijven wonen en genieten van het buitengebied.

**FASE** Idee – Plan – Uitvoering – Bestendiging – Opschaling



## DE KNELPUNTEN



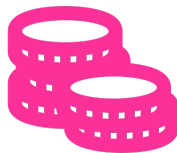
Het maken van een plan vraagt de nodige kennis en kost veel tijd. Je moet expertise hebben om de mogelijkheden van subsidies/regelingen en vergunningen te snappen. Gemeente biedt onvoldoende een adviserende rol.



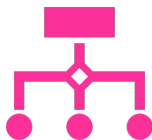
De locatie is reeds in bezit en behoudens geldende regelgeving geen knelpunt.



De regels die gelden op de huidige locatie zorgen voor de nodige beperkingen waardoor ontwikkeling vooralsnog niet mogelijk is.



Bij woningsplitsing kunnen de initiatiefnemers waarschijnlijk zelf de benodigde investeringen financieren. Op dit moment is financiering nog geen knelpunt.



Toegevoegde waarde van het initiatief is vooralsnog enkel beoordeeld vanuit het perspectief van de woonkant. Meerwaarde vanuit ecologie en sociaal perspectief is niet gewogen.

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

### DESKUNDIGHEID EN ADVIES

Een adviseur kan bewoners ondersteunen met benodigde deskundigheid bij het vormgeven van een robuust plan. En het leggen van de juiste verbindingen. Mogelijk kan de gemeente die rol vervullen, maar het mag ook een 'externe' adviseur zijn.

### EEN DUIDELIJKE MEEDENKENDE GEMEENTE

Een bewonersinitiatief zoals dit heeft baat bij een meedenkende gemeente. Een sparringpartner aan wie ze vragen kunnen stellen en die helpt om een beter plan te maken en verbindingen kan leggen met andere beleidsvelden. De gemeente is nodig om het plan scherp te stellen. Dit initiatief heeft een gemeente nodig die duidelijk is over wat niet kan, maar tegelijkertijd met aanknopingspunten komt voor een alternatief. Nu ligt de nadruk te veel op wat er allemaal niet kan. Vanuit partnerschap tussen gemeente en bewoners kunnen mooie dingen ontstaan.

## CASE 2 WAAIENBERGSTRAAT - ZUNDERT

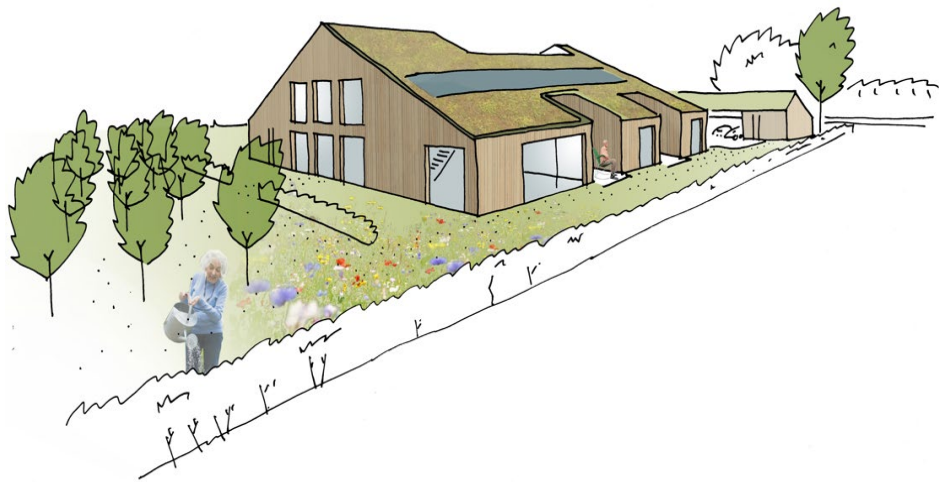
**INITIATIEFNEMER** Ria de Gier & Jolanda van Hasselt (eigenaren)  
Ton van Beek (architect)

**OMSCHRIJVING** De eigenaren bezitten een stuk grond in Zundert en heeft de architect gevraagd om een plan te ontwikkelen voor de locatie. Het plan biedt ruimte aan ouderen om in het buitengebied te kunnen blijven wonen. Veel mensen die altijd in het buitengebied hebben gewoond willen daar ook blijven wonen als ze ouder worden. Het doel is dat er een soort buurtschapje ontstaat waarin mensen zorg en ondersteuning bij elkaar kunnen vinden. De bestaande woning willen ze vervangen met één schuurvolume waarin de acht woningen van 60-120 m<sup>2</sup> worden geplaatst. Ook willen ze het landschap terugbrengen naar hoe dat was rond 1900 met laantjes en Elzenaren. Vanwege de goede ontsluiting bij snelweg en dorpskern Zundert zou het plan als stepping stone kunnen dienen voor de omliggende natuurgebieden.

**DOEL EN IMPACT** Realiseren van acht woningen die ruimte bieden voor ouderen die op het platteland willen blijven wonen waarbij aandacht is voor architectonische kwaliteit en het versterken van het karakter van de plek.

**DOELGROEP** Ouderen die willen (blijven) wonen in het buitengebied van Zundert.

**FASE** Idee – Plan – Uitvoering – Bestemming – Opschaling



Schets door [delacourt][vanbeek]

## DE KNELPUNTEN



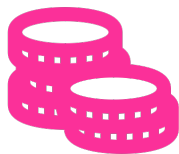
Voor de initiatiefnemers is de situatie nog niet zo ver dat ze er zelf willen gaan wonen. Vanuit de gemeente is er weinig feedback op de richting die het plan moet maken om te passen bij de RO-procedure.



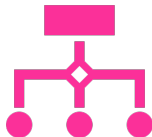
De gemeente is positief over het plan, maar heeft zicht uitgesproken tegen dit plan op deze locatie. Er is geen dialoog over wat wél het juiste plan voor deze locatie zou kunnen zijn óf welke locatie wel geschikt zou kunnen zijn voor dit plan. Bovendien is men bang voor een precedentwerking als het plan op deze locatie wordt goedgekeurd.



De pilot lijkt de ruimte te geven om van de standaardregels af te kunnen wijken, maar vooralsnog blijkt dat nog niet in de praktijk.



Op het gebied van financiering worden op dit moment (nog) geen knelpunten ervaren.



Iedereen lijkt positief over het initiatief (m.u.v. de locatie), maar niemand pakt de handschoen op. Vanuit de gemeente lijkt er geen intentie te zijn om in dialoog te gaan over het 'hoe nu verder'. Initiatiefnemers krijgen een afwijzing, maar geen handelingsperspectief. De gemeente bestaat uit allemaal kleine kantoortjes waarin nog niet altijd vanuit de samenhang wordt gekeken.

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

### IMPULS

Dit soort projecten kunnen lang duren en hebben zo nu en dan een impuls nodig. De kunst is om de energie vast te houden. Zeker voor initiatiefnemers is de thematiek soms ongrijpbaar en dreigt afhaken.

### SAMENHANG BINNEN DE GEMEENTE

Het zou goed zijn dat een initiatief zoals dit vanuit de gemeente één gesprekspartner krijgt toegewezen, zodat samen gekeken kan worden hoe plannen wél passend gemaakt kunnen worden.

### MEEDENKENDE OVERHEID & PARTNERS

In een bijeenkomst met ambtenaren bespreken wat goed is en wat niet goed is aan het plan. Niet alleen een go of no-go, maar een overheid die meedenkt met de plannen. Zodat duidelijk wordt wat nodig is om de plannen mogelijk te maken.

## CASE 3 DE ROSENHOF

**INITIATIEFNEMER** Rosa Schokker

**OMSCHRIJVING** Het initiatief betreft een woonzorgvoorziening voor mensen met dementie, waar 28 mensen in een kleinschalige vorm kunnen wonen. Mensen wonen in vier groepen van zeven bewoners. Elke groep beschikt over een huiskamer met appartementen. Dit alles staat op ongeveer een hectare grond. In deze boerderijachtige omgeving hebben mensen met dementie veel meer bewegingsvrijheid dan in een traditioneel (gesloten) zorgconcept.

De omgeving biedt een waardevol leven en zingeving. Een bereikbare afstand tot aan de rand van het dorp is belangrijk zodat mensen contact kunnen houden met de omgeving waar ze vandaan komen. Er is nog geen concrete plek voor het initiatief, maar de initiatiefnemer is in haar verkenning terecht gekomen in Zundert, vanwege de actieve rol die de gemeente pakt in het buitengebied. Naast wonen is er ook ruimte voor dagbesteding en vijf plekken voor respijtzorg.

De Reigershoeve in Heemskerk is een voorbeeld van een vergelijkbaar initiatief

**DOEL EN IMPACT** Realiseren van een waardevolle woonomgeving voor mensen met dementie in een landelijke omgeving die toegankelijk is voor iedereen: ook voor mensen met een lage sociaal economische status.

**DOELGROEP** Mensen met dementie

**FASE** Idee – Plan – Uitvoering – Bestendiging – Opschaling

### EEN WOON-ZORGHOEVE MET ERF HET BUSINESSPLAN IN BEELD



- Kleinschalig wonen voor 4 x 7 bewoners
- Dagbesteding voor 8 deelnemers p.d. – 6 dagen in de week
- Logeershuis, om mantelzorgers adempauze te geven
- Sociale huur
- Dicht bij de samenleving
- Duurzame bouw
- Belevingsgerichte omgeving
- Deskundige, persoonsgerichte zorg
- Zinvol werk

**Menslievende zorg in een buitengewone omgeving voor iedere oudere met dementie**

## DE KNELPUNTEN



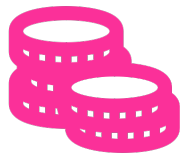
Het ontwikkelen van het plan komt vooral neer op de schouders van de initiatiefneemster. Het netwerken, vinden van de juiste partners, aanscherpen en bijstellen van het plan kost veel tijd. Overleg met de gemeente gaat prima.



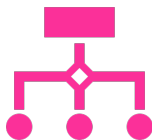
De locatie is nog niet gevonden. De locatie is ook noodzakelijk voor financiers (kip-ei verhaal). Er zijn ook gesprekken gevoerd met woningcorporaties, maar de boerderijachtige omgeving is voor hen onbekend terrein. De locatie in nabijheid van een woonkern is een extra uitdaging.



Een aantal locaties zijn afgefallen wegens beperkende regelgeving of bestemmingen zoals de status van 'ontwikkelingsgebied'. Ook de provincie is soms blokkerend in wat ze toestaat.



Het businessplan is doorgerekend inclusief de servicecomponent en voorgelegd aan banken en investeerders. De investeerders zijn er wel, maar het kan pas echt gaan draaien als er een geschikte locatie voorhanden is. Startkapitaal is er niet/zeer beperkt.



Als wooninitiatief heb je veel te maken met beleidsmakers. Die kunnen prima meedenken in het abstracte doel, maar bij een concrete vraag weten ze minder goed wat te doen.

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

**PROVINCIE** De provincie kan enorm helpen bij het vinden van een geschikte locatie. Zij hebben ook contact met andere gemeenten in Brabant. Ook een prijsvraag zoals die van Brood & Spelen kan enorm helpen.

**LOCATIE** De locatie is essentieel. Vanuit de locatie kunnen veel andere dingen gaan lopen, zoals de contacten met financiers. Het checken bij stakeholders of een locatie haalbaar is kost tijd, waardoor er in het verleden een kansrijke locatie gemist is.

**CONTACT MET DE JUISTE NETWERKEN** Veel ontwikkelingen in een gemeente vinden in eerste instantie plaats buiten het zicht van buitenstaanders. Om snel en effectief te kunnen handelen moet je lokaal goed ingewijd zijn.

**TOEGANG TOT DESKUNDIGHEID** De complexiteit van het geheel is groot. Het samenbrengen van geld, locatie, bouwen, regelingen vraagt deskundigheid en coördinatie.



## CASE 4 HOFSTEDE AAN DE DREEF – ZUNDERT

**INITIATIEFNEMER** Ellen Braspenning

**OMSCHRIJVING** De boerderij is gelegen aan de Achtmaalseweg in Zundert, aan de rand van de bebouwde kom. Op het perceel bevindt zich een monumentale langgevelboerderij, met daarachter een stuk grond van ongeveer twee hectare. Aan de westzijde van het perceel is een eeuwenoude bomenlaan met fiets- en wandelpad gelegen, genaamd "de dreef". Het plan is om in de bestaande bebouwing tien gelijkvloerse seniorenwoningen te realiseren (50 tot 85m<sup>2</sup>). De wooneenheden worden volgens huidige maatstaven verduurzaamd, maar het pand en karakteristieke erf blijven volledig behouden. Deze woningen worden gerealiseerd door middel van een 'sloopbonusregeling'. Achter het boerenerf komt een moestuin met een eetbare houtwal. Deze moestuin is ook voor mensen van buitenaf toegankelijk en een moestuinbeheerder zorgt voor het onderhoud in samenwerking met de bewoners. In de houtwal komt ruimte voor ongeveer tien *tiny houses*. In de helft van deze *tiny houses* mogen mensen maximaal één jaar wonen en de andere helft gaat recreatief verhuurd worden. De Vlaamse schuur op het erf wordt omgebouwd tot vergaderlocatie en winkeltje voor streekproducten en spullen die mensen nodig hebben om meer zelfvoorzienend te gaan leven.

**DOEL EN IMPACT** Realiseren van een plek waar ouderen op leeftijd kunnen samenwonen en die inspireert naar de basis van een zelfvoorzienend leven.

**DOELGROEP** Vitale mensen boven de 55 jaar

**FASE** Idee – Plan – Uitvoering – Bestendiging – Opschaling



## DE KNELPUNTEN



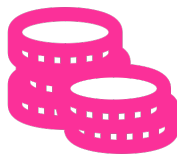
Het plan heeft de prijsvraag van Brood en Spelen gewonnen, waardoor de ontwikkeling van het plan in een versnelling is gekomen. Het plan is sindsdien verbreed en zo sterk geworden dat betrokkenen er geen grote concessies meer aan willen doen.



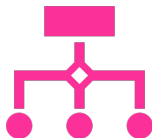
De locatie is in dit plan geen knelpunt.



Door het winnen van de prijsvraag heeft het initiatief aan status gewonnen en zijn overheden meer geneigd om mee te denken in wat de mogelijkheden zijn. Ook het VAB-loket wat er inmiddels is, heeft een positieve invloed op de wijze waarop het plan bekeken wordt door regulerende partijen.



Het plan is voor traditionele investeerders niet heel rendabel, maar wel risicovol en het kost daarom tijd om de met de juiste investeerders tot een akkoord te komen. Ook zijn aanvullende subsidies nodig om bijvoorbeeld de tuin te ontwikkelen. De financiële uitdaging is op dit moment het grootste knelpunt.



De samenhang in het plan is erg complex. Mensen interpreteren het plan vaak te smal, omdat ze binnen bestaande kaders denken. Het plan vraagt om over die kaders heen te denken. Door het lange wachten en ontwikkelen kunnen mensen ook afhaken.

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

**FEEDBACK GEVEN** Om een plan goed door te ontwikkelen heb je gerichte feedback nodig en advies voor verbeteropties in plaats van 'het voldoet niet aan de regels'. Bevestig het goede in het plan en ga dat uitwerken.

**NETWERK VERGROTEN** Winnen van de prijsvraag heeft veel contacten opgeleverd en de ontwikkeling van het plan in versnelling gebracht. Ook doordat een jury een status aan het plan toekent.

**SAMENWERKING** In de praktijk komt de échte samenwerking tussen relevante stakeholders maar mondjesmaat tot stand. Men moet meer over de eigen organisatiegrenzen heen durven kijken.

# CASE 5 EEN DUURZAME HOUTEN WONING - ZUNDEERT

**INITIATIEFNEMER** Willem Beesems

**OMSCHRIJVING** De initiatiefnemer is op zoek naar een klein perceel om te kopen of pachten. Op dit perceel is het de ambitie om een tot een duurzame, houten, woning te komen die kan voorzien in de eigen energiebehoefte. Bij voorkeur is de locatie rustig gelegen en is er ruimte voor andere houten woningen in nabijheid. Bestaand aanbod is niet toereikend voor de behoefte van initiatiefnemer aangezien dit aanbod vaak té grote percelen omvat. Er zijn al contacten met een leverancier van dergelijke woningen en een architect wil graag voor het plan ontwerpen. Via het netwerk van de initiatiefnemer hebben inmiddels meerdere mensen interesse getoond in kleinere, betaalbare, duurzame woningen.

**DOEL EN IMPACT** Bouwen van een duurzame, houten, woning die zelfvoorzienend is in haar energievoorziening. Bij voorkeur in de buurt van andere houten woningen.

**DOELGROEP** Mensen die klein, betaalbaar en duurzaam willen wonen.

**FASE** Idee – Plan – Uitvoering – Bestendiging – Opschaling



## DE KNELPUNTEN



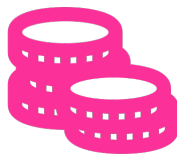
Initiatiefnemer heeft nu niet het gevoel dat zijn project te realiseren is. Hijzelf kent slechts één project dat wél gerealiseerd wordt. Dit geeft weinig uitzicht voor de toekomst.



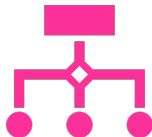
Het is niet eenvoudig om een klein, perceel te vinden waarop de ambitie te realiseren is. Projectontwikkelaars bieden vooral grote, te dure, percelen.



Randvoorwaarden van het beleid in het buitengebied beperken de mogelijkheden om een dergelijke woning te realiseren. Het is onmogelijk om te voldoen aan voorwaarden zoals 'aansluiten op historische lintbebouwing', 'aansluiten bij de dorpskern' of een aantal ha beschikbaar te maken voor natuurgebied.



Financieel zijn er op dit moment geen knelpunten.



Innovatieve woonvormen worden nog niet volledig in samenhang opgepakt, maar behandeld volgens traditionele procedures en criteria.

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

### LOCATIES MET MOGELIJKHEDEN

Informatie over waar, op welke locaties, mogelijkheden zijn om bovengenoemde woningen te realiseren.

### MINDER STRENGE PLANOLOGISCHE EISEN

De gemeente kan met haar huidige strenge planologische eisen geen goedkeuring geven aan een dergelijk initiatief, dus daarop is versoepeling nodig.

## CASE 6 BURENBONT-ZUNDEERT

**INITIATIEFNEMERS** Ant Schlooz, Anne Mutsters en Addie Rovers

**OMSCHRIJVING** Burenbont is een initiatief wat zich richt op samen wonen én samen ondernemen. In het initiatief delen meerdere gezinnen en senioren samen grond om sociale impact te realiseren. De ambitie: het buitengebied duurzamer, socialer en gezonder maken. Het initiatief moet minimaal 12 woonruimten bieden. 6 voor gezinnen en 6 voor senioren, met mogelijk ook nog woonruimte voor alleenstaanden en uitbreiding tot +/- 18 woningen. Deze woningen zijn bio-based gebouwd met gebruik van natuurlijke materialen zoals hout. Zo ontstaat een woongemeenschap met een kleinschalig en open karakter, waarin bewoners voorzieningen delen, maar ook eigen privacy hebben. De op te richten vereniging of coöperatie ziet erop toe dat er geleefd wordt volgens de beoogde waarden voor de gemeenschap en borgt dat ook de nieuwe bewoners zich hieraan (blijven) committeren. Naast wonen hecht Burenbont veel waarde aan het creëren van een ontmoetingsplek waar vanuit de woongemeenschap activiteiten worden georganiseerd. Deze ontmoetingsplek is ook voor mensen van buiten de gemeenschap beschikbaar. Tevens wil Burenbont de natuurwaarde terugbrengen door nieuwe natuur te realiseren in de vorm van een voedselbos met moestuin met als doel om samen met de gemeenschap duurzaam voedsel te verbouwen. Om het initiatief te kunnen realiseren is idealiter tussen de 10 en 15 hectare grond nodig, maar is schaalbaar op de omgeving waarbij de locatie moet passen bij de combinatie van de ambities.

**DOEL EN IMPACT** Een duurzamer, socialer en gezonder buitengebied: het platteland revitaliseren met nieuwe woonvormen, een sociale ontmoetingsplek creëren en de natuurwaarden van de omgeving versterken en terugbrengen.

**DOELGROEP** Het initiatief richt zich niet op een specifieke doelgroep, maar juist op de combinatie tussen verschillende generaties. In essentie is de doelgroep een combinatie van gezinnen en senioren (zonder bijzondere zorgbehoefte) met de wens op in het buitengebied te wonen.

**FASE** Idee – Plan – Uitvoering – Bestendiging – Opschaling



## DE KNELPUNTEN



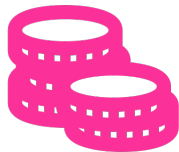
Specifieke ondernemerskennis over natuurontwikkeling en duurzaam voedsel is nog niet in de initiatiefgroep aanwezig en daar wordt naar gezocht om het plan op dat aspect verder vorm te geven.



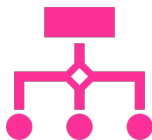
Er is een locatie op het oog die een uitstekende ligging heeft voor het initiatief en er worden verkennende gesprekken gevoerd met de grondbezitter. Er is enige voorzichtigheid om op dit moment naar buiten te treden hierover gezien de prille relatie met de eigenaar van de locatie.



Vooralsnog is het initiatief niet tegen beperkingen in de regelgeving aangelopen. Er is flexibiliteit en ruimte in de regelgeving om met het juiste toekomstperspectief (al dan niet tijdelijk) te kunnen starten. Het initiatief wil wel graag tijdig in het proces van de overheid weten wat het perspectief is om het plan definitief te kunnen realiseren (een voorbeoordeling).



Vooralsnog zijn er geen financiële knelpunten. Er zal sprake zijn van een financieringsmix waarbij een gedeelte van de financiering uit eigen geld van de bewoners komt, aangevuld met fondsen voor groenontwikkeling en ontmoeting. Een eis voor deze fondsen is echter vaak wel een concrete locatie en een meerjarige borging van de activiteiten en bestemming.



Een initiatief wat aan meerdere beleidsdoelen bijdraagt heeft te maken met verschillende personen. Zeker met een doorlooptijd van enkele jaren en verloop van bestuurders en andere betrokkenen moet gewaakt worden voor miscommunicatie.

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

### PROACTIEVE OVERHEID OP WET- EN REGELGEVING

Het is prettig als een overheid zich vroeg in een proces al kan uitspreken over de haalbaarheid en wenselijkheid van een plan en zich daar mede aan wil committeren. Mocht hieraan worden voldaan, dan verwachten de initiatiefnemers een proactieve houding van de overheid op wet- en regelgeving die meedenkt in welke mogelijkheden er zijn.

### VROEGTIJDIG CASUSOVERLEG

Voor de initiatiefnemer is het niet duidelijk welke overheidslagen op welke momenten beslissingsbevoegd zijn en een plan moeten beoordelen. Een vroegtijdig casusoverleg tussen gemeente en provincie kan die onduidelijkheid wegnemen en frustraties later in het proces voorkomen.

# 4 SAMENVATTENDE INZICHTEN

Uit de verschillende gesprekken komen veel een aantal gemeenschappelijke inzichten ter tafel. In dit hoofdstuk vatten we deze samen onder de vijf zelfde P's als tijdens de casusbeschrijvingen.

## PLAN

Toegang tot voldoende kennis in planfase al cruciaal. Alleen met de juiste expertise ben je in staat om een plan inhoudelijk, ruimtelijk, financieel en technisch vorm te geven. Ook is er expertise nodig om een plan te kunnen vertegenwoordigen of verdedigen ten opzichte van beoordelaars of partners die je nodig hebt om het plan te realiseren. Het verbinden van je de juiste expertise aan je plan is dus ook belangrijk voor de overtuigingskracht van het plan.

Daarnaast zijn veel initiatiefnemers of kartrekkers niet dagelijks of fulltime bezig om een plan te ontwikkelen. De meeste initiatiefnemers zijn inwoners die de planvorming 'erbij' doen naast een baan en andere activiteiten. In de tijd betekent dit dat het tempo mogelijk soms wat minder snel gaat dan bij ontwikkelaars of corporaties die dagelijks gefocust zijn op woningbouwplannen. Bovendien hebben zij niet altijd de juiste expertise in huis of zijn ze in staat om deze in te kopen.

## PLEK

Er zijn grofweg twee groepen initiatiefnemers als het gaat over de plek. Initiatiefnemers die reeds in het bezit zijn van een locatie en op zoek naar nieuwe toekomstbestendige plannen om de locatie te benutten en initiatiefnemers met een concept of plan, maar die nog niet in het bezit zijn van de (juiste) locatie.

De plek is vaak een knelpunt wat zich manifesteert in afhankelijkheid met andere knelpunten, zoals de regels of de financiering. Dit leidt soms tot "kip-ei situaties" waarbij het ene knelpunt niet kan worden verholpen zonder het andere knelpunt en andersom.

Zo worden de meeste investeerders pas concreet als een concrete plek in beeld is om een initiatief te realiseren, maar kun je pas investeren in een locatie als je de zekerheid van financiering hebt. En qua regelgeving bepaalt de specifieke plek vaak welke regels gelden en in welke mate regels knellend werken. Wat wel of niet mag is heel erg locatie gebonden.

## REGELS

De mate waarin regelgeving geldt, hangt in veel gevallen af van de plek van het initiatief. Veel regels zijn geformuleerd om waarden van het gebied te kunnen beschermen. Het is echter niet altijd goed te begrijpen voor initiatiefnemers waarom iets niet mag of kan. Wat wordt bijvoorbeeld verstaan onder landschappelijke inpassing, passend bij historische bebouwing, solitaire ligging, passend bij landschappelijke kenmerken? En waar liggen dan de marges en mogelijkheden om daar wel goed aan te voldoen? Tot hoe ver kan iets wel, tot hoe ver kan iets niet?

Ook onduidelijk is in welke mate de pilot Vitaal Buitengebied ruimte biedt om van regelgeving af te wijken en is er onduidelijkheid over wat wel of niet kan qua maatwerk. Een wooninitiatief op een plek is heel concreet en brengt vaak heel praktische verzoeken en vragen mee. Beleidsbepalers acteren gemakkelijker op een abstracter en meer strategisch niveau. Bij een concrete vraag krijgen initiatiefnemers niet altijd de concrete antwoorden waar ze wat mee kunnen.

Soms wordt ook een andere overheid genoemd als blokkerende regulerende partij ("de gemeente zegt dat iets niet mag van de provincie"). Voor initiatiefnemers is het ongrijpbaar als dat gebeurt, omdat je de derde persoon niet kunt overtuigen om in beweging te komen. Het is een interessant vraagstuk als het gaat over de één-overheid-gedachte: enerzijds krijg je via één overheid de informatie wat positief is; anderzijds sta je niet in direct contact met de partij die er werkelijk over gaat en heb je het gevoel dat je daar invloed op mist.

Wat als oplossingsrichting wordt genoemd in het licht van knellende regelgeving is dat de overheid meer in partnerschap meedenkt met een initiatief. Wat moet er veranderd worden aan een plan om wél kansrijk te zijn? Een casusoverleg tussen initiatiefnemers, gemeente én provincie kan een manier zijn om onduidelijkheid in regelgeving beter weg te nemen.

## PECUNIA

Nieuwe woonvormen gaan meestal over meer dan kosten efficiënt bouwen en wonen. Juist doordat andere waarden centraal staan dan efficiency krijgen deze nieuwe woonvormen minder gemakkelijk voet aan grond bij traditionele investeerders. De investering brengt een hoger risico, maar lager rendement met zich mee dan meer traditionele bouw. Hierdoor zijn subsidies of fondsen soms aanvullend noodzakelijk, maar dit creëert een extra afhankelijkheid en mogelijke vertraging op de voortgang van de plannen.



## PROGRAMMA

Kwalitatieve samenhang en brede waardencreatie is iets wat de nieuwe woonvormen onderscheidt van traditionele woningbouw. Initiatiefnemers ervaren beweging bij de overheid om meer in partnerschap mee te denken en meer sector overstijgend en integraal te kijken naar een nieuw plan. De opening van het VAB-loket en de pilot Vitaal Buitengebied zijn voorbeelden waarvan de initiatiefnemers veel hoop en vertrouwen krijgen.

Toch is het integraal benaderen van plannen in de praktijk nog ingewikkeld. Initiatiefnemers vragen zich af of het professionals en beoordelaars van plannen al lukt om over de eigen hokjes en kaders heen te kijken. Er vinden al mondjesmaat integrale afwegingsoverleggen plaats, maar in hoeverre komen daar ook integrale oplossingen uit? Of beoordelen mensen nog steeds vanuit een eigen verantwoordelijkheid en achtergrond op basis van traditionele criteria?

# 5 BRONNENLIJST

## DOCUMENTEN

Voor het opstellen van de contextbeschrijving is gebruik gemaakt van officiële documenten en informele werkdocumenten. Hieronder een opsomming van de bronnen die door ons geraadpleegd zijn:

- Definitief Plan van Aanpak Pilot Vitaal Buitengebied
- Achtergrond offerte-uitvraag procesbegeleider
- Terugblik fase 1 Pilot Vitaal Buitengebied
- Uitvoeringsplan fase 2 Pilot Vitaal Buitengebied
- Concept werknootie Organisatieontwikkeling Pilot Vitaal Buitengebied Zundert
- Biodiversiteit in Zundert (Wageningen UR, 2014)

Digitaal

- Gemeentelijk gezondheidsprofiel Zundert (RIVM)
- Website gemeente Zundert

## PERSONEN

De casusbeschrijvingen zijn tot stand gekomen met behulp van initiatiefnemers en betrokkenen. Hieronder een overzicht van de personen met wie gesproken is:

- Maria de Cock
- Ton van Beek
- Rosa Schokker
- Ellen Braspenning
- Willem Beesems
- Ant Schlooz & Anne Mutsters



**schakel naar  
sociaal resultaat**