

*Functietransformatie
toegepast op vrijkomende agrarische bebouwing*



Eggink Maalderink Garantiemakelaars

Saxion Hogescholen Enschede
Vastgoed en Makelaardij

Auteur: Rob Linthorst
Jaar: 2015-2016
Datum: 26 juni 2016
Versie: 7

Begeleider Saxion Hogescholen
Tweede lezer Saxion Hogescholen
Begeleider Eggink Maalderink

Mevrouw
De heer
De heer

A.H.J. Overzet
J.F.M. Verdonk
H. Nijland

*Functietransformatie
toegepast op vrijkomende agrarische bebouwing*

Mevrouw A.H.J. Overzet
Saxion Hogescholen Enschede
a.h.j.overzet@saxion.nl

De heer J.F.M. Verdonk
Saxion Hogescholen Enschede
j.f.m.verdonk@saxion.nl

De heer H. Nijland
Eggink Maalderink Garantiemakelaars
h.nijland@egginkmaalderink.nl

Rob Linthorst (127357)
Saxion Hogescholen Enschede
Vastgoed en Makelaardij
127357@student.saxion.nl

2015-2016
26 juni 2016
Versie 7

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek met als onderwerp 'Vrijkomende Agrarisch Bebouwing'. Het onderzoek is uitgevoerd ter afronding van de studie Vastgoed en Makelaardij aan het Saxion te Enschede.

Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met Eggink Maalderink Garantimakelaars te Zutphen.

Het onderwerp 'Vrijkomende Agrarisch Bebouwing' is gekozen omdat vastgoed een actueel onderwerp is binnen de agrarische sector vanwege de toenemende leegstand.

Tijdens de opleiding is het onderwerp leegstaand vastgoed regelmatig besproken. Het begrip leegstand had tijdens die colleges voornamelijk betrekking op de vastgoedmarkt van wonen, kantoren en winkels. Omdat gedurende de opleiding leegstand binnen het landelijk gebied in toenemende mate steeds zichtbaarder werd, is gekozen voor het onderwerp 'Vrijkomende agrarische bebouwing'. Daarnaast heeft mijn agrarische achtergrond bijgedragen aan de keuze voor dit onderwerp.

Dit is een gepast moment om een aantal personen te bedanken voor het advies en de steun bij het tot stand komen van dit rapport. Allereerst wil ik de deskundigen die meegewerkt hebben aan de interviews bedanken. Zij hebben kostbare tijd vrijgemaakt om de beschikbare expertise te delen waardoor de inhoudelijke waarde van dit onderzoek gewaarborgd is.

Daarnaast wil ik de medewerkers van Eggink Maalderink Garantimakelaars bedanken voor de begeleiding tijdens het onderzoek. In het bijzonder wil ik Hans Nijland, de bedrijfsbegeleider, bedanken voor zijn tijd en energie.

Natuurlijk wil ik ook de afstudeercommissie en mijn begeleiders, mevrouw Overzet en de heer Verdonk, bedanken voor de begeleiding tijdens het afstudeerproces en de feedback op het onderzoeksrapport.

Terwolde, 26 juni 2016

Rob Linthorst

Afkortingen en begrippenlijst

Afkortingen

BAG	Basisregistraties Adressen en Gebouwen
EEG	Europese Economische Gemeenschap
GLB	Gemeenschappelijk Landbouwbeleid
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen
VAB	Vrijkomende agrarische bebouwing

Begrippen

Agrarisch erf

- Erf met een agrarisch bedrijf gevestigd op het adres.

Bouwaanduiding

- Aanduiding met betrekking tot de wijze van bouwen, dan wel de verschijningsvorm van bouwwerken.

Buitengebied

- Gebied buiten de bebouwde kommen van steden en dorpen.

Erf

- Een locatie in het landelijk gebied, met een adres en bijbehorende bebouwing (woonhuis en/of schuren).

Functietransformatie van VAB

- Verandering van de functie van een erf, als gevolg van agrarisch functieverlies, waarbij sprake is van verandering in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf.

Gemengd bedrijf

- Een bedrijf is een gemengd bedrijf als niet meer dan tweederde van het brutostandaardsaldo van een bepaald bedrijfstype afkomstig is.

Hindergevoelige functie

- Een woonruimte, niet zijnde een dienstwoning, alsmede een woonwagen, woonboot, ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis, kinderdagverblijf, onderwijsinstelling of een natuurgebied ten opzichte waarvan een bepaalde hinderafstand moet worden aangehouden.

Karakteristieke aanduiding

- Karakteristieke panden / objecten zijn panden of objecten die cultuurhistorisch waardevol zijn door de stedenbouwkundige ligging, architectonische beeldwaarde, materiaal toepassing in relatie met de authenticiteit en de streekhistorische waarde van het pand en/of haar bewoners.

NEG-bedrijfstypering

- Typering van een agrarisch bedrijf op grond van de landbouwactiviteiten op het bedrijf.

Vrijkomende agrarische bebouwing

- Gebouwen die de agrarische functie hebben verloren, maar die veelal nog wel als zodanig staan bestemd in het ruimtelijk beleid.

Rood voor Rood

- Om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen.

Splitsen

- Eén woonboerderij wordt verdeeld in twee of meer juridische eenheden, ook wel appartementsrechten genoemd.

Samenvatting

Door de ontwikkelingen schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging, komt agrarisch vastgoed leeg te staan, de zogenoemde vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: VAB). Tot 2030 is de prognose dat ten minste 32 miljoen m² aan gebouwen haar agrarische functie zal verliezen, dat komt overeen met een oppervlakte van meer dan 4400 voetbalvelden. Dit betekent dat veel vrijkomende agrarische bebouwing ontstaat welke ruimte biedt aan nieuwe functies in het landelijke gebied. Overheden hebben VAB-beleid ontwikkeld, dat binnen kaders ruimte geeft aan functietransformatie. Hiermee kunnen wonen en andere niet-agrarische functies op voormalige boerenerven worden toegestaan. Mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen zijn afhankelijk van bepaalde kenmerken en juridische factoren van de VAB.

Om het doel van het onderzoek (het realiseren van een in de praktijk toepasbaar model, dat door middel van het analyseren van kenmerken en juridische factoren van VAB inzicht geeft in de mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe) te bereiken, is de volgende hoofdvraag opgesteld: *'In hoeverre kan een model de kenmerken en juridische factoren die van belang zijn bij een functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe inzichtelijk maken?'*

Om een antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag is literatuuronderzoek uitgevoerd. Op basis van de theoretische bevindingen is een model gerealiseerd. Dit model is getoetst op bruikbaarheid in de praktijk door middel van interviews met praktijkdeskundigen. De analyse van de bevindingen uit de praktijk heeft geleid tot verbeteringen van het model waardoor het model is uitgebreid, aangepast en geperfectioneerd.

Uit literatuuronderzoek is gebleken dat de onderstaande kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing invloed hebben op functietransformatie van VAB naar wonen.

- Erf in het buitengebied
- Agrarisch of niet-agrarisch erf
- Type bedrijf
- Type gebouw (woonboerderij en/of bedrijfsgebouw)
- Oppervlakte gebouwen in m²
- Bouwjaar gebouwen
- Monumentale status
- Karakteristieke bouwaanduiding

Er zijn twee verschillende oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen, namelijk Rood-voor-Rood (slopen van landschap ontsierende gebouwen met ter compensatie het verkrijgen van een kavel) en Splitsen (karakteristieke woonboerderij splitsen in 2 of 3 wooneenheden). De randvoorwaarden van de juridische factoren die bepalen of deze oplossingen zijn toegestaan, kunnen per gemeente verschillen en zijn beschreven in de geldende bestemmingsplannen en structuurvisies.

De juridische factoren die invloed hebben op functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe zijn onderstaand opgesomd.

- Type gebouw
- Bouwaanduiding
- Inhoud in m³
- Oppervlakte in m²
- Afstand tot dichtstbijzijnd geurobject

Door de kenmerken en juridische factoren in een model te integreren is het mogelijk om de hoofdvraag te beantwoorden. Het antwoord op de hoofdvraag is als volgt: *'Het is mogelijk om aan de hand van een model de kenmerken en juridische factoren die van belang zijn bij functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen inzichtelijk te maken. Het ontwikkelde model combineert alle inputgegevens wat betreft de kenmerken en juridische factoren en beoordeelt aan de hand van de randvoorwaarden binnen de geldende juridische wetgeving in de gemeente Olst-Wijhe of de oplossingen tot functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen zijn toegestaan. Het model genereert dus als uitkomst een lijst met mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen voor het desbetreffende object waarvan alle gevraagde gegevens zijn ingevoerd. Hierbij moet in acht worden genomen dat de informatie die het model verschaft puur informatief en indicatief is. Het geeft geen garanties en mag zeker geen basis van een af te geven advies zijn. Uit praktijkonderzoek is gebleken dat het model uitermate geschikt is om tijdswinst te boeken tijdens het proces van deskresearch.'*

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	10
1.1 Probleemomschrijving	10
1.1.1 Aanleiding.....	10
1.1.2 Doelstelling	11
1.1.3 Probleemstelling	11
1.1.4 Deelvragen	12
1.2 Onderzoeksopzet	12
1.2.1 Onderzoeksaanpak.....	12
1.2.2 Onderzoeksmodel.....	14
1.2.3 Onderzoeksafbakening	14
1.2.4 Kwaliteit van onderzoek	14
1.3 Leeswijzer	16
2 Oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid	17
2.3 Schaalvergroting	18
2.4 Bedrijfsbeëindiging	18
2.5 Deelconclusie	19
3 Kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing.....	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Eigenschappen van agrarische erven.....	20
3.2.1 Erf in het buitengebied	20
3.2.2 Agrarisch of niet-agrarisch erf	21
3.2.3 Type bedrijf.....	21
3.2.4 Type gebouw (woonboerderij en/of bedrijfsgebouw)	21
3.2.5 Oppervlakte gebouwen in m ²	21
3.2.6 Bouwjaar gebouwen	21
3.3 Aanvullende eigenschappen.....	21
3.3.1 Monumentale status.....	22
3.3.2 Karakteristieke bouwaanduiding	22
3.4 Deelconclusie	23

4 Juridische factoren tijdens functietransformatie VAB naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Indeling wet- en regelgeving Ruimtelijke Ordening per bestuurslaag	24
4.3 Functietransformatie VAB naar wonen	25
4.3.1 Splitsen	25
4.3.2 Rood voor Rood	25
4.3.3 Juridische belemmering voor functietransformatie VAB naar wonen	25
4.4 Specifieke juridische factoren in gemeente Olst-Wijhe	26
4.4.1 Splitsen	26
4.4.2 Rood voor Rood	26
4.4.3 Juridische belemmering voor functietransformatie VAB naar wonen	27
4.5 Deelconclusie	27
5 Onderzoeksresultaten geïntegreerd in model	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Integratie deelvraag 2 en deelvraag 3 in model	28
5.2.1 Verantwoording keuze voor en doel van model	28
5.2.2 Toepasbaarheid bevindingen deelvraag 2 en 3 in model	28
5.2.3 Integratie bevindingen deelvraag 2 en 3 in model	31
5.3 Handleiding model	34
5.4 Deelconclusie	34
6 Toetsing in praktijk door middel van interviews	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Uitleg werking model aan de hand van casussen	35
6.2.1 Kloosterhoekweg 1 te Welsum	35
6.2.2 Erveweg 3 te Welsum	37
6.3 Gebruikte methode	38
6.3.1 Verantwoording keuze geïnterviewden	38
6.3.2 Stakeholdersanalyse geïnterviewden	39
6.3.3 Stappenplan interviews	40
6.3.4 Gestelde vragen	41
6.4 Resultaten interviews	41
6.5 Deelconclusie	41
7 Analyse van toetsing aan de praktijk	42
7.1 Inleiding	42
7.2 Wijzigingen naar aanleiding van resultaten interviews	42
7.3 Analyse model op basis van statistieken	43
7.4 Deelconclusie	43

8 Conclusies, aanbevelingen en evaluatie	44
8.1 Inleiding	44
8.2 Conclusie.....	44
8.3 Aanbevelingen.....	44
8.4 Evaluatie onderzoek	45
8.5 Evaluatie onderzoeker	46
Literatuurlijst.....	48
Bijlagen	51
Bijlage 1 Handleiding model	52
Bijlage 2 Uitwerking interviews	61

1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt eerst de probleemomschrijving van het onderzoek aan bod. Hierna wordt de onderzoeksofzet uitgewerkt en tot slot wordt de leeswijzer weergegeven.

1.1 Probleemomschrijving

In deze paragraaf wordt het probleem omschreven. De achtergrond van het probleem wordt beschreven in de aanleiding. Daarna wordt zowel een doel- als probleemstelling voor het onderzoek opgesteld. Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, wordt deze opgedeeld in deelvragen.

1.1.1 Aanleiding

De Nederlandse agrariër is tegenwoordig een uitstervend ras geworden. Nederland telt nog 65.000 agrarische bedrijven, tussen 2000 en 2013 is dit aantal met een derde afgenomen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2014). Dit wordt mede veroorzaakt doordat per jaar nog maar 1.250 agrariërs worden opgevolgd. Opvolging door familie is niet meer zo vanzelfsprekend als dat het vroeger was. Cijfers geven weer dat de agrariër vergrijst; slechts 3,5% van de agrariërs is onder de 35 jaar tegenover ruim 50% boven de 55 jaar en zelfs 20% boven de 65 jaar.

De oorzaak van deze vergrijzing in de agrarische sector is te wijten aan de huidige onzekere tijd. Deze onzekere tijd wordt geschetst in het NRC (Wittenberg, 2016):

- Wie wil er nog boer worden in deze onzekere tijd?
- Een tijd waarin burgers zowel de kiloknaller omarmen als Wakker Dier?
- Een tijd ook waarin de overheid onduidelijk blijft over het mestbeleid en agrariërs al jaren geen eigen ministerie meer hebben?
- En wie waagt het er nog op in een wereld waarin Rusland zomaar Nederlandse landbouwproducten blokkeert na de ramp met MH17?
- Waarin onrust in het Midden-Oosten de vraag naar Nederlandse melk doet kelderen?
- Als duidelijk is dat al die tegenslag diverse boerenbedrijven de komende tijd de das om doet?

Een groot aantal potentiële jonge agrariërs beantwoorden bovenstaande vragen negatief, waardoor de verwachting is dat de afname van het aantal agrariërs niet zal minderen. Dit omdat jonge agrariërs weinig toekomstperspectief zien vanwege maatschappelijke weerstand en voortdurende regeldruk van de overheid en daardoor kiezen voor een andere carrière (Thus, 2016).

Doordat agrariërs moeizamer opvolgers vinden, komt meer agrarisch vastgoed leeg te staan, de zogenoemde vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: VAB). De definitie van vrijkomende agrarische bebouwing is: *‘Gebouwen die de agrarische functie hebben verloren, maar die veelal nog wel als zodanig staan bestemd in het ruimtelijk beleid’* (Lier, 2014). Tot 2030 is de prognose dat gebouwen met een oppervlakte van ten minste 32 miljoen m² hun agrarische functie zullen verliezen, dat komt overeen met een oppervlakte van meer dan 4400 voetbalvelden (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014). Er ontstaat vrijkomende agrarische bebouwing welke ruimte biedt aan nieuwe functies in het landelijke gebied. Hier zijn niet alle agrariërs het mee eens. Zo is een discussie ontstaan wat betreft de toename van het aantal burgerwoningen in het landelijke gebied, aangezien de burgerlijke bewoners de ontwikkelmogelijkheden van agrariërs beperken.

In het verleden werden de agrariërs in deze discussie gesteund door overheden op verschillende niveaus, maar tegenwoordig vindt hier een verschuiving plaats. Provincies en gemeenten zien VAB in toenemende mate als een kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Veel overheden hebben VAB-beleid ontwikkeld, dat binnen kaders ruimte geeft aan wonen en andere niet-agrarische functies op voormalige boerenerven (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014).

Door een dergelijk VAB-beleid wordt de kans op het verkopen van het agrarisch vastgoed vergroot. Het is voor zowel de verkopende partij als de kopende partij en de makelaars daarom essentieel om in een vroeg stadium inzicht te hebben welke kenmerken en juridische factoren van belang zijn tijdens deze functietransformatie.

Eggink Maalderink is een makelaarskantoor dat is opgericht in 1978 te Zutphen. Het is onderdeel van het landelijke NVM-netwerk Garantiemakelaars. Naast de vestiging in Zutphen dragen ook vestigingen in Aalten en Terborg de naam Eggink Maalderink.

Eggink Maalderink wil haar werkgebied vergroten en wil zich gaan begeven in aangrenzende gemeentes waarin Eggink Maalderink momenteel niet actief is. Wanneer Eggink Maalderink haar marktaandeel wil vergroten is het zaak om de woningportefeuille te vergroten. Bovenstaand is aangegeven dat steeds meer agrarische bebouwing vrijkomt. Dit geldt ook voor de aangrenzende gemeente Olst-Wijhe, waarvoor de prognose voor het aantal vierkante meter vrijkomende agrarische bebouwing 164.371 m² bedraagt in 2030 (Beun, 2015). Omgerekend omvat dit 22,6 voetbalvelden. Voor Eggink Maalderink liggen hier dus kansen, maar de markt van VAB is afhankelijk van kenmerken en juridische factoren.

Het is voor Eggink Maalderink wenselijk om de kenmerken en juridische factoren op een efficiënte manier inzichtelijk te maken, waardoor Eggink Maalderink zich kan onderscheiden van de concurrent en mede daardoor haar marktaandeel kan vergroten.

1.1.2 Doelstelling

In onderstaande paragraaf wordt de doelstelling van het onderzoek omschreven, zowel de interne doelstelling voor de onderzoeker als de externe doelstelling voor de opdrachtgever.

Interne doelstelling:

Het doel van dit afstudeeronderzoek is het realiseren van een model, dat door middel van het analyseren van kenmerken en juridische factoren van VAB inzicht geeft in de mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen.

Externe doelstelling:

Het doel van dit afstudeeronderzoek is het realiseren van een in de praktijk toepasbaar model binnen de gemeente Olst-Wijhe, dat door middel van het analyseren van kenmerken en juridische factoren van VAB inzicht geeft in de mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen.

1.1.3 Probleemstelling

‘Goed onderzoek bestaat niet zozeer uit het geven van de juiste antwoorden, maar uit het stellen van de juiste vragen’ (Verhoeven, 2014). Vanwege het belang van juiste vragen is de volgende hoofdvraag opgesteld, welke aan het eind van dit onderzoek beantwoord moet kunnen worden:

‘In hoeverre kan een model de kenmerken en juridische factoren die van belang zijn bij een functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe inzichtelijk maken?’

1.1.4 Deelvragen

Omdat de bovenstaande hoofdvraag te veelomvattend is om direct te kunnen beantwoorden, is de hoofdvraag opgesplitst in een aantal deelvragen welke er stap voor stap toe leiden dat de hoofdvraag beantwoord kan worden (Verhoeven, 2014). Deze deelvragen zijn als volgt:

Theorie:

1. Wat zijn de oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing?
2. Wat zijn de kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing?
3. Wat zijn de juridische factoren die van belang zijn bij functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe?
4. Op welke wijze kunnen de bevindingen die voortvloeien uit deelvraag 2 en 3 in een model worden geïntegreerd?

Praktijk:

5. Wat is de bruikbaarheid van het model in de praktijk?

Analyse:

6. Hoe kan het model geoptimaliseerd worden naar aanleiding van de bevindingen van de deelvragen 1 tot en met 5?

1.2 Onderzoeksopzet

In deze paragraaf wordt de onderzoeksopzet beschreven, hierin wordt aangegeven op welke wijze iedere deelvraag onderzocht gaat worden. Vervolgens wordt het onderzoeksmodel weergegeven. Daarna wordt de kwaliteit van onderzoek beschreven.

1.2.1 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is een kwalitatief onderzoek, dankzij het gebruik van de onderzoeksmethoden literatuuronderzoek en interviews.

De vier theoretische deelvragen worden volledig beantwoord aan de hand van de onderzoeksmethode literatuuronderzoek. Bij literatuuronderzoek wordt informatie gezocht over het betreffende onderwerp. Deze informatie kan gevonden worden in reeds afgeronde onderzoeken, bestaande archieven en het internet (Verhoeven, 2014). Onderstaand wordt per deelvraag de methodiek beschreven.

1. Wat zijn de oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing?

Deelvraag 1 wordt volledig beantwoord aan de hand van literatuuronderzoek. Deze deelvraag is dan ook gericht op de theorie. Op basis van literatuur over de historische achtergrond van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) worden de oorzaken van het ontstaan van VAB kenbaar gemaakt.

2. Wat zijn de kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing?

Deelvraag 2 wordt volledig beantwoord aan de hand van literatuuronderzoek. Deze deelvraag is dan ook gericht op de theorie. Aan de hand van diverse literatuur wordt in beeld gebracht wat de kenmerkende eigenschappen van vrijkomende agrarische bebouwing zijn.

3. Wat zijn de juridische factoren die van belang zijn bij functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe?

Deelvraag 3 wordt volledig beantwoord aan de hand van de onderzoeksmethode literatuuronderzoek. Deze deelvraag is vooral gericht op de theorie. Op basis van de wet- en regelgeving worden de juridische factoren bij functietransformatie van VAB naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe inzichtelijk gemaakt. Deze informatie wordt verkregen door het raadplegen van nationale wetgeving op het gebied van Ruimtelijke Ordening, provinciale rapporten en gemeentelijke bestemmingsplannen.

4. Op welke wijze kunnen de bevindingen die voortvloeien uit deelvraag 2 en 3 in een model worden geïntegreerd?

Deelvraag 4 wordt beantwoord aan de hand van de kenmerken en juridische factoren die voortvloeien uit deelvraag 2 en 3. Deze kenmerken en factoren worden in een model geïntegreerd. Hiervoor worden richtlijnen gehanteerd voor het ontwerp en de bouw van een beslismodel (Berkely Bridge, 2014). Een aantal van deze richtlijnen zal gebruikt gaan worden om het model te kunnen genereren. Daarnaast zal diverse literatuur worden geraadpleegd. In deze deelvraag wordt ook de keuze van het soort model en het doel van het model verantwoordt.

5. Wat is de bruikbaarheid van het model in de praktijk?

Deelvraag 5 is gericht op de praktijk, deze vraag zal beantwoord worden door middel van het stellen van open vragen tijdens interviews. Voor de interviews is een stakeholdersanalyse uitgevoerd. Om de verschillende belanghebbenden in bepaalde situaties te typeren is de stakeholdersanalyse (Mitchell, Agle, & Wood, 1997) gebruikt. Deze methode maakt gebruik van eigenschappen, namelijk de macht van de belanghebbende, de legitimiteit van de belanghebbende (of iemand sociaal geaccepteerd wordt, het gedrag van de belanghebbende) en de urgentie van de belanghebbende (de mate waarin de stakeholder oproept tot directe acties).

Uit de interviews moet blijken of de theoretische bevindingen overeenkomen met en toepasbaar zijn in de praktijk. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van praktijk casussen die gedurende de interviews worden voorgelegd om als voorbeeld het model te doorlopen. De interviews worden gehouden met deskundigen, namelijk met de heer Koopmans (makelaar bij Eggink Maalderink), de heer ten Have (adviseur gespecialiseerd in ruimtelijke verkenning) en mevrouw Dekker (medewerker ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Olst-Wijhe).

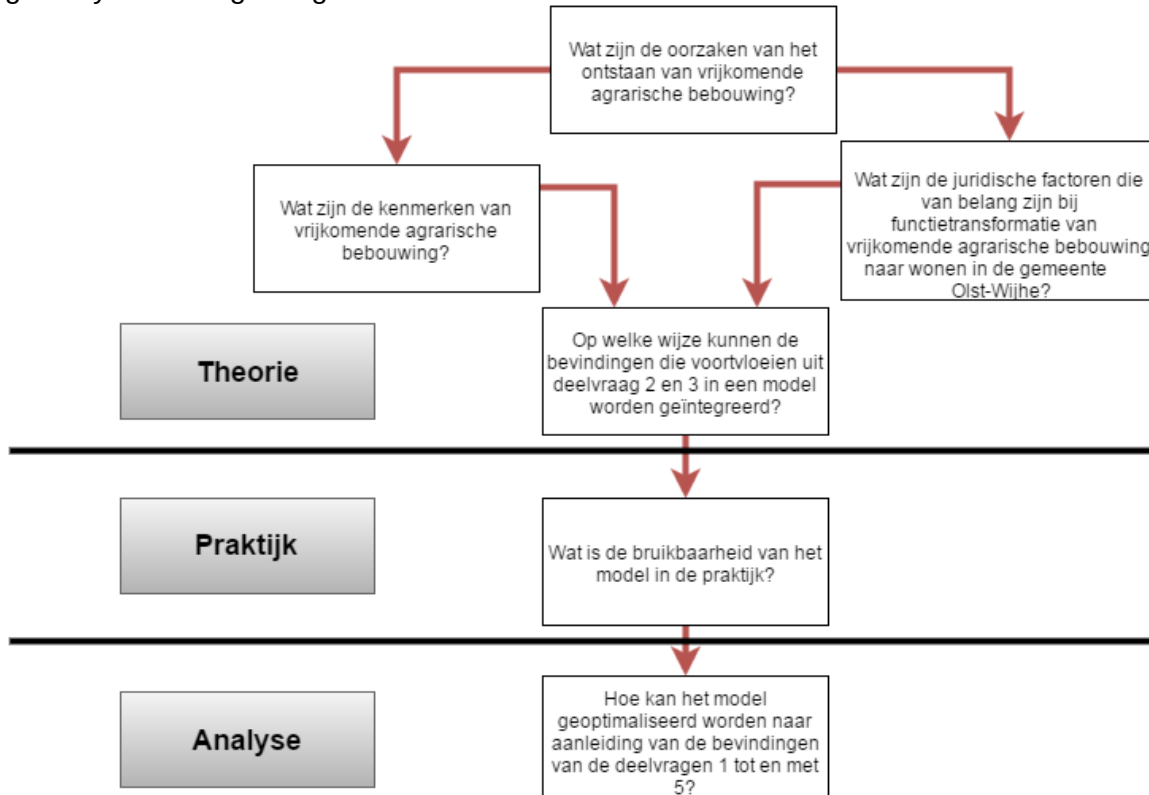
Door middel van het stellen van open vragen tijdens het houden van interviews worden de deskundigen bij het onderzoek betrokken, waarbij binnen een prettige setting het complexe onderwerp uitvoerig besproken kan worden (Verhoeven, 2014). Op deze manier kan de bruikbaarheid van het model worden getoetst aan de praktijk. Aan de hand van de bevindingen kan het model worden uitgebreid, aangepast en geperfectioneerd.

6. 'Hoe kan het model geoptimaliseerd worden naar aanleiding van de bevindingen van de deelvragen 1 tot en met 5?'

Deelvraag 6 zal beantwoord worden aan de hand van een samenvoeging van de bevindingen uit deelvraag 1 tot en met 5 en de daaropvolgende verbeteracties. Allereerst worden de resultaten van de interviews geanalyseerd en vertaald in wijzigingen die doorgevoerd worden in het model om het model af te ronden. In deze deelvraag wordt ook een statistische analyse van het model weergegeven.

1.2.2 Onderzoeksmodel

In figuur 1.1 wordt het onderzoeksmodel weergegeven. In het bovenste gedeelte zijn de theoriegerichte vragen te zien. Eerst wordt uitgezocht wat de oorzaken zijn van het ontstaan van VAB. Vervolgens worden kenmerken van VAB beschreven en wordt benoemd welke juridische factoren een rol spelen bij functietransformatie van VAB naar wonen. De van belang zijnde juridische factoren bij functietransformatie worden gekoppeld aan de kenmerken van VAB, door middel van de integratie in een model. Hiermee wordt het theoretische deel afgesloten. De bruikbaarheid van het ontwikkelde model in de praktijk wordt getoetst. Dit gebeurt aan de hand van open vragen welke aan deskundigen worden gesteld tijdens interviews. In de analyse worden de uitkomsten van deze toetsing geanalyseerd en geïntegreerd in een definitieve versie van het model.



Figuur 1.1 | Onderzoeksmodel (Bron: Eigen bewerking)

1.2.3 Onderzoeksafbakening

Om te voorkomen dat het onderzoeksgebied waarop het model toepasbaar is te groot wordt, is het onderzoeksgebied afgebakend. Daarom is het onderzoek en het te realiseren model alleen toepasbaar binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Olst-Wijhe. Dit omdat de opdrachtgever de wens heeft haar werkgebied te vergroten en het model dus toepasbaar te maken voor een gemeente aangrenzend aan het huidige werkgebied. De keuze is gevallen op de gemeente Olst-Wijhe omdat deze een representatief beeld geeft van de landelijke problematiek in Nederland, omdat de prognose van de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing van vergelijkbare orde van grootte is als het gemiddelde van heel Nederland (Beun, 2015).

1.2.4 Kwaliteit van onderzoek

Om de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek te waarborgen wordt eerst gekeken naar de begrippen betrouwbaarheid en validiteit. Daarna wordt aangegeven welke combinaties van betrouwbaarheid en validiteit er zijn. Dit deel eindigt door te beschrijven hoe binnen het onderzoek rekening gehouden wordt met de factoren betrouwbaarheid en validiteit, zodat de kwaliteit van het onderzoek gewaarborgd wordt. Hier staat beschreven

welke concrete maatregelen worden genomen om de betrouwbaarheid en de validiteit van het onderzoek te waarborgen.

Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid van een onderzoek vertelt de mate waarin het onderzoek consistent kan worden uitgevoerd (Cooper & Schindler, 2011). Dit betekent dat een onderzoek zodanig moet zijn opgezet dat het herhaald kan worden (in principe ook door andere onderzoekers) en dat daaruit dezelfde resultaten uit voort komen (Verhoeven, 2014).

Validiteit

De validiteit van een onderzoek vertelt de mate waarin de uitkomsten van het onderzoek ook daadwerkelijk hetgeen bevatten wat onderzocht moet worden en dat geen systematische fouten zijn gemaakt tijdens het onderzoek (Cooper & Schindler, 2011). Validiteit is te categoriseren in de volgende drie hoofdtypen (Verhoeven, 2014):

- *Interne validiteit*: Een onderzoek voldoet aan de interne validiteit als het redeneren binnen het onderzoek correct is uitgevoerd. Hiervoor geldt dat de uitkomsten van het onderzoek ook daadwerkelijk geldig moeten zijn voor de onderzochte groep. De vraag hierin is of de juiste conclusies zijn getrokken.
- *Externe validiteit*: Een onderzoek voldoet aan de externe validiteit als de uitkomsten van het onderzoek te generaliseren zijn. Hiervoor geldt dat de uitkomsten van het onderzoek niet alleen voor de onderzochte groep gelden, maar ook toepasbaar zijn op een grotere populatie.
- *Begripsvaliditeit*: Een onderzoek voldoet aan de begripsvaliditeit als de uitkomsten van het onderzoek ook daadwerkelijk een indicatie geven over het begrip waarover een conclusie getrokken moet worden. Belangrijk hierin is dat voor iedereen precies duidelijk is welk begrip onderzocht wordt en wat hier de exacte definitie van is.

Combinaties van betrouwbaarheid en validiteit

Er zijn drie verschillende combinaties mogelijk van betrouwbaarheid en validiteit. Deze drie combinaties zijn weergegeven in figuur 1.2 en zullen hieronder verder uitgelegd worden (Hebbink, 2014).



Figuur 1.2 | Combinaties van betrouwbaarheid en validiteit (Bron: Eigen bewerking)

1. *Betrouwbaar & Niet valide*: Het onderzoek is betrouwbaar aangezien de uitkomsten hetzelfde zijn (de uitkomsten zitten bij elkaar in de buurt), maar het onderzoek is niet valide, want de uitkomsten zijn niet zoals gewenst (het doel is niet bereikt).
2. *Niet betrouwbaar & Niet valide*: Het onderzoek is niet betrouwbaar en niet valide, aangezien de uitkomsten niet hetzelfde zijn (de uitkomsten zitten niet bij elkaar in de buurt) en de uitkomsten zijn niet zoals gewenst (het doel is niet bereikt).
3. *Betrouwbaar & Valide*: Het onderzoek is betrouwbaar en valide, aangezien de uitkomsten hetzelfde zijn (de uitkomsten zitten bij elkaar in de buurt) en de uitkomsten zijn zoals gewenst (het doel is bereikt).

Genomen maatregelen voor het waarborgen van de betrouwbaarheid en validiteit binnen dit onderzoek

Om ervoor te zorgen dat dit onderzoek zowel betrouwbaar als valide is, zijn onderstaande punten in acht genomen (Cooper & Schindler, 2011). Tussen haakjes staat benoemd waar het punt invloed op heeft.

- Er wordt gebruikgemaakt van standaard vraaglijsten. Dit betekent dat de deskundigen die geïnterviewd gaan worden, dezelfde vragen krijgen voorgelegd (*Betrouwbaarheid*).
- Alle onderzoekshandelingen worden beschreven. Dit betekent dat alle zaken waarvan kan worden geleerd, worden genoteerd (*Betrouwbaarheid*).
- Binnen eenzelfde tijdsperiode (2 weken) worden de deskundigen geïnterviewd, zodat tijdsaspecten geen invloed kunnen hebben op de uitkomsten van de interviews (*Betrouwbaarheid*).
- Om een juiste afspiegeling van alle belanghebbenden te hebben, wordt tijdens de selectie van de te interviewen deskundigen gezorgd dat alle belanghebbenden aan bod komen (*Interne validiteit*).
- Er wordt voor gezorgd dat alle begrippen die gebruikt worden voor iedereen duidelijk zijn en op dezelfde manier geïnterpreteerd worden. Dit wordt voor aanvang van het interview gedaan, zodat er geen onduidelijkheid ontstaat (*Begripsvaliditeit*).
- Externe validiteit is bij dit onderzoek geen hoofddoel, omdat het een kwalitatief onderzoek betreft.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee tot en met zeven worden de zes deelvragen beantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk acht ook de hoofdvraag beantwoord, aanbevelingen gegeven en worden het onderzoek en de onderzoeker geëvalueerd.

2 Oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag 'Wat zijn de oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing?' beantwoord. Om de deelvraag te kunnen beantwoorden wordt eerst de historie van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid beschreven. Daaruit volgen de oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing.

2.2 Het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid

In deze paragraaf wordt het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) toegelicht, dit beleid heeft namelijk grote invloed op de basis van het ontstaan van VAB.

Na de Tweede Wereldoorlog heerste voedselschaarste, dit probleem moest op korte termijn worden opgelost om sociale onrust te voorkomen. Om het probleem voedselschaarste op te lossen, werd door de destijds nog Europese Economische Gemeenschap (EEG) het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid opgesteld (Rijksoverheid, 2010).

De doelstellingen van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) moesten zorgen dat de productiviteit snel en duurzaam verhoogd werd, zodat de voedselvoorziening veilig gesteld kon worden. Randvoorwaarde voor het behalen van deze doelstellingen was dat agrariërs moesten kunnen rekenen op een redelijke levensstandaard en consumenten op eerlijke prijzen. Voor een aantal landbouwproducten werden daarom zogenaamde marktbeperkingen ingesteld. Dat waren stelsels van gegarandeerde prijzen en invoerheffingen, later zijn daar ook de exportsubsidies aan toegevoegd (Rijksoverheid, 2010).

Het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid bleek succesvol te zijn, maar kende ook schaduwzijden. De EEG kon al snel in haar eigen voedselbehoefte voorzien, maar de productie bleef groeien. Daardoor ontstonden grote overschotten, die Europa alleen met behulp van forse exportsubsidies kon afzetten op de wereldmarkt. De gegarandeerde prijzen, invoerheffingen en de exportsubsidies zorgde ervoor dat de productie bleef stijgen (Rijksoverheid, 2010).

Vanaf 1984, toen de melkquotering werd ingevoerd, is het GLB drastisch hervormd. Het systeem van melkquota werd in 1984 ingevoerd omdat er overschotten aan melkproducten waren ontstaan, de zogenaamde 'boterberg' en 'melkplas' (Rijksoverheid, 2010).

Deze hervorming was vooral gericht op een betere afstemming van vraag en aanbod en was een productiebeperkende regeling. Daar kwam bovenop dat in een aantal sectoren (graan, rundvlees en zuivel) de garantieprijzen werden verlaagd. Voor de daaruit volgende lagere opbrengstprijzen werden de agrarische ondernemers deels gecompenseerd met directe inkomenssteun (Rijksoverheid, 2010).

Om de financiële steun te ontvangen moeten agrariërs sinds 2005 voldoen aan eisen op het gebied van milieu, voedselkwaliteit en dierenwelzijn. Deze omslag heeft geresulteerd in aanscherping van de wet- en regelgeving. Om hieraan te voldoen waren agrarische ondernemers genoodzaakt om te investeren in de productiemiddelen. Deze investeringen resulteerden in een verhoging van de kostprijs (Rijksoverheid, 2010).

Het hervormde Gemeenschappelijk Landbouwbeleid heeft impact op de bedrijfsvoering van agrarische ondernemers. Het hervormde GLB heeft mede bijgedragen aan twee ontwikkelingen binnen de agrarische sector, namelijk die van schaalvergroting en die van bedrijfsbeëindiging. Deze twee ontwikkelingen zijn de oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en zullen onderstaand nader toegelicht worden om zo te beschrijven hoe het hervormde GLB heeft geleid tot schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging.

2.3 Schaalvergroting

Schaalvergroting zit de agrarische ondernemers in de genen. Ondernemers willen de ruimte krijgen om de onderneming te ontwikkelen. Agrarische ondernemers hebben verschillende argumenten om het bedrijf te vergroten (de Jong, 2011). Zoals voorgaand beschreven is, door de aanscherping van wet- en regelgeving (het hervormde GLB), de agrarische ondernemer genoodzaakt om investeringen te doen in bijvoorbeeld luchtwassers, zodat de uitstoot van fijnstof en ammoniak beperkt wordt. Deze kostprijsverhogende investeringen kunnen niet worden doorberekend in de verkoopprijs. Door de schaal van de productie te vergroten (schaalvergroting), kunnen de kosten die deze investeringen met zich meebrengen worden opgevangen zonder dat de kostprijs van de productie stijgt. De vaste kosten worden dan gedeeld door een groter aantal productie-eenheden (de Jong, 2011).

Vernieuwing, innovatie en automatisering zijn ook drijvende krachten achter schaalvergroting (de Jong, 2011). De arbeidsproductiviteit wordt door deze ontwikkelingen verhoogd, wat mogelijkheden biedt voor schaalvergroting (de Jong, 2011).

2.4 Bedrijfsbeëindiging

De volgende ontwikkeling binnen de agrarische sector is dat agrarische ondernemers besluiten te stoppen. De voornaamste reden dat agrarische ondernemers stoppen, zijn de investeringskosten die benodigd zijn om te kunnen voldoen aan de aanscherping van de wet- en regelgeving (het hervormde GLB). Deze kosten vinden de agrarische ondernemers te hoog. Dit is voornamelijk te zien bij varkenshouders die in 2013 met een aantal strengere eisen te maken hebben gehad (Arkema, 2014).

Daarnaast is te zien dat agrarische ondernemers een verminderd toekomstperspectief hebben, vanwege het ontbreken van een bedrijfsopvolger. Indien wel sprake is van een bedrijfsopvolger kan de financiering van de bedrijfsovername voor problemen zorgen. Het is bekend dat de agrarische sector de meeste familiebedrijven kent van alle sectoren binnen de Nederlandse economie (Hoff, 2013). Niet ieder familiebedrijf verkeert in de luxepositie om alles uit eigen middelen te financieren. Daarom moet vreemd geld worden aangetrokken bijvoorbeeld bij een bank. In dat geval krijgt de potentiële bedrijfsopvolger te maken met afgenomen bereidheid van banken om een financiering te verstrekken (Hoff, 2013). Binnen de agrarische sector gonst het van de verhalen dat agrariërs halsbrekende toeren moeten uithalen om een bedrijfsopvolging gefinancierd te krijgen (Hoff, 2013).

De afgenomen bereidbaarheid van banken, om bedrijfsopvolgingen te financieren, heeft onder andere te maken met de wisseling van de wacht binnen het familiebedrijf. Die overgang brengt een verhoogd risico met zich mee. Hoe hoog dit risico is, is voor banken lastig in te schatten. De financiële instellingen compenseren die onzekerheid met een risico-opslag in de rentetarieven. Dit maakt financieren weer duurder en dus lastiger (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014).

Naast deze veel voorkomende aanleidingen zijn er nog meer belangrijke redenen om het agrarische bedrijf te beëindigen (Geerling-Eiff & Meulen, 2008). Die redenen zijn specifiek van toepassing op bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector:

- Financiën

Financieel tegenvallende cijfers kunnen ontstaan of zich voortslepen door bijvoorbeeld een ziekte uitbraak onder de dieren of het gewas. Of doordat investeringen niet uitpakken zoals gepland, financieringslasten te hoog worden of doordat er onvoldoende inkomen gegenereerd worden door en voor het bedrijf (Geerling-Eiff & Meulen, 2008).

- Veranderend omgevingsperspectief

Veranderingen in de ecologische omgeving of het perspectief van de ondernemer kunnen ertoe leiden dat de keuze om te stoppen wordt gemaakt. Hierbij kan gedacht worden aan reconstructie in een gebied, of veranderingen in functionaliteiten in het gebied. Het kan ook zo zijn dat de locatie de ondernemer beperkt in het realiseren van zijn strategie (bijvoorbeeld bij de wens tot uitbreiding). Emigratie is dan mogelijk een gevolg. Ieder jaar emigreren 250 a 350 Nederlandse agrariërs naar het buitenland (Geerling-Eiff & Meulen, 2008).

- Persoonlijke redenen

Persoonlijke redenen kunnen zowel positief als negatief zijn. Een positieve reden om te stoppen is wanneer de ondernemer beseft en accepteert (zichzelf een spiegel voorhoudt) dat hij niet langer agrarisch ondernemer wil zijn, maar een andere invulling aan zijn leven wil geven. De keuze om te stoppen is dan op vrijwillige basis. De vraag ontstaat waarom bij de reden van bedrijfsbeëindiging nooit het simpele verlangen wordt genoemd iets heel anders te willen gaan doen (Schnabel, 2001). Het antwoord hierop is dat het niet past in het beeld wat de agrariër wil uitdragen. Een ondernemer kan echter ook verplicht worden om te stoppen met zijn bedrijf door een (ernstige) ziekte van de ondernemer of een gezinslid. Ook kunnen een echtscheiding, overlijden of het arbeidsongeschikt raken van één van de partners leiden tot bedrijfsbeëindiging (Geerling-Eiff & Meulen, 2008).

2.5 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag 'Wat zijn de oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing?' beantwoord. De oorzaken van het ontstaan van vrijkomende agrarische bebouwing zijn schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging. De ontwikkelingen op het gebied van schaalvergroting en/of bedrijfsbeëindiging hebben grote gevolgen gehad op de omvang van de agrarische sector in Nederland. Deze gevolgen zijn zichtbaar in het buitengebied, enerzijds door het ontstaan van grote moderne agrarische bedrijven en anderzijds door leegstaande agrarische bebouwing, de zogenoemde vrijkomende agrarische bebouwing. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de kenmerken van deze vrijkomende agrarische bebouwing.

3 Kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag ‘Wat zijn de kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing?’ beantwoord. Om de deelvraag te kunnen beantwoorden worden eerst de eigenschappen van agrarische erven uitgewerkt. Hieruit volgen de eigenschappen die kenmerkend zijn voor vrijkomende agrarische bebouwing. Vervolgens worden de aanvullende eigenschappen beschreven. De samenvoeging van de eigenschappen leidt tot de kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing.

3.2 Eigenschappen van agrarische erven

In het verleden is er een kwantitatieve analyse uitgevoerd om agrarische erven in beeld te brengen. Hieruit bleek dat onderstaande eigenschappen kenmerkend zijn voor agrarische erven in het buitengebied (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014):

- Erf in het buitengebied
- Agrarisch of niet-agrarisch erf
- Type bedrijf
- Economische omvang
- Leeftijd bedrijfshoofd
- Opvolgingssituatie
- Type gebouw (woonboerderij en/of bedrijfsgebouw)
- Oppervlakte gebouwen in m²
- Bouwjaar gebouwen

Naast deze uitkomsten uit de kwantitatieve analyse verwijzen andere bronnen ook naar eigenschappen van agrarische erven. Het gaat hier om de volgende eigenschappen die als oorzaken worden beschouwd van toekomstige functieverandering van agrarische erven ((Steman, 2015) en (Vliet, Groot, Rietveld, & Verburg, 2015)):

- Leeftijd bedrijfshoofd
- Opvolgingssituatie
- Houding
- Motivatie
- Grootte bedrijf (m²)
- Economische omvang bedrijf

Uit bovenstaande opsommingen hebben de eigenschappen ‘Economische omvang’, ‘Leeftijd bedrijfshoofd’, ‘Opvolgingssituatie’, ‘Houding’ en ‘Motivatie’ een demografische of economische functie hebben en deze eigenschappen zijn daarom niet kenmerkend voor vrijkomende agrarische bebouwing. Daarom worden deze niet verder uitgewerkt in dit rapport. Alle overige eigenschappen worden hierna verder omschreven.

3.2.1 Erf in het buitengebied

Een eigenschap van vrijkomende agrarische bebouwing is dat de locatie van deze bebouwing zich in het buitengebied bevindt. Het buitengebied is een begrip uit de ruimtelijke ordening dat betrekking heeft op grond buiten de bebouwde kom van steden en dorpen. Een erf is een locatie in het landelijk gebied, met een adres en met bijbehorende bebouwing (woonhuis en/of schuren) (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014).

3.2.2 Agrarisch of niet-agrarisch erf

Indien op het adres van het erf een agrarisch bedrijf is gevestigd, dan is sprake van een agrarisch erf (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014). Wanneer er geen agrarisch bedrijf is gevestigd op het adres van het erf, betreft het een niet-agrarisch erf.

3.2.3 Type bedrijf

Volgens de NEG-bedrijfstypering (CBS, 2016) zijn er 5 hoofdbedrijfstypen, namelijk akkerbouwbedrijven, tuinbouwbedrijven, blijvende teeltbedrijven, graasdierbedrijven en hokdierbedrijven. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat een agrarisch bedrijf uit twee of meer bedrijfstypen bestaat. Wanneer geen van de aanwezige bedrijfstypen een aandeel van tweederde of meer van het brutostandaardsaldo (CBS, 2016) beslaat, wordt er gesproken van een gemengd bedrijf. De bedrijfstypen 'Tuinbouwbedrijven' en 'Blijvende teeltbedrijven' worden in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Deze bedrijfstypen kennen een eigen dynamiek en ruimtelijke ontwikkeling. Daarom wordt niet verder op deze bedrijfstypen ingegaan.

3.2.4 Type gebouw (woonboerderij en/of bedrijfsgebouw)

Voor het bepalen van de functie van VAB wordt de volgende definitie gebruikt. Onder gebouwen met een woonfunctie wordt verstaan alle gebouwen waar een woonfunctie aanwezig is, al dan niet in combinatie met andere functies (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014). Dit betekent dat wanneer een woning en een bedrijfsgebouw aan elkaar verbonden zijn (veelvoorkomend bij agrarische bebouwing), het bedrijfsgebouw tot de gebouwen met een woonfunctie is toegerekend. Bedrijfsgebouwen hebben enkel bedrijfsmatige doeleinden (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014).

3.2.5 Oppervlakte gebouwen in m²

De oppervlakte van de gebouwen wordt uitgedrukt in vierkante meters van de begane grond van de bebouwing en berekend aan de hand van de afstand tussen de beide buitenzijden van de gevels.

3.2.6 Bouwjaar gebouwen

Bouwjaar worden onderverdeeld in bouwperiodes. Voor de bouwperiodes van agrarische bebouwing is grofweg een driedeling te maken, met elk eigen kenmerken (Arkema, 2014). Namelijk de bebouwing die gebouwd is voor 1970 en vaak nog streekeigen kenmerken heeft, de bebouwing die tussen 1970 en 2000 is gebouwd en zich kenmerkt door functionaliteit en vaak gestandaardiseerd in prefab is gebouwd en de moderne bebouwing van na 2000 die innovatiever is en aan nieuwere eisen voldoet. VAB met een bouwjaar van voor 1970 wordt veelal als erfgoed gezien, heeft een karakteristieke bouwaanduiding en/of staat als monument geregistreerd (Arkema, 2014).

3.3 Aanvullende eigenschappen

Vanuit de eigenschap 'Bouwjaar gebouwen' is gebleken dat er nog aanvullende eigenschappen kenmerkend zijn voor VAB, namelijk de eigenschappen 'Monumentale status' en 'Karakteristieke bouwaanduiding'. Deze eigenschappen worden hieronder uitgewerkt.

3.3.1 Monumentale status

Er zijn vier soorten monumentale statussen, te weten Rijksmonument, Provinciaal monument, Gemeentelijk monument en geen monumentale status (Monumenten, 2016). Deze monumentale statussen worden onderstaand nader uitgelegd.

Rijksmonument

Monument dat door het Rijk is aangewezen als beschermd monument. Het monumentenregister (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2016) bevat gegevens van alle Nederlandse Rijksmonumenten.

Provinciaal monument

Monument dat door de Provinciale Staten van de provincie is aangewezen als beschermd monument (Monumenten, 2016). Momenteel zijn Noord-Holland en Drenthe de enige provincies die provinciale monumenten hebben aangewezen (Monumenten, 2016).

Gemeentelijk monument

Monument dat door de gemeente is aangewezen als beschermd monumenten (Monumenten, 2016). Dit komt voor als een pand regionaal zeer waardevol is, maar geen nationale betekenis heeft. De gemeente legt haar monumentenbeleid vast in de gemeentelijke monumentenverordening (Monumenten, 2016).

Geen monumentale status

Een pand dat door zowel het Rijk, de Provincie als de gemeente niet als beschermd monument is aangewezen.

3.3.2 Karakteristieke bouwaanduiding

De definitie van karakteristieke panden/objecten is:

'Karakteristieke panden/objecten zijn panden of objecten die cultuurhistorisch waardevol zijn door de stedenbouwkundige ligging, architectonische beeldwaarde, materiaal toepassing in relatie met de authenticiteit en de streekhistorische waarde van het pand en/of haar bewoners' (Ruimtelijkeplannen, 2015).

De definitie van bouwaanduiding is:

'Aanduiding met betrekking tot de wijze van bouwen, dan wel de verschijningsvorm van bouwwerken' (Geonovum, 2016)

VAB met karakteristieke bouwaanduiding vertegenwoordigt een bepaalde cultuurhistorische waarde en de gemeente heeft liever niet dat deze gebouwen gesloopt worden. Wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw beeldbepalend is en daarmee de bouwaanduiding "karakteristiek" zal kunnen krijgen maar deze aanduiding niet heeft kan een eigenaar van het gebouw de ervenconsulent inschakelen (Dekker, 2016). De ervenconsulent is een onafhankelijk adviseur, deze beoordeelt dan of een gebouw de aanduiding karakteristiek mag dragen.

3.4 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag 'Wat zijn de kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing?' beantwoord. De kenmerken van vrijkomende agrarische bebouwing zijn onderstaand opgesomd:

- Erf in het buitengebied
- Agrarisch of niet-agrarisch erf
- Type bedrijf
- Type gebouw (woonboerderij en/of bedrijfsgebouw)
- Oppervlakte gebouwen in m²
- Bouwjaar gebouwen
- Monumentale status
- Karakteristieke bouwaanduiding

Bovenstaande kenmerken van VAB hebben invloed op de juridisch factoren die een rol spelen tijdens functietransformatie van VAB naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op deze juridische factoren.

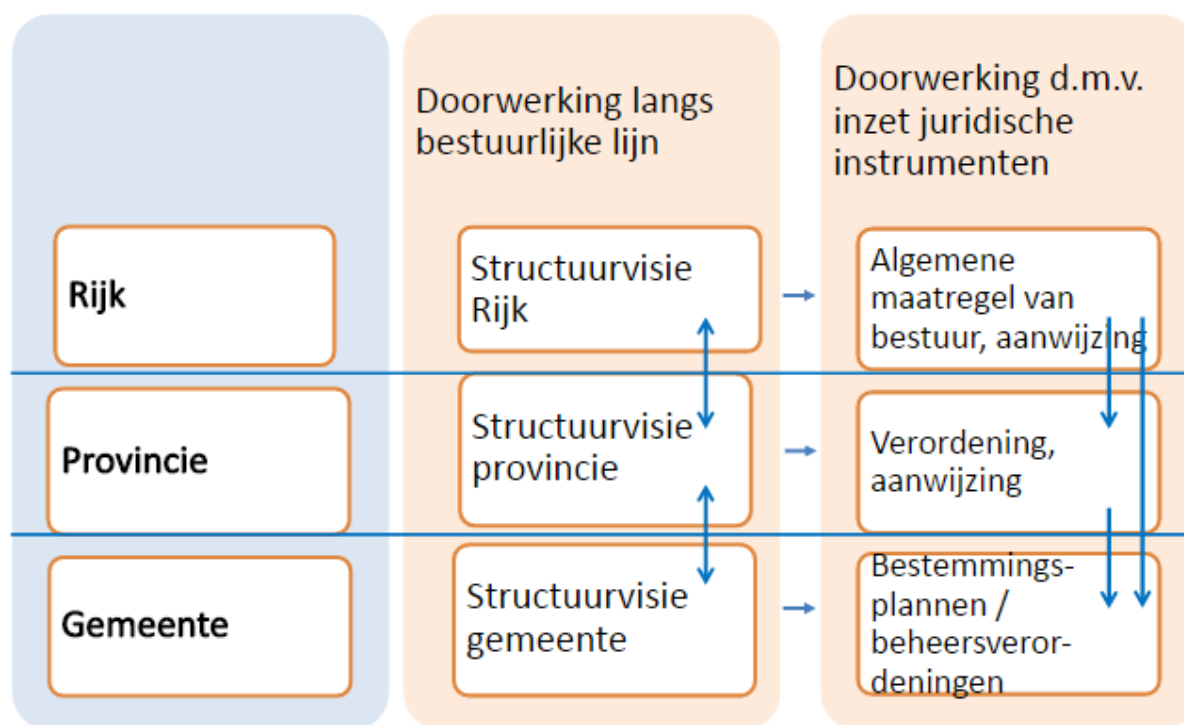
4 Juridische factoren tijdens functietransformatie VAB naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag ‘Wat zijn de juridische factoren die van belang zijn bij functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe?’ beantwoord. Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden wordt eerst de indeling van de wet- en regelgeving per bestuurslaag toegelicht. Hierna wordt de wet- en regelgeving wat betreft de oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen weergegeven. Uit de toepassing van de wet- en regelgeving op het afbakeningsgebied Olst-Wijhe volgen de specifieke juridische factoren, die van belang zijn bij functietransformatie van VAB naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe.

4.2 Indeling wet- en regelgeving Ruimtelijke Ordening per bestuurslaag

In Nederland is de bestuurlijke indeling opgebouwd uit drie bestuurslagen, te weten het Rijk, de Provincies en de Gemeentes. Al deze bestuurslagen hebben eigen visies, de zogenoemde structuurvisies, om langetermijnvisies op het gebied van ruimtelijke ordening in te beschrijven (Elemans, 2014). De structuurvisies zijn onderling met elkaar verweven, dat wil zeggen dat ze dezelfde uitgangspunten hebben. Dus het beleid uit de landelijke structuurvisie is vertaald in de provinciale structuurvisie en de provinciale structuurvisie wordt weer als uitgangspunt gebruikt voor de gemeentelijke structuurvisie. Alle structuurvisies hebben geen juridische status in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening, maar zijn voor de opsteller een document dat voor zichzelf bindend en richtinggevend is. Uit de structuurvisies volgen de juridische instrumenten, die wel een juridische status hebben. In figuur 4.1 is de bestuurlijke drietrapsraket van Rijk, Provincie en Gemeente op het gebied van Ruimtelijke Ordening weergegeven.



Figuur 4.1 | Bestuurlijke drietrapsraket op gebied van Ruimtelijke Ordening (Bron: (Elemans, 2014))

In de paragrafen 4.3 en 4.4 worden de verschillende oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen uitgelegd. De van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt nader beschreven, er wordt aangegeven uit welke bestuurslaag deze komt en wat de juridische status is.

4.3 Functietransformatie VAB naar wonen

De definitie van functietransformatie van VAB is als volgt: *‘Verandering van de functie van een erf, als gevolg van agrarisch functieverlies, waarbij sprake is van verandering in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf’* (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014). Er zijn twee oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen, namelijk splitsen en de Rood voor Rood regeling. Deze worden hieronder uitgelegd. Daarna wordt een eventuele juridische belemmering voor functietransformatie van VAB naar wonen beschreven.

4.3.1 Splitsen

Het Burgerlijk Wetboek biedt de mogelijkheid om het eigendomsrecht op een gebouw te splitsen. Door de splitsing wordt één boerderij verdeeld in twee of meer juridische eenheden, ook wel appartementsrechten genoemd (Ondernemingsdatabank, 2011). Indien de mogelijkheid tot splitsing is toegestaan, staat dit vermeldt in het bestemmingsplan opgesteld door de gemeente waar de VAB zich bevindt. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad en kan worden gewijzigd door burgemeester en wethouders indien ze wijzigingsbevoegd zijn. Deze wijzigingsbevoegdheid staat beschreven in het bestemmingsplan. Voor splitsing is het noodzakelijk dat de woonboerderij een bepaalde inhoud in m³ heeft. De exacte randvoorwaarden voor deze regeling zijn verschillend per gemeente en zijn beschreven in het geldende bestemmingsplan.

4.3.2 Rood voor Rood

De Rood voor Rood regeling, soms ook wel Ruimte voor Ruimte genoemd, is in het leven geroepen met het doel om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen. In het vervolg van het scriptie wordt de term Rood voor Rood gehanteerd. Deze regeling biedt provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen (VROM-inspectie, 2011). Deze Rood voor Rood regeling biedt de mogelijkheid om panden te slopen en kavels te realiseren. Het is hiervoor noodzakelijk dat de te slopen panden gezamenlijk een bepaalde oppervlakte in m² hebben. De exacte randvoorwaarden voor deze regeling zijn verschillend per gemeente.

4.3.3 Juridische belemmering voor functietransformatie VAB naar wonen

Een hindergevoelige functie wordt als volgt gedefinieerd: een woonruimte, niet zijnde een dienstwoning, alsmede een woonwagen, woonboot, ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis, kinderdagverblijf, onderwijsinstelling of een natuurgebied ten opzichte waarvan een bepaalde hinderafstand moet worden aangehouden (Ruimtelijkeplannen, 2015). Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat op de locatie van de woonfunctie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van nieuwe ontwikkelingen op de omgeving vindt plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Deze richtafstanden worden gehaald uit de Wet geurhinder en veehouderij (Overheid.nl, 2013). Uit de Wet geurhinder en veehouderij (Overheid.nl, 2013) blijkt dat de minimale afstand tussen de VAB en de dichtstbijzijnde agrariër binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter moet zijn en buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter.

4.4 Specifieke juridische factoren in gemeente Olst-Wijhe

In paragraaf 4.3 is beschreven dat de wet- en regelgeving wat betreft functietransformatie van VAB naar wonen per gemeente verschillend is. Om tot de juridische factoren te komen die specifiek van toepassing zijn op de gemeente Olst-Wijhe wordt in deze paragraaf eerst de wetgeving toegepast op het afbakeningsgebied gemeente Olst-Wijhe. Hieruit volgen dan de specifieke juridische factoren voor de gemeente Olst-Wijhe.

4.4.1 Splitsen

Toepassing op afbakeningsgebied Olst-Wijhe

De randvoorwaarden voor de woningsplitsing-regeling in de gemeente Olst-Wijhe zijn in het bestemmingsplan in Artikel 44.1 'Woningsplitsing karakteristieke panden' (Ruimtelijkeplannen.nl, 2016) beschreven. Uit Artikel 44.1 blijkt dat splitsing in de gemeente Olst-Wijhe alleen toepasbaar is wanneer het een hoofdgebouw met karakteristieke aanduiding betreft en dat de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ (splitsing in 2 woningen is toegestaan) of meer dan 1.500 m³ (splitsing in 3 woningen is toegestaan) moet bedragen.

Specifieke juridische factoren gemeente Olst-Wijhe

Uit de woningsplitsing-regeling van de gemeente Olst-Wijhe volgt dat een aantal juridische factoren een rol spelen bij deze oplossing tot functietransformatie van VAB naar wonen, namelijk:

- **Type gebouw** → Het moet om een hoofdgebouw (=woonboerderij) gaan.
- **Bouwaanduiding** → De woonboerderij moet een karakteristieke bouwaanduiding hebben.
- **Inhoud in m³** → De inhoud van de woonboerderij moet een minimaal aantal m³ bedragen.

4.4.2 Rood voor Rood

Toepassing op afbakeningsgebied Olst-Wijhe

De randvoorwaarden voor de Rood voor Rood regeling in de gemeente Olst-Wijhe zijn in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Provincie Overijssel, 2013) beschreven. Deze Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is onderdeel van de structuurvisie van de Provincie Overijssel. Zoals in paragraaf 4.2 aangegeven heeft deze structuurvisie geen juridische status in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening, maar is deze wel bindend voor de opsteller, de Provincie Overijssel. Uit het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving blijkt dat Rood voor Rood in de gemeente Olst-Wijhe alleen toepasbaar is wanneer de te slopen panden bedrijfsgebouwen betreffen en dat de gezamenlijke oppervlakte van deze te slopen bedrijfsgebouwen meer dan 850 m² moet bedragen.

Specifieke juridische factoren gemeente Olst-Wijhe

Uit de Rood voor Rood regeling van de gemeente Olst-Wijhe volgt dat een aantal juridische factoren een rol spelen bij deze oplossing tot functietransformatie van VAB naar wonen, namelijk:

- **Type gebouw** → Het moet om bedrijfsgebouwen gaan.
- **Oppervlakte in m²** → De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen moet een minimaal aantal m² bedragen.

4.4.3 Juridische belemmering voor functietransformatie VAB naar wonen

Toepassing op afbakeningsgebied Olst-Wijhe

Uit de Wet geurhinder en veehouderij (Overheid.nl, 2013) blijkt dat de minimale afstand tussen de VAB en de dichtstbijzijnde agrariër binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter moet zijn en buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij is een landelijke wet en daarom ook van toepassing op de provincie Overijssel en dus ook op de gemeente Olst-Wijhe, dus ook hier gelden deze richtafstanden.

Specifieke juridische factoren gemeente Olst-Wijhe

Uit de Wet geurhinder en veehouderij volgt een juridische factor die belemmerend kan werken voor functietransformatie van VAB naar wonen, namelijk:

- **Afstand tot dichtstbijzijnd geurobject** → De afstand van de VAB tot het dichtstbijzijnde geurobject moet een minimaal aantal meters bedragen.

4.5 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag 'Wat zijn de juridische factoren die van belang zijn bij functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe?' beantwoord. De specifieke juridische factoren die binnen de gemeente Olst-Wijhe een rol spelen bij functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen zijn onderstaand opgesomd:

- Type gebouw (woonboerderij en/of bedrijfsgebouw)
- Bouwaanduiding
- Inhoud in m³
- Oppervlakte in m²
- Afstand tot dichtstbijzijnd geurobject

Bovenstaande juridische factoren dienen samen met de eerder beschreven kenmerken van VAB geïntegreerd te worden in een model. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de integratie van de onderzoeksresultaten in een model.

5 Onderzoeksresultaten geïntegreerd in model

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag ‘Op welke wijze kunnen de bevindingen die voortvloeien uit deelvraag 2 en 3 in een model worden geïntegreerd?’ beantwoord. Om de deelvraag te kunnen beantwoorden wordt eerst een uitleg gegeven over hoe de theorie is geïntegreerd in het model en vervolgens wordt verwezen naar een handleiding die beschrijft hoe het model in de praktijk te gebruiken is.

5.2 Integratie deelvraag 2 en deelvraag 3 in model

In deze paragraaf wordt eerst de keuze voor en het doel van het model verantwoord. Daarna wordt gekeken wat de bevindingen uit deelvraag 2 en 3 zijn en welke van deze bevindingen toepasbaar zijn in een model. Vervolgens wordt beschreven hoe de toepasbare bevindingen zijn verwerkt in het model. Dit gebeurt door middel van een stapsgewijs overzicht uit het model met bijbehorende uitleg.

5.2.1 Verantwoording keuze voor en doel van model

Zoals in de doel- en probleemstellingen is beschreven dient een model ontwikkeld te worden dat aan de hand van kenmerken en juridische factoren analyseert welke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen zijn toegestaan. Het verschil tussen de interne doelstelling en de externe doelstelling is dat het voor de externe doelstelling ook noodzakelijk is dat het ontwikkelde model in de praktijk toepasbaar is. Voor de interne doelstelling is dit niet noodzakelijk en is het ontwikkelen van een beslisboom dus afdoende. Maar om het model in de praktijk bruikbaar te maken is gekozen voor het ontwikkelen van een digitaal model. Hierin is het mogelijk om koppelingen te maken met informatiebronnen (door middel van het linken van inputgegevens aan internetbronnen), en het model doorloopt achter de schermen met behulp van programmeercodes de beslisboom zonder dat de gebruiker een verkeerde route op de beslisboom kan bewandelen. Het model kan in enkele seconden de analyse uitvoeren en de mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen laten zien, terwijl een dergelijke beslisboom dusdanig groot wordt dat het onoverzichtelijk wordt. Hierom is dus voor een digitaal model in Excel gekozen.

Volgens de probleemstelling zou het afdoende zijn om de van belang zijnde kenmerken en juridische factoren inzichtelijk te maken, maar met behulp van het digitale model is het mogelijk om de inputgegevens van een vrijkomend agrarisch object aan de hand van deze kenmerken en juridische factoren te vertalen naar mogelijke oplossingen voor de leegstandsproblematiek van het desbetreffende vrijkomende agrarische object.

5.2.2 Toepasbaarheid bevindingen deelvraag 2 en 3 in model

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de kenmerken van VAB. Hier kwam uit voort dat de volgende zaken kenmerkend zijn voor VAB:

- Erf in het buitengebied
- Agrarisch of niet-agrarisch erf
- Type bedrijf
- Type gebouw
- Oppervlakte gebouwen in m²
- Bouwjaar gebouwen
- Monumentale status
- Karakteristieke bouwaanduiding

Alle bovenstaande eigenschappen zijn kenmerkend voor VAB, maar niet allemaal spelen ze een rol bij functietransformatie van VAB naar wonen. Voor functietransformatie is het niet

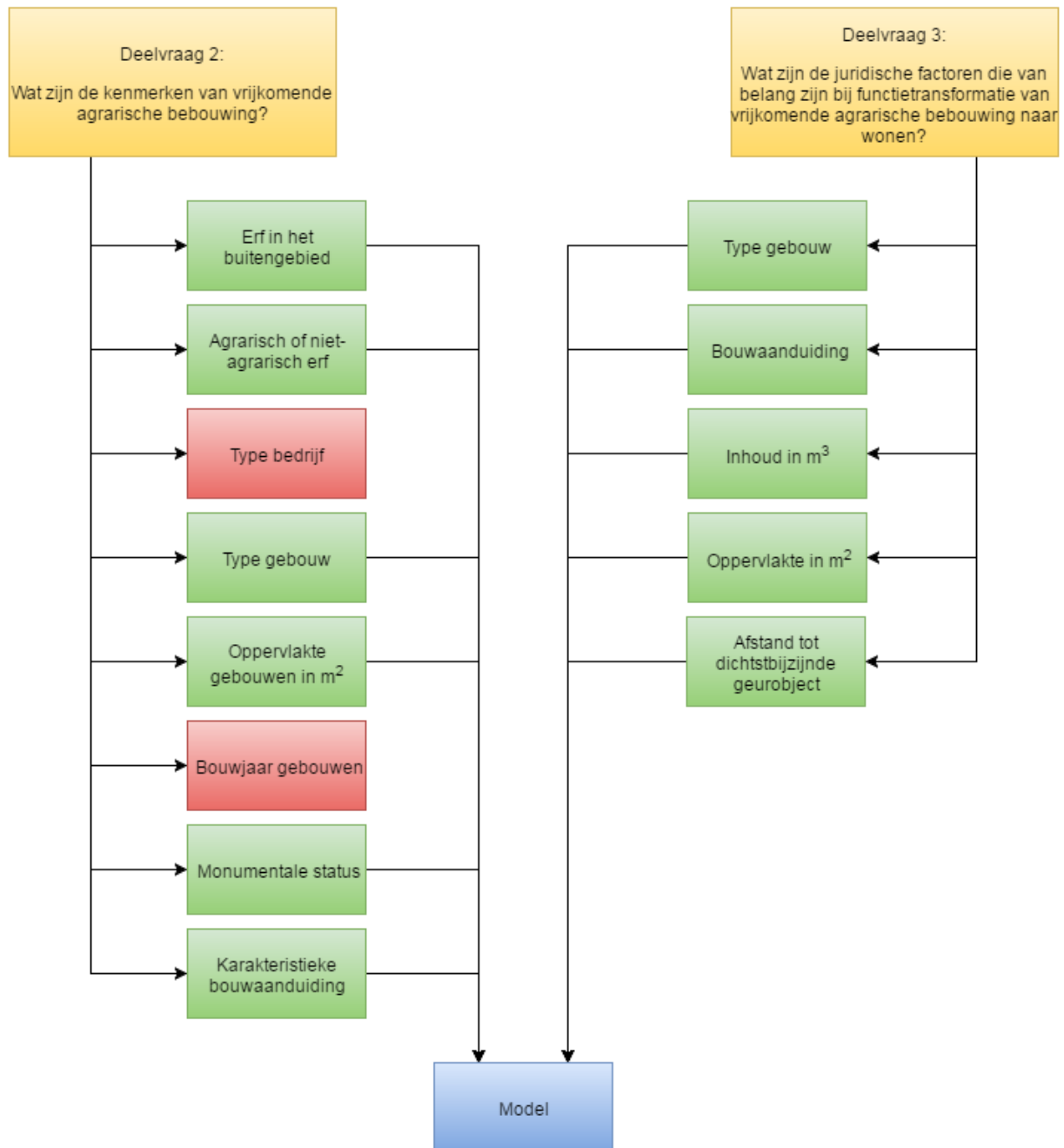
van belang om te weten wat het bouwjaar van de bebouwing is of welk type agrarisch bedrijf er voorheen gehuisvest was. Daarom worden de kenmerken '*Type bedrijf*' en '*Bouwjaar gebouwen*' niet geïntegreerd in het model. Voor de overige kenmerken geldt dat ze wel toepasbaar zijn in het model en dus geïntegreerd moeten worden. Dit vanwege het feit dat deze kenmerken een rol spelen in de geldende juridische wetgeving in de gemeente Olst-Wijhe, als beschreven in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 4 is ingegaan op de juridische factoren die een rol spelen bij functietransformatie van VAB naar wonen. Hier kwam uit voort dat de volgende juridische factoren van belang zijn:

- Type gebouw
- Bouwaanduiding
- Inhoud in m³
- Oppervlakte in m²
- Afstand tot dichtstbijzijnde geurobject

Alle bovenstaande juridische factoren komen voort uit de geldende juridische wetgeving in de gemeente Olst-Wijhe, dus ze dienen allemaal geïntegreerd te worden in het model.

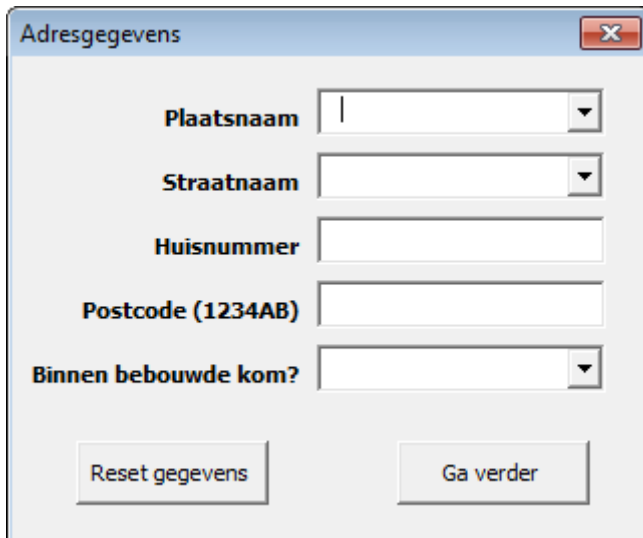
In figuur 5.1 wordt samengevat welke bevindingen uit de deelvragen 2 en 3 geïntegreerd dienen te worden in het model. De groene kenmerken/juridische factoren dienen geïntegreerd te worden en de rode kenmerken niet. In de volgende sectie wordt beschreven op welke manier de groene kenmerken/juridische factoren terugkomen in het ontwikkelde model.



Figuur 5.1 | Samenvatting van de bevindingen en de toepasbaarheid uit de deelvragen 2 en 3 (Bron: Eigen bewerking)

5.2.3 Integratie bevindingen deelvraag 2 en 3 in model

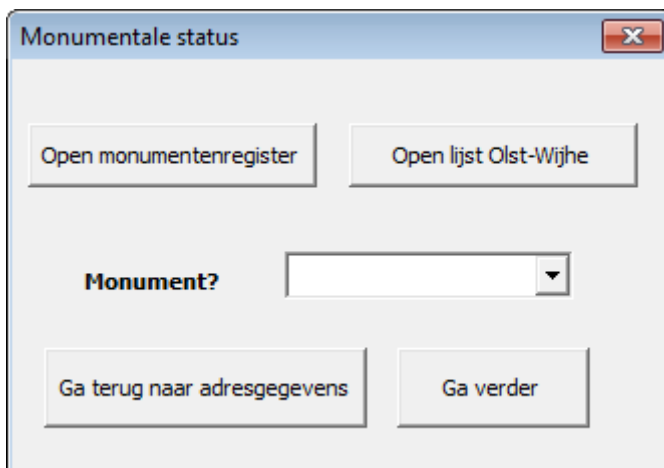
De groene kenmerken en juridische factoren uit figuur 5.1 zijn geïntegreerd in het model. In deze sectie wordt aan de hand van het model beschreven, waar en op welke manier de kenmerken en juridische factoren geïntegreerd zijn in het model. Dit gebeurt door middel van een beschrijving bij printscreens uit het model.



The screenshot shows a dialog box titled 'Adresgegevens' with a close button (X) in the top right corner. It contains five input fields: 'Plaatsnaam' (a dropdown menu), 'Straatnaam' (a dropdown menu), 'Huisnummer' (a text box), 'Postcode (1234AB)' (a text box), and 'Binnen bebouwde kom?' (a dropdown menu). At the bottom, there are two buttons: 'Reset gegevens' and 'Ga verder'.

Figuur 5.2 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

In figuur 5.2 komt de juridische factor '*Afstand tot dichtstbijzijnde geurobject*' terug door middel van de gestelde vraag of het erf binnen de bebouwde kom ligt of niet. In de theorie is beschreven dat de juridische belemmering afhankelijk is van de afstand tussen het geurgevoelige object en het dichtstbijzijnde geurobject. De grenswaarden hiervoor worden mede bepaald door het feit of het erf binnen de bebouwde kom ligt of niet.



The screenshot shows a dialog box titled 'Monumentale status' with a close button (X) in the top right corner. It contains two buttons at the top: 'Open monumentenregister' and 'Open lijst Olst-Wijhe'. Below these is a dropdown menu labeled 'Monument?'. At the bottom, there are two buttons: 'Ga terug naar adresgegevens' and 'Ga verder'.

Figuur 5.3 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

In figuur 5.3 komt het kenmerk '*Monumentale status*' terug door middel van de gestelde vraag of het object een monument betreft. Wanneer dit namelijk het geval is stopt het model en kan niet met behulp van het model naar mogelijke oplossingen van functietransformatie van VAB naar wonen toegewerkt worden. Dit vanwege het feit dat functietransformatie van een monumentaal object een maatwerk-traject is dat niet is te behandelen in dit model. Een eventuele monumentale status is te beoordelen via het monumentenregister en de gemeentelijke monumentenlijst zoals eerder beschreven in de theorie.

Figuur 5.4 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

In figuur 5.4 komt het kenmerk '*Agrarisch of niet-agrarisch erf*' terug door middel van de bestemming welke het erf heeft. Omdat het model gericht is op vrijkomende agrarische bebouwing is het noodzakelijk dat het erf een agrarische bestemming heeft. Dit kan vanuit het model bekeken worden via het bestemmingsplan. Mocht het erf geen agrarische bestemming hebben, dan stopt het model en kan niet met behulp van het model naar mogelijke oplossingen van functietransformatie van VAB naar wonen toegewerkt worden.

Figuur 5.5 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

In figuur 5.5 komen de kenmerken/juridische factoren '*Bouwaanduiding*' en '*Type gebouw*' terug. Deze gegevens zijn namelijk benodigd om te beoordelen of de juridische opties '*Rood-voor-rood*' en/of '*Splitsen*' zijn toegestaan. Zoals beschreven in hoofdstuk 4 is zonder een karakteristieke bouwaanduiding '*Splitsen*' niet mogelijk en zijn voor het toepassen van '*Rood-voor-rood*' bedrijfsgebouwen vereist.

Juridische factoren

Afstand tot dichtstbijzijnde geurobject (m)

Inhoud karakteristieke woonboerderij (m3)

Oppervlakte bedrijfsgebouwen (m2)

Ga terug naar kenmerken

Reset antwoorden

Ga verder

Figuur 5.6 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

In figuur 5.6 komt het kenmerk/de juridische factor '*Oppervlakte in m²*' terug, net als de juridische factoren '*Inhoud in m³*' en '*Afstand tot dichtstbijzijnde geurobject*'. Deze gegevens zijn benodigd om te kunnen beoordelen of aan de randvoorwaarden van de juridische opties '*Splitsen*' en '*Rood-voor-rood*' wordt voldaan, zoals deze zijn beschreven in hoofdstuk 4. Voor '*Splitsen*' is bijvoorbeeld een minimale inhoud van de karakteristieke woonboerderij van 1.000 m³ vereist en voor '*Rood-voor-rood*' is minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen benodigd. Het model combineert alle inputgegevens en beoordeelt aan de hand van de randvoorwaarden binnen de juridische wetgeving in de gemeente Olst-Wijhe of de juridische opties '*Splitsen*' en/of '*Rood-voor-rood*' zijn toegestaan. Wanneer uit deze analyse blijkt dat bepaalde juridische opties zijn toegestaan, komen deze terug zoals in figuur 5.7 is weergegeven. Hier is uiteindelijk de gewenste optie te kiezen en vervolgens op te slaan.

Mogelijke oplossing(en)

☐ **Splitsen: karakteristieke woonboerderij in 2 of 3 wooneenheden**

☐ **Rood-voor-rood: bedrijfsgebouwen --> Kavel**

Ga terug naar kenmerken

Ga verder

Figuur 5.7 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

5.3 Handleiding model

In bijlage 1 wordt de handleiding van het model gepresenteerd. Aan de hand van printscreens wordt stapsgewijs duidelijk gemaakt hoe met het model gewerkt dient te worden.

5.4 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag ‘Op welke wijze kunnen de bevindingen die voortvloeien uit deelvraag 2 en 3 in een model worden geïntegreerd?’ beantwoord. De integratie vindt plaats door middel van een model in Excel welke gebruik maakt van kenmerken en juridische factoren uit hoofdstuk 3 en 4. Het ontwikkelde model combineert alle inputgegevens wat betreft de kenmerken en juridische factoren en beoordeelt aan de hand van de randvoorwaarden binnen de geldende juridische wetgeving in de gemeente Olst-Wijhe of de oplossingen tot functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen zijn toegestaan. In het volgende hoofdstuk wordt de bruikbaarheid van dit ontwikkelde model getoetst in de praktijk, door middel van het interviewen van praktijkdeskundigen.

6 Toetsing in praktijk door middel van interviews

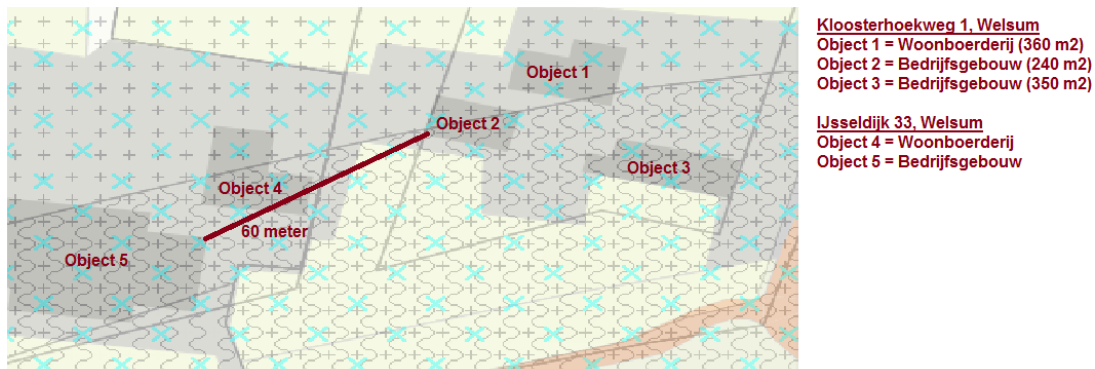
6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag ‘Wat is de bruikbaarheid van het model in de praktijk?’ beantwoord. Om de deelvraag te kunnen beantwoorden wordt het model getoetst in de praktijk door middel van het houden van interviews met deskundigen. Om het model te toetsen wordt gebruik gemaakt van casussen welke tijdens de interviews toegepast kunnen worden. Deze casussen worden eerst beschreven. Daarna wordt de gebruikte interviewmethode toegelicht en vervolgens worden de resultaten van de interviews samengevat weergegeven. Aan de hand van deze resultaten wordt een antwoord gegeven over de bruikbaarheid van het model in de praktijk.

6.2 Uitleg werking model aan de hand van casussen

Om de werking van het model te toetsen, wordt gebruik gemaakt van twee casussen uit de gemeente Olst-Wijhe, namelijk de Kloosterhoekweg 1 en de Erve weg 3 te Welsum. Van deze erven wordt eerst de situatie geschetst, waarna de benodigde inputgegevens voor het model worden beschreven. Uiteindelijk komen de mogelijke oplossingen uit het model en wordt weergegeven wat veranderingen in inputgegevens kunnen betekenen voor de mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen.

6.2.1 Kloosterhoekweg 1 te Welsum

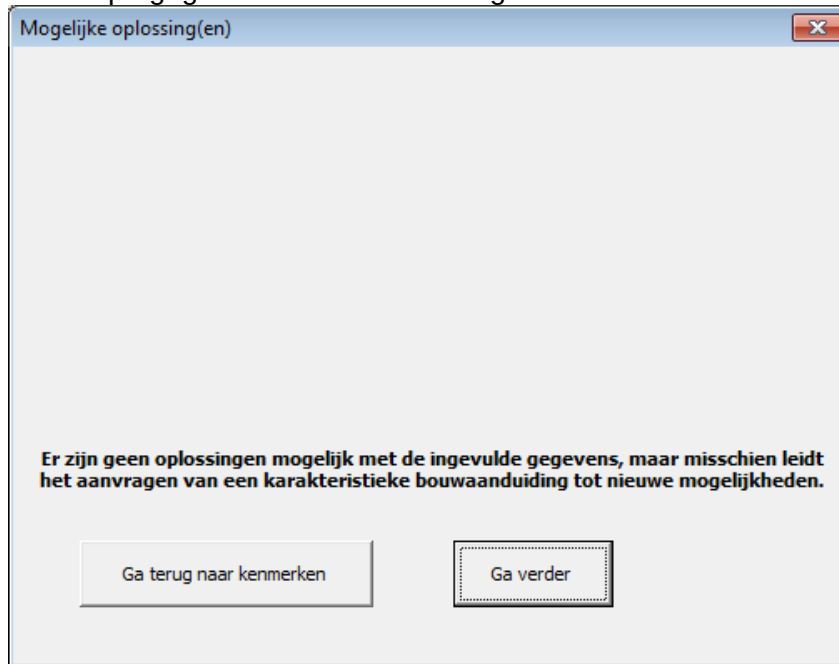


Figuur 6.1 | Situatieweergave casus Kloosterhoekweg 1 te Welsum
(Bron: Eigen bewerking van Ruimtelijkeplannen.nl)

In deze casus is Kloosterhoekweg 1 te Welsum de vrijkomende agrarische bebouwing. Op het erf staan 3 objecten, namelijk 1 woonboerderij en 2 bedrijfsgebouwen. De woonboerderij heeft geen karakteristieke bouwaanduiding en de afstand tot het dichtstbijzijnde geurobject (een bedrijfsgebouw van IJsseldijk 33 te Welsum) bedraagt 60 meter. Deze casus leidt tot de volgende inputgegevens in het model:

• Plaatsnaam	: Welsum
• Straatnaam	: Kloosterhoekweg
• Huisnummer	: 1
• Postcode	: 8196KM
• Binnen bebouwde kom	: Nee
• Monument	: Nee
• Bestemming	: Agrarisch
• Bouwaanduiding	: Geen specifieke bouwaanduiding
• Type gebouw	: Woonboerderij + bedrijfsgebouw(en)
• Afstand tot dichtstbijzijnde geurobject (m)	: 50 – 100
• Oppervlakte bedrijfsgebouwen (m²)	: 590

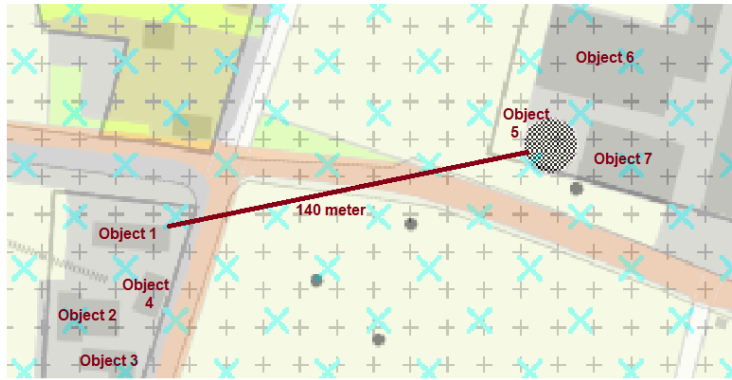
Deze inputgegevens leiden tot de volgende uitkomst:



Figuur 6.2 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

In de huidige toestand zijn dus geen oplossingen mogelijk. Maar er bestaat wel de mogelijkheid om een karakteristieke bouwaanduiding aan te vragen, in de gemeente Olst-Wijhe is dit mogelijk via Het Oversticht zoals benoemd in de theorie. Eventueel is de oplossing '*Splitsen*' wel mogelijk op basis van de inhoud van de woonboerderij mits een karakteristieke bouwaanduiding wordt verkregen.

6.2.2 Ervieweg 3 te Welsum



Ervieweg 3, Welsum
Object 1 = Bedrijfsgebouw (395 m²)
Object 2 = Woonboerderij (350 m²)
--> Karakteristieke bouwaanduiding (2100 m³)
Object 3 = Bedrijfsgebouw (180 m²)
Object 4 = Bedrijfsgebouw (250 m²)

Ervieweg 3a, Welsum
Object 5 = Bedrijfsgebouw
Object 6 = Bedrijfsgebouw
Object 7 = Bedrijfsgebouw

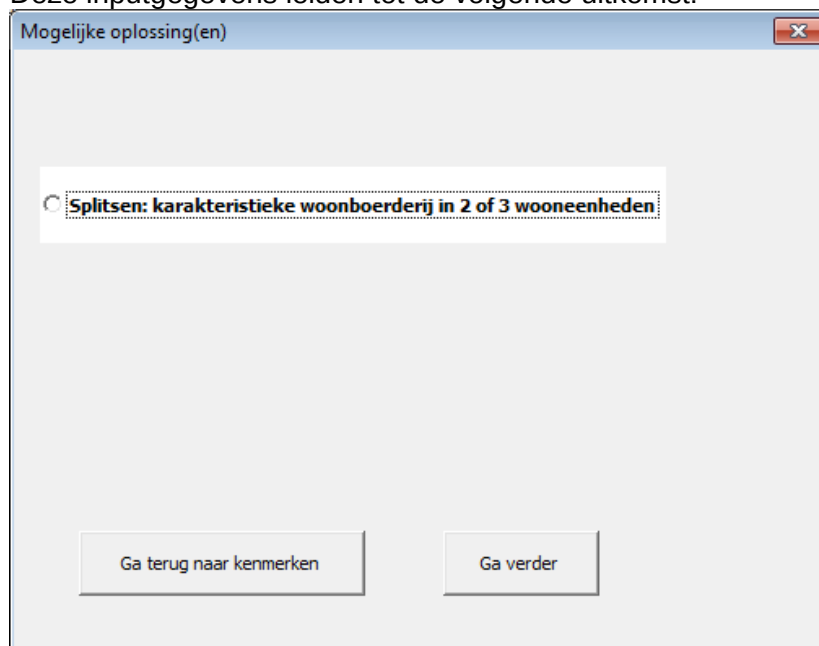
Figuur 6.3 | Situatieweergave casus Ervieweg 3 te Welsum

(Bron: Eigen bewerking van Ruimtelijkeplannen.nl)

In deze casus is Ervieweg 3 te Welsum de vrijkomende agrarische bebouwing. Op het erf staan 4 objecten, namelijk 1 woonboerderij en 3 bedrijfsgebouwen. De woonboerderij heeft een karakteristieke bouwaanduiding en de afstand tot het dichtstbijzijnde geurobject (een mestilo van Ervieweg 3a te Welsum) bedraagt 140 meter. Deze casus leidt tot de volgende inputgegevens in het model:

- Plaatsnaam : Welsum
- Straatnaam : Ervieweg
- Huisnummer : 3
- Postcode : 8196KE
- Binnen bebouwde kom : Nee
- Monument : Nee
- Bestemming : Agrarisch
- Bouwaanduiding : Karakteristiek
- Type gebouw : Woonboerderij + bedrijfsgebouw(en)
- Afstand tot dichtstbijzijnde geurobject (m) : 50 – 100
- Inhoud karakteristieke woonboerderij (m³) : > 1500
- Oppervlakte bedrijfsgebouwen (m²) : 825

Deze inputgegevens leiden tot de volgende uitkomst:



Figuur 6.4 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

In de huidige toestand is '*Splitsen in 2 of 3 wooneenheden*' de enige mogelijkheid tot functietransformatie. Wanneer de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld 851 m² zou bedragen (omdat een object 26 m² groter zou zijn) was '*Rood-voor-rood*' ook een optie geweest.

6.3 Gebruikte methode

Zoals beschreven in de onderzoeksopzet, is ervoor gekozen om de bruikbaarheid van het model in de praktijk te toetsen door het stellen van open vragen tijdens interviews met onafhankelijke deskundigen en directe belanghebbenden. Eerst wordt verklaard welke deskundigen worden geïnterviewd en waarom. Vervolgens wordt een stakeholdersanalyse uitgevoerd om het belang en de invloed van de geïnterviewde deskundigen in kaart te brengen. Daarna wordt beschreven welke aanpak is gevolgd tijdens de interviews en welke vragen zijn gesteld.

6.3.1 Verantwoording keuze geïnterviewden

In overleg met de opdrachtgever is besloten om de volgende deskundigen te gaan interviewen, namelijk: Martin Koopmans (makelaar Eggink Maalderink), Roelien Dekker (Beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkelingen Gemeente Olst-Wijhe) en Harry ten Have (Expert op het gebied van Planontwikkeling, Procesadvisering, Directievoering en Ruimtelijke verkenning).

Martin Koopmans is voorgedragen door Hans Nijland omdat Martin Koopmans als makelaar binnen Eggink Maalderink de nodige deskundigheid heeft op het gebied van vrijkomende agrarische bebouwing.

Omdat bij de onderzoeksafbakening is besloten het onderzoek te richten op de gemeente Olst-Wijhe, is gekozen om ook een medewerker van de gemeente Olst-Wijhe te interviewen. Er is gekozen voor Roelien Dekker omdat Roelien Dekker beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkelingen is en daardoor in aanraking kan komen met aanvragen van functietransformatie van VAB binnen de gemeente Olst-Wijhe.

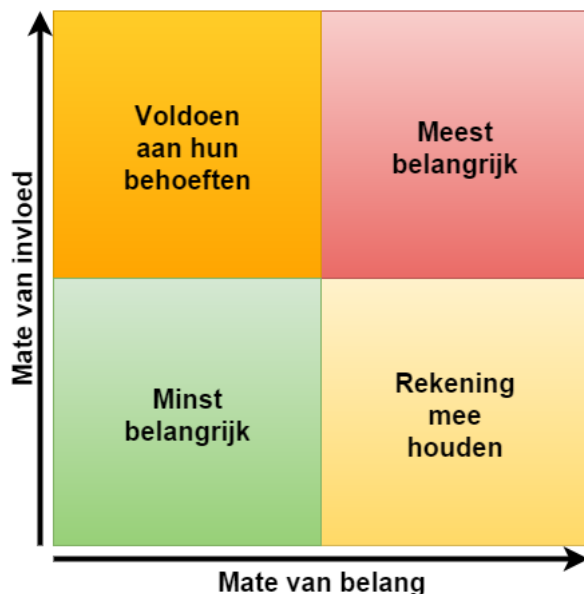
Voor Harry ten Have is gekozen omdat de heer ten Have in het verleden al vaker projecten binnen de gemeente Olst-Wijhe heeft begeleid op het gebied van functietransformatie en daardoor ervaringsdeskundige is.

6.3.2 Stakeholdersanalyse geïnterviewden

Om de verschillende perspectieven van de geïnterviewden uit te werken wordt gebruik gemaakt van de stakeholdersanalyse (Bryson, 1995). Dit is een methode waarin de stakeholders worden gegroepeerd op basis van de mate van interesse en de mate van macht of invloed. Er zijn 4 kwadranten waarin de stakeholders geplaatst kunnen worden:

1. Minst belangrijk: Geringe invloed en gering belang
2. Rekening mee houden: Geringe invloed en groot belang
3. Voldoen aan hun behoeften: Sterke invloed en gering belang
4. Meest belangrijk (Key players): Sterke invloed en groot belang

Dit is in figuur 6.5 samengevat.



Figuur 6.5 | Verschillende kwadranten stakeholdersanalyse (Bron: Eigen bewerking)

Toepassing stakeholdersanalyse op geïnterviewden

Onderstaand wordt per geïnterviewde uitgelegd welke rol ze spelen in dit onderwerp en wat hierdoor de mate van belang en/of invloed van de deskundige op het model is. Nadat deze belanghebbenden zijn doorlopen, wordt de toepassing van de stakeholdersanalyse samengevat in figuur 6.6.

- Martin Koopmans (Makelaar Eggink Maalderink)

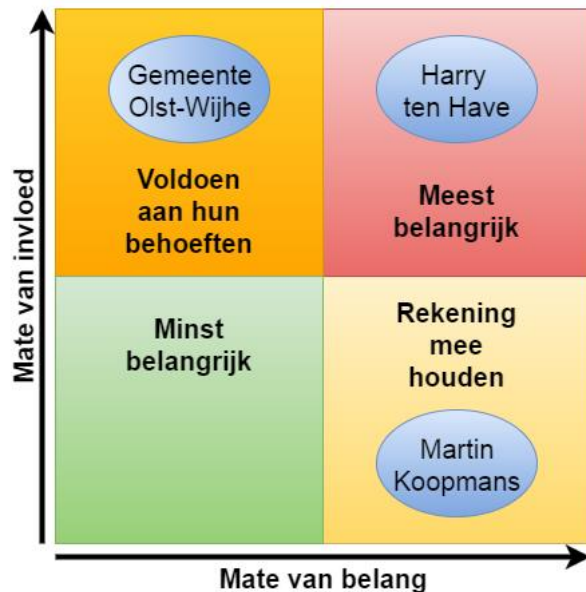
Martin Koopmans is een woning/bedrijfsmakelaar die het model in de toekomst zou kunnen gaan gebruiken. Martin Koopmans heeft een geringe invloed op het model, aangezien de heer Koopmans geen invloed heeft op de wet- en regelgeving die geldt in de gemeente Olst-Wijhe. Martin Koopmans is dus te plaatsen in kwadrant 2, iemand waar rekening mee te houden is.

- Roelien Dekker (Beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkelingen Gemeente Olst-Wijhe)

Roelien Dekker is beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkelingen van de Gemeente Olst-Wijhe. Roelien Dekker voert gemeentelijk beleid uit en heeft hierdoor kennis van de geldende wet- en regelgeving binnen de gemeente Olst-Wijhe. De gemeente Olst-Wijhe kan invloed uitoefenen op het model, vanwege de geldende juridische factoren binnen de gemeente Olst-Wijhe. Een beleidsmedewerker als individu kan geen invloed uitoefenen op de wet- en regelgeving maar de gemeente wel en daarom is de gemeente Olst-Wijhe dus te plaatsen in kwadrant 3, iemand aan wiens behoeften moet worden voldaan. Roelien Dekker is geïnterviewd in de hoedanigheid als vertegenwoordiger van de gemeente Olst-Wijhe.

- Harry ten Have (Expert op het gebied van Planontwikkeling, Procesadvisering, Directievoering en Ruimtelijke verkenning)

Harry ten Have is een expert die wordt ingeschakeld wanneer maatwerk afgeleverd moet worden. Harry ten Have is degene die wordt ingeschakeld wanneer de makelaar het werk uit handen geeft, omdat het te complex wordt of omdat maatwerk vereist is. Harry ten Have is de spil in het web, de heer Ten Have begeeft zich tussen de makelaar, de gemeente en het Rijk. Harry ten Have heeft hierdoor zowel een groot belang bij het model alsmede een sterke invloed (aangezien de heer Ten Have een verbindingsspeler is en zo op alle betrokken partijen invloed kan uitoefenen). Hierdoor is Harry ten Have dus te plaatsen in kwadrant 4, de heer Ten Have is een key player.



Figuur 6.6 | Stakeholdersanalyse toegepast op geïnterviewden (Bron: Eigen bewerking)

6.3.3 Stappenplan interviews

Onderstaande stappen zijn doorlopen tijdens het afnemen van de interviews:

1. Uitleg van het onderzoek waaraan gewerkt wordt, uitleg wat het doel van het interview is en toelichting op de interviewmethode.
2. Laat geïnterviewde het model gebruiken en uitproberen aan de hand van de handleiding en de casussen uit paragraaf 6.2 die toegepast kunnen worden (noteer ondertussen de opmerkingen die de geïnterviewde tussendoor maakt).
3. Nadien worden open vragen gesteld (deze vragen staan genoteerd in de volgende sectie). De antwoorden op deze vragen worden genoteerd.
4. Aan het eind van het interview wordt de geïnterviewde bedankt, wordt verteld wat met de vertelde informatie wordt gedaan en wordt verteld hoe en wanneer de geïnterviewde hier terugkoppeling op krijgt.

6.3.4 Gestelde vragen

Onderstaand staan de vragen die gesteld zijn gedurende het interview (dit betreft stap 3 uit het voorgaande stappenplan):

1. Wat is uw eerste indruk van het model?
2. Wat vindt u van de gebruikte informatiebronnen in het model?
3. Wat zijn volgens u de goede en slechte elementen die naar voren komen tijdens het gebruik van het model?
4. Welke elementen kunnen eventueel nog toegevoegd worden aan het model volgens u?
5. Wat is uw mening met betrekking tot de bruikbaarheid van het model?
6. Wat moet eventueel nog veranderen/verbeteren om het model voor u bruikbaar te maken in de toekomst?
7. Hoe denkt u dat dit model een toevoeging kan zijn op uw dagelijkse werkzaamheden?

6.4 Resultaten interviews

In bijlage 2 zijn de interviews per geïnterviewde deskundige uitgewerkt. De belangrijkste resultaten voortkomend uit de interviews, worden onderstaand samengevat:

- Het opgezette model is een mooi initiatief, welke tijdbesparend is tijdens het zoeken naar informatie. Dit komt voornamelijk doordat het model verschillende informatiebronnen samenbrengt. Wel is het mogelijk om additionele informatiebronnen te gebruiken.
- De handleiding begeleidt de lezer goed bij het gebruiken van het model, maar bij bepaalde complexe delen is een specifiekere uitleg toch wel vereist.
- Informatie bronnen blijken niet altijd actuele informatie te verschaffen.
- De informatie die het model verschaft is puur informatief en indicatief en kan daarom niet als basis voor een af te geven advies fungeren. In de praktijk blijkt functietransformatie van VAB naar wonen namelijk maatwerk te zijn en is onder andere een risicoanalyse vereist om te beoordelen of functietransformatie haalbaar is.
- Uitbreiding van het toepassingsgebied van het model is gewenst in de vorm van toepasbaarheid binnen meerdere gemeentes.
- Wanneer meerdere oplossingen voor functietransformatie van VAB naar wonen zijn toegestaan, is binnen het model nog niet mogelijk om terug te keren naar de lijst met oplossingen.

6.5 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag 'Wat is de bruikbaarheid van het model in de praktijk?' beantwoord. De belangrijkste conclusie over de bruikbaarheid van het model is dat het een zeer actueel initiatief is, dat de uitwerking op zich goed is, maar dat de betrouwbaarheid van informatiebronnen soms nog te wensen overlaat. Hierdoor concluderen de stakeholders dat het model in de huidige hoedanigheid nog niet bruikbaar is in de praktijk, omdat dat de correctheid van informatie eerst gewaarborgd dient te worden.

7 Analyse van toetsing aan de praktijk

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de deelvraag ‘Hoe kan het model geoptimaliseerd worden naar aanleiding van de bevindingen van de deelvragen 1 tot en met 5?’ beantwoord. Om de deelvraag te kunnen beantwoorden worden de bevindingen uit de interviews vertaald naar concrete wijzigingen van het model, om zo de bruikbaarheid van het model in de praktijk te vergroten. Daarna wordt het model geanalyseerd op basis van statistieken.

7.2 Wijzigingen naar aanleiding van resultaten interviews

Naar aanleiding van de resultaten die voortkomen uit de interviews, zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd binnen het model. Deze wijzigingen worden onderstaand toegelicht.

Mogelijkheid gecreëerd om terug te gaan naar lijst met mogelijke oplossingen

Vanwege de opmerking van Martin Koopmans is een wijziging doorgevoerd binnen het model. Het is nu mogelijk om na het kiezen van een oplossing terug te keren naar de lijst met mogelijke oplossingen, om op deze manier een andere oplossing te kunnen kiezen.

Handleiding verbeterd betreffende gebruik Ruimtelijke Plannen

Vanwege de opmerking van Roelien Dekker met betrekking tot de ongebruiksvriendelijkheid van de koppeling met Ruimtelijke Plannen, is de gebruikershandleiding van dit model uitgebreid en verbeterd met een stappenplan hoe Ruimtelijke Plannen gebruikt dient te worden. Hierdoor wordt de gebruiker met behulp van de vernieuwde handleiding nog beter wegwijs gemaakt in het model.

Gemeentelijke monumentenlijst toevoegen aan het model

Om de eventuele monumentale status van een object te kunnen toekennen, is besloten om niet alleen de Rijksmonumenten mee te nemen maar ook de gemeentelijke monumenten. Dit naar aanleiding van de opmerking van Roelien Dekker.

7.3 Analyse model op basis van statistieken

Na het doorvoeren van de bovenstaande wijzigingen is het model geoptimaliseerd en afgerond. Een analyse van het model op basis van statistieken geeft de volgende feiten weer:

- Er is een koppeling gemaakt met **3** informatiebronnen, te weten het Monumentenregister, de monumentenlijst gemeente Olst-Wijhe en bestemmingsplan van Ruimtelijke Plannen.
- Er zijn **8** kenmerken en/of juridische factoren op basis waarvan wordt geanalyseerd welke mogelijkheden tot functietransformatie van VAB naar wonen er zijn.
- Op basis van deze kenmerken en/of juridische factoren zijn er **112** verschillende configuraties mogelijk die leiden tot verschillende oplossingen. Deze configuraties zijn als volgt te verdelen:
 - **2** configuraties hebben als uitkomst dat het model niet gebruikt kan worden omdat het object een monument betreft.
 - **2** configuraties hebben als uitkomst dat het model niet gebruikt kan worden omdat het object geen agrarische bestemming heeft.
 - **74** configuraties hebben als uitkomst dat er op basis van de ingegeven inputgegevens (momenteel) geen oplossingen mogelijk zijn.
 - **12** configuraties hebben als uitkomst dat 'Rood-voor-Rood' een oplossing is die is toegestaan om de leegstandsproblematiek van de VAB op te lossen.
 - **7** configuraties hebben als uitkomst dat 'Splitsen in 2 wooneenheden' een oplossing is die is toegestaan om de leegstandsproblematiek van de VAB op te lossen.
 - **8** configuraties hebben als uitkomst dat 'Splitsen in 2 of 3 wooneenheden' een oplossing is die is toegestaan om de leegstandsproblematiek van de VAB op te lossen.
 - **4** configuraties hebben als uitkomst dat zowel 'Rood-voor-Rood' als 'Splitsen in 2 wooneenheden' oplossingen zijn die zijn toegestaan om de leegstandsproblematiek van VAB op te lossen.
 - **3** configuraties hebben als uitkomst dat zowel 'Rood-voor-Rood' als 'Splitsen in 2 of 3 wooneenheden' oplossingen zijn die zijn toegestaan om de leegstandsproblematiek van VAB op te lossen.

7.4 Deelconclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag 'Hoe kan het model geoptimaliseerd worden naar aanleiding van de bevindingen van de deelvragen 1 tot en met 5?' beantwoord. Om het model te optimaliseren, en zo de bruikbaarheid van het model in de praktijk te vergroten, zijn een aantal verbeteringen doorgevoerd:

- Mogelijkheid gecreëerd om terug te gaan naar lijst met mogelijke oplossing
- Handleiding verbeterd betreffende gebruik Ruimtelijke Plannen
- Gemeentelijke monumentenlijst toevoegen aan het model

Met deze verbeteringen is het model ten behoeve van het onderzoek afgerond en kan daarmee de hoofdvraag beantwoord. In het volgende hoofdstuk wordt de hoofdvraag beantwoordt, daarnaast worden aanbevelingen beschreven en wordt het onderzoek geëvalueerd.

8 Conclusies, aanbevelingen en evaluatie

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de conclusie van het onderzoek beschreven door middel van het beantwoorden van de hoofdvraag. Daarnaast worden aanbevelingen gegeven en wordt zowel het onderzoek als de onderzoeker geëvalueerd.

8.2 Conclusie

Het antwoord op de hoofdvraag 'In hoeverre kan een model de kenmerken en juridische factoren die van belang zijn bij een functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe inzichtelijk maken?' is als volgt:

Het is mogelijk om aan de hand van een model de kenmerken en juridische factoren die van belang zijn bij functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen inzichtelijk te maken. Het ontwikkelde model combineert alle inputgegevens wat betreft de kenmerken en juridische factoren en beoordeelt aan de hand van de randvoorwaarden binnen de geldende juridische wetgeving in de gemeente Olst-Wijhe of de oplossingen tot functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen zijn toegestaan. Het model genereert dus als uitkomst een lijst met mogelijke oplossingen tot functietransformatie van VAB naar wonen voor het desbetreffende object waarvan alle gevraagde gegevens zijn ingevoerd. Hierbij moet in acht worden genomen dat de informatie die het model verschaft puur informatief en indicatief is. Het geeft geen garanties en mag zeker geen basis van een af te geven advies zijn. Uit praktijkonderzoek is gebleken dat het model uitermate geschikt is om tijdswinst te boeken tijdens het proces van deskresearch.'

8.3 Aanbevelingen

Uit dit onderzoek is gebleken dat het nodige perspectief is ontstaan voor eventuele vervolgstudies. Aan de hand van deze vervolgstudies en optimalisatie kan het model verbeterd en uitgebreid worden. De aanbevelingen die voortkomen uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Toevoegen van betrouwbaardere en actuelere informatiebronnen

De koppeling met informatiebronnen die momenteel wordt gemaakt in het model zijn over het algemeen niet altijd betrouwbaar of actueel. Daarom dient er een vervolgonderzoek gedaan te worden betreffende de koppeling naar betrouwbaardere en actuelere informatiebronnen.

Licenties aanschaffen voor Planviewer

Om de informatiebron Planviewer te kunnen gebruiken, is het noodzakelijk om licenties aan te schaffen. Hiervoor dient uitgezocht te worden of het rendabel is om deze licenties aan te schaffen en zo de mogelijkheid tot het koppelen met Planviewer te realiseren.

Model uitbreiden voor meerdere gemeentes

Omdat het model nu alleen nog bruikbaar is voor de gemeente Olst-Wijhe, dient dit in de toekomst uitgebreid te worden voor andere gemeentes. Hierbij kan gedacht worden aan verschillende grenswaarden per gemeente. Dan zal het voor de makelaars interessanter en effectiever worden om het model eventueel af te nemen.

Model uitbreiden met kostenindicaties

Het model is relatief eenvoudig uit te breiden met een doorrekening van de financiële gevolgen van de oplossingen voor functietransformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen.

Risicoanalyse toevoegen

Omdat momenteel niet alle factoren die een rol spelen zijn meegenomen in het model, kan er geen complete risicoanalyse worden uitgevoerd en kan er geen maatwerk-advies worden afgegeven. Daarom dient het model te worden uitgebreid met een mogelijkheid om een complete risicoanalyse uit te voeren. Dit is een zeer complexe toevoeging waar een compleet nieuwe studie op uitgevoerd kan worden.

Functietransformatie VAB naar werken toevoegen

Naast de optie van functietransformatie van VAB naar wonen is het ook mogelijk om VAB te transformeren naar een functie met combinatie wonen en werken of alleen werken. Dit is in dit onderzoek niet behandeld, omdat deze was afgebakend tot de functie wonen. Hier liggen dus nog mogelijkheden voor vervolgonderzoek.

8.4 Evaluatie onderzoek

Het voorgaande onderzoek betreft een onderzoek naar functietransformatie van Vrijkomende Agrarische Bebouwing naar wonen. Er is een model ontwikkeld dat op basis van kenmerken en juridische factoren analyseert of en welke opties van functietransformatie van VAB naar wonen in de gemeente Olst-Wijhe mogelijk zijn.

Momenteel twijfel ik enigszins over de bruikbaarheid van het model. Een oplossing voor vrijkomende agrarische bebouwing uitwerken is namelijk maatwerk, hier ben ik gedurende het onderzoek achter gekomen. Maar ik denk dat dit model met aanvullend onderzoek zeker tot een bruikbaar model kan leiden. Hier zie ik ook mogelijkheden voor eventuele vervolg afstudeeropdrachten.

Wat betreft de structuur van het onderzoek, ben ik van mening dat het antwoord op deelvraag 1 weinig toevoegt in het beantwoorden van de hoofdvraag. Maar ik heb dit deel niet achterwege gelaten omdat het wel bijdraagt aan de leesbaarheid van het verhaal doordat de problematiek op deze manier tastbaar wordt gemaakt.

De volgorde die gehanteerd is tijdens het onderzoek is achteraf gezien niet helemaal de juiste gebleken en hierdoor heeft het onderzoek langer geduurd dan in eerste instantie gepland. Binnen dit onderzoek ben ik bijvoorbeeld begonnen met het opzetten van het model naar eigen inzicht, zonder dat het model onderbouwd kon worden met behulp van literatuuronderzoek. Wanneer ik eerst was begonnen met literatuuronderzoek, hoefde ik binnen het ontwikkeltraject van het model niet twee keer hetzelfde wiel uit te vinden.

Wat betreft de kwaliteit van het literatuuronderzoek, ben ik achteraf van mening dat ik zaken buiten beschouwing heb gelaten die wel relevant geweest zouden kunnen zijn. Ik heb bijvoorbeeld wel gerefereerd naar de geldende bestemmingsplannen en structuurvisies binnen de gemeente Olst-Wijhe, maar hier is geen verder onderzoek naar gedaan. Bijvoorbeeld grenswaarden zijn hard als waarheid beschouwd, terwijl uit jurisprudentie over vergelijkbare situaties had kunnen blijken dat hier in bepaalde gevallen ook van afgeweken had kunnen worden.

De gehouden interviews waren een mooie onderzoeksmethodiek geweest om deze afwijkingen te onderzoeken. Maar achteraf gezien is de theorie geen onderdeel geweest van de gestelde vragen, maar zijn de vragen puur gericht geweest op de bruikbaarheid van het ontwikkelde model in de praktijk. Er is geen toetsing geweest van de theorie die is gebruikt om het model te ontwikkelen.

Ook dit heeft te maken met de volgorde van het onderzoek. Vanwege het feit dat het onderzoek min of meer is toegeschreven naar het vooraf ontwikkelde model, is de achterliggende theorie niet diepgaand doorgrond. Uit de ruim 50 pagina's programmeercode

die gebruikt is om het model te ontwikkelen, blijkt ook dat het model prioriteit heeft gehad. Hier ben ik tijdens het onderzoekstraject zelf ook achter gekomen en nadien heeft de theorie wel degelijk de basis gevormd van het uiteindelijk gerealiseerde model. Alleen is het theoretische gedeelte te weinig getoetst in de praktijk.

Daarentegen hebben de gehouden interviews mij wel veel inzicht verschaft gedurende het onderzoek en ze hebben zeker bijgedragen aan het uiteindelijke resultaat. Daarom ben ik zeer content met de keuze voor deze onderzoeksmethodiek. Belangrijk hierin was dat de verschillende perspectieven van de geïnterviewde stakeholders vooraf bekend waren door het toepassen van de stakeholdersanalyse. Hierdoor was ik in staat om de stakeholders op de juiste manier te benaderen, dusdanig dat zij bereid waren openheid van zaken te geven. Maar naderhand heb ik het vermoeden dat ik de validiteit van het onderzoek had kunnen vergroten door meer en andere stakeholders te interviewen. Hiermee heb ik misschien niet voldaan aan de beschreven maatregel om de interne validiteit te waarborgen. Ook betwijfel ik of Martin Koopmans een juiste keuze als geïnterviewde is geweest, aangezien hij ook de opdrachtgever vertegenwoordigd. Misschien had ik hier voor in de plaats beter andere makelaars kunnen interviewen.

Wat ik graag als uitkomst had gezien, maar helaas binnen dit onderzoek niet haalbaar bleek te zijn, was het inzichtelijk maken van de financiële gevolgen van functietransformatie van VAB naar wonen. Ik had graag van elke mogelijke oplossing een financiële begroting willen schetsen. Dit is momenteel nog niet gerealiseerd, waardoor perspectief is ontstaan voor vervolgonderzoek.

8.5 Evaluatie onderzoeker

Het voorgaande onderzoek betreft een onderzoek naar Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Vanwege mijn agrarische achtergrond en agrarische interesses past dit onderwerp ontzettend goed bij de hier mee afgeronde studie 'Vastgoed en Makelaardij'. Dat het onderwerp mij erg aanspreekt heeft op bepaalde momenten de benodigde motivatie aan mij gegeven.

Het afstudeertraject is niet altijd even soepel verlopen. Grotendeels is dit mede door eigen 'laksheid' veroorzaakt, waardoor voor mijn afstudeerbegeleiders (te) weinig eer te behalen viel. Achteraf gezien neem ik dit mezelf wel kwalijk, want hierdoor ben ik mijn begeleiders en daardoor zeker ook mijzelf niet tot dienst geweest. Dit is de reden dat het traject relatief lang heeft geduurd.

Een andere oorzaak hiervoor was onder andere dat het onderzoek gedurende de gehele tijdsperiode verscheidene keren van onderzoeksonderwerp is gewijzigd of dat de onderzoeksrichting aangepast moest worden. Dit was niet altijd even prettig, omdat ik hierdoor eigenlijk weer opnieuw moest beginnen. Maar uiteindelijk heeft dit traject er wel voor gezorgd dat een onderzoek is neer gezet waar ik zeer zeker tevreden over ben.

Ik ben van mening dat ik een mooi resultaat heb neergezet, waar Eggink Maalderink zeker mee vooruit kan. Eén ding waar ik zeker trots op ben, is het gerealiseerde model. Hier heb ik gedurende het afstudeertraject alleen maar lovende woorden over gehoord.

Tijdens mijn afstuderen heb ik veel dingen geleerd wat betreft het schrijven van een onderzoek. Voorheen typte ik gewoon een eind weg en dacht ik niet na over wat ik op papier wilde zetten. Nu ben ik er achter gekomen dat een correcte bronvermelding noodzakelijk is en dat daarvoor juist bronnenbeheer vereist is. Dit heeft de nodige tijd gekost gedurende het eerste gedeelte van het afstudeertraject, omdat ik dan nadien op zoek moest gaan naar een bron die ik al lang geleden had gebruikt om informatie te verkrijgen. Verder heb ik ook

geleerd dat je bij het schrijven van een onderzoek eerst moet beginnen met randvoorwaarden zoals consistentie wat betreft de opmaak en lay-out van het onderzoek.

Al met al was het een hele leerzame, stressvolle, maar uiteindelijk toch ook wel leuke periode van mijn opleiding. Het heeft me veel bloed, zweet en tranen gekost maar uiteindelijk ben ik zeker content met het resultaat. Ook heb ik met hele interessante en leuke mensen mogen samenwerken, dit heeft zeker aan het goede resultaat bijgedragen. Daarnaast heb ik dingen geleerd over het schrijven van een onderzoeksverslag, deze zaken kan ik in de toekomst vast en zeker nog gebruiken. Daarnaast denk ik dat het voor mij goed is geweest dat ik enigszins op mijn plek ben gezet, zodat ik mezelf een schop onder de kont heb moeten geven. Dit is uiteindelijk zeker bevorderlijk geweest voor het verslag, maar ook zeker voor mijzelf als persoon. Hier heb ik nu nog dagelijks profijt van.

Literatuurlijst

- Arkema, N. (2014). *Leegstand op het platteland*.
- Berkely Bridge. (2014). *Aanwijzingen en richtlijnen voor een beslismodel*.
- Beun, N. (2015). Cijfers IJsselvallei. *IJsselcongres 2015 over leegstand boerderijen*. Wilp.
- BRO. (2015). *Anders omgaan met vrijkomend agrarisch vastgoed*. Boxtel.
- Bryson, J. (1995). *Strategic planning for public and nonprofit organisations: A guide to strengthening and sustaining organizational achievement*. John Wiley & Sons.
- CBS. (2016). *CBS - begrippen*. Opgeroepen op April 2016, van CBS - begrippen: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen?tab=n#id=neg-bedrijfstypering>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2014). *Afname aantal boerenbedrijven zet door*. CBS.
- Cooper, D., & Schindler, P. (2011). *Buisness research methods*.
- de Jong, T. (2011). *Schaalvergroting onder maatschappelijk vergrootglas*. Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt.
- Dekker, R. (2016). (R. Linthorst, Interviewer)
- Elemans, C. (2014). *Winkelleegstand. En dan? Genezen en voorkomen!* Schiedam.
- Erfgoed, R. v. (2015). *Monumentenregister*. Opgeroepen op November 2015, van Monumentenregister: <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php>
- FGHbank. (2014). *Focus op flexibiliteit*. Utrecht.
- Geerling-Eiff, F., & Meulen, H. v. (2008). *Bedrijfsbeëindiging in de land- en tuinbouw*. Den Haag: LEI.
- Geonovum. (2016). *Begrippenlijst Geonovum*. Opgeroepen op Juni 2016, van Begrippenlijst Geonovum: <http://definities.geostandaarden.nl/concepten/imro/doc/begrip/Bouwaanduiding>
- Gies, T., Nieuwenhuizen, W., & Smidt, R. (2014). *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*. Utrecht: InnovatieNetwerk.
- Gommers, B. (2012).
- Goot, A. v. (2014). Herbestemmen is het nieuwe bouwen. *Noorderbreedte*, 6-11.
- Hebbink, A. (2014). HC 6: Kwaliteit van onderzoek. Enschede.
- Hoff, F. v. (2013). *Financiering voor agrarische bedrijven*.
- Koopmans, M. (2016). (R. Linthorst, Interviewer)
- LEI Wageningen UR. (2014). *Landbouw-Economisch Bericht Wageningen*. Wageningen: LEI.

- LEI Wageningen UR. (2015). *Agrarische jongeren: ambitieus en veelzijdig*. Wageningen: LEI.
- Lier, G. (2014). *Economische belangen binnen beleid VAB-werken in de Achterhoek*. Olst: Saxion.
- Mitchell, R., Agle, B., & Wood, D. (1997). Toward a Theory of Stakeholder Identification and Salience. *The Academy of Management Review*, 853-886.
- Monumenten. (2016). *Monumenten.nl - Soorten monumenten*. Opgeroepen op Februari 2016, van Monumenten.nl - Soorten monumenten: <https://www.monumenten.nl/soorten-monumenten>
- NVM. (2014). *Vastgoedmarkt in beeld. 2014 in feiten en cijfers*. Nieuwegein.
- NVM-vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed. (2012). *Hinder door lange procedures*. Nieuwegein.
- NVM-vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed. (2015). *Grond en ondernemerschap motor agrarische vastgoedmarkt*. Nieuwegein.
- Ondernemingsdatabank. (2011). *Splitsing in appartementsrechten*. Opgeroepen op Februari 2016, van Splitsing in appartementsrechten: http://ondernemingsdatabank.indicator.nl/appartementsrechten/splitsing_in_appartementsrechten/NLTAVGAR_EU151702/related
- Overheid.nl. (2013). *Wet geurhinder en veehouderij*. Opgeroepen op November 2015, van Wet geurhinder en veehouderij: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0020396/2013-01-01>
- Provincie Overijssel. (2013). *Omgevingsvisie Overijssel*. Zwolle.
- Remie, M. (2014, Augustus 11). Leegstand boerderijen op den duur groter dan van kantoren. *NRC*.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2016, Januari 2). *Leeswijzer Monumentenregister*.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2010). *Een toekomst voor boerderijen*. Amersfoort.
- Rijksoverheid. (2010). *Geschiedenis van het gemeenschappelijk landbouwbeleid*.
- Ruimtelijkeplannen. (2015, December). *Ruimtelijkeplannen.nl*. Opgeroepen op December 2015, van Ruimtelijkeplannen.nl: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0072.Buitengebied2015-ON01/b_NL.IMRO.0072.Buitengebied2015-ON01_tb6.pdf
- Ruimtelijkeplannen.nl. (2016). *Bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe*. Opgeroepen op Januari 2016, van Bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1773.BP2009001001-0201/r_NL.IMRO.1773.BP2009001001-0201_3.44.html
- Schnabel, P. (2001). *Waarom blijven boeren? Over voortgang en beëindiging na het boerenbedrijf*. Den Haag.
- Steman, B. (2015). *Drijvende krachten achter agrarische bedrijfsbeëindiging en het vrijkomen van agrarische bebouwing*. Wageningen.

ten Have, H. (2016). (R. Linthorst, Interviewer)

Thus, S. (2016). Opvolging Nederlandse agrariërs. (E. Wittenberg, Interviewer)

Verhoeven, N. (2014). *Wat is onderzoek?* Den Haag: Boom Lemma.

Vliet, J. v., Groot, H. d., Rietveld, P., & Verburg, P. (2015). Manifestations and underlying drivers of agricultural land use change in Europe. *Landscape and Urban Planning*, 24-36.

VROM-inspectie. (2011). *Ruimte voor ruimte, in theorie en praktijk*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

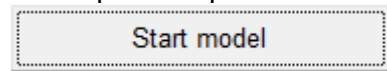
Wittenberg, E. (2016). Gelukkig de boer die nog een opvolger vindt. *NRC.nl*.

Bijlagen

Bijlage 1 Handleiding model

Stap 1: Start model:

Druk op de knop 'Start model' om het model te starten. Het model zal dan verschijnen.



Figuur 1 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Stap 2: Adresgegevens

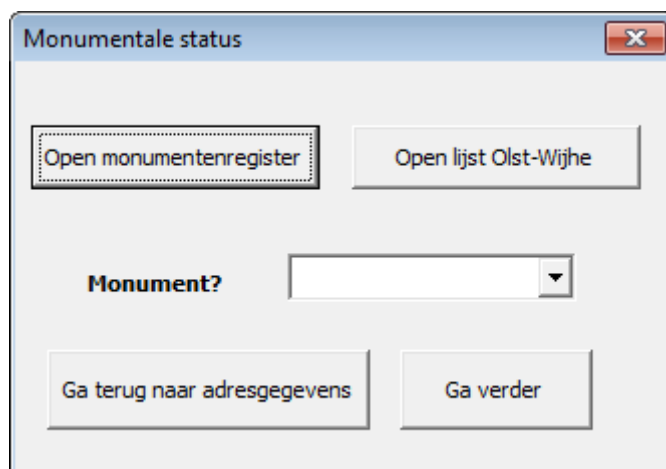
Vul de adresgegevens in van het erf waar de betreffende vrijkomende agrarische bebouwing zich bevindt. Voor het vervolg van het model is het noodzakelijk dat deze gegevens correct worden ingevuld. Belangrijk is dat de postcode in het correcte formaat (1234AB) wordt ingevuld. Druk na het invullen van de gegevens op 'Ga verder'.

A dialog box titled 'Adresgegevens' with a close button (X) in the top right corner. It contains five input fields: 'Plaatsnaam' with a dropdown menu showing 'Welsum', 'Straatnaam' with a dropdown menu showing 'Ijsseldijk', 'Huisnummer' with a text field containing '83', 'Postcode (1234AB)' with a text field containing '8196KC', and 'Binnen bebouwde kom?' with a dropdown menu showing 'Nee'. At the bottom, there are two buttons: 'Reset gegevens' and 'Ga verder'.

Figuur 2 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Stap 3: Monumentale status

Om te checken of het object een monumentale status heeft, is het noodzakelijk zowel het landelijke als het gemeentelijke monumentenregister te raadplegen. Druk voor het raadplegen van het landelijke monumentenregister op de knop 'Open monumentenregister'.

A dialog box titled 'Monumentale status' with a close button (X) in the top right corner. It contains two buttons at the top: 'Open monumentenregister' and 'Open lijst Olst-Wijhe'. Below these is a dropdown menu labeled 'Monument?'. At the bottom, there are two buttons: 'Ga terug naar adresgegevens' and 'Ga verder'.

Figuur 3 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

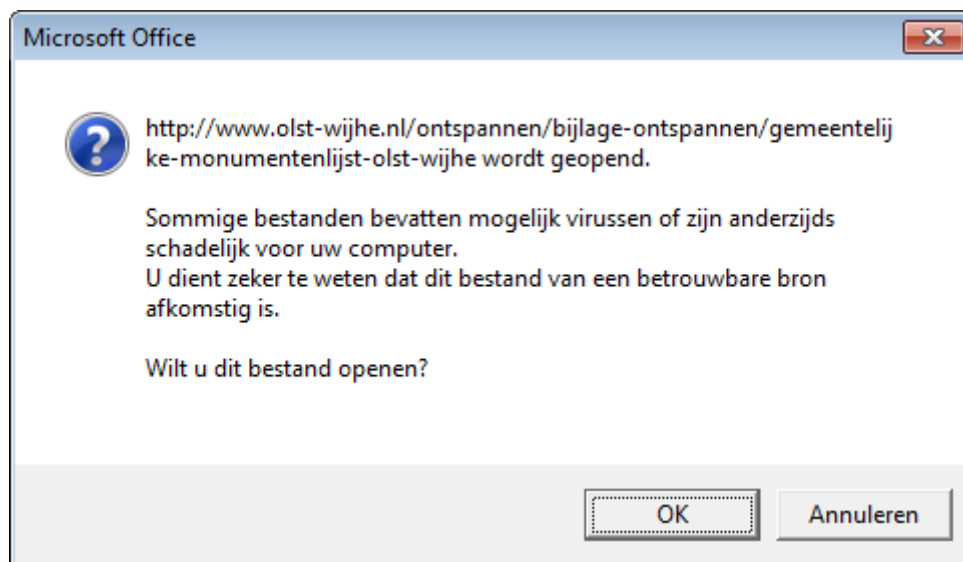
Het landelijke monumentenregister wordt dan geopend. Mocht het betreffende object een beschermde status hebben, dan heeft het een monumentale status. Kies dan voor 'Ja' in het model.



The screenshot shows the 'Monumentenregister' website. At the top right is the logo of the Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Below the header, the title 'Monumentenregister' is displayed. The main content area is titled 'Zoekresultaten'. It shows a search result for a monument with the following details: Monumentnummer: 46810, Status: Beschermde, Complexnummer: , Oorspr. Functie: , Hoofdadres: IJsseldijk 83 8196 KC te Welsum, Olst-Wijhe (OV). Navigation links include '< Vorige | 1 - 1 / 1 | Volgende >' and '< Vorige | 1 - 1 / 1 | Volgende >'.

Figuur 4 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Mocht het object geen beschermde status hebben, ga dan terug naar het model en klik op 'Open lijst Olst-Wijhe' voor de gemeentelijke monumentenlijst. Het onderstaande scherm wordt dan zichtbaar, kies hier voor 'OK'.



Figuur 5 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Kies daarna in het volgende scherm voor 'Openen'. De gemeentelijke monumentenlijst komt dan tevoorschijn.



Figuur 6 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Onderstaand staat een printscreen van een deel van deze monumentenlijst. Mocht het adres van het object in deze lijst terug te vinden zijn, kies in het model dan ook voor 'Ja'.

Gemeentelijke monumentenlijst

	Adres	Plaats	Oorspronkelijk doel	Mon.	Naam/bijzonderheid
1	Anem 10	Wijhe	langhuisboerderij 1894		Ahnem
2	Anem 16	Wijhe	langhuisboerderij 1911		
3	Arkerstraat 3	Welsum	langhuisboerderij 1669	ja	
4	Bockhorsterstraat 3	Olst	boerderij 1746	ja	
5	Boxbergerweg 47	Olst	villa	ja	

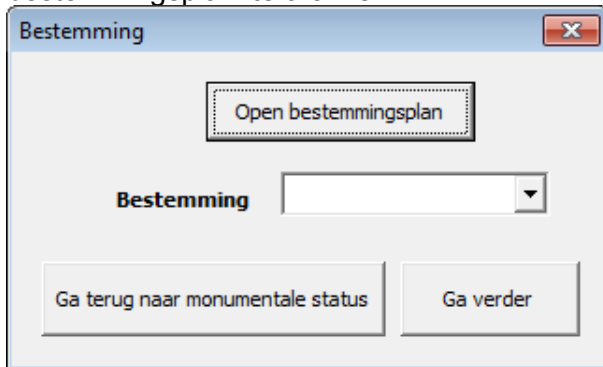
Figuur 7 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Mocht het object niet in het landelijke monumentenregister of in de gemeentelijke monumentenlijst staan, kies dan voor 'Nee'. Druk hierna op 'Ga verder'.

Figuur 8 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

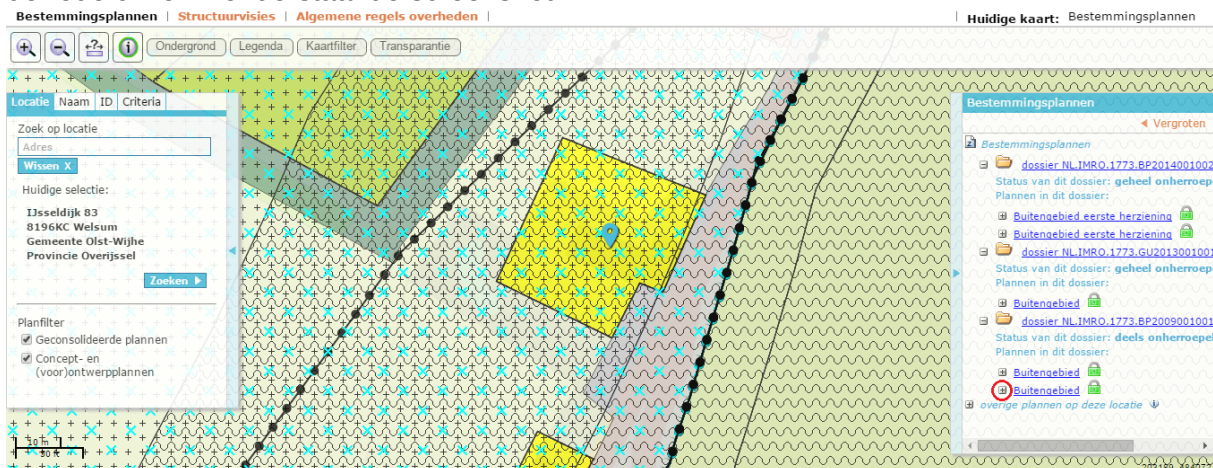
Stap 4: Bestemming

Om te bepalen onder welk bestemmingsplan het erf valt, moet het desbetreffende bestemmingsplan vanuit Ruimtelijke Plannen geopend worden door op de knop 'Open bestemmingsplan' te drukken.



Figuur 9 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Om het plan te raadplegen dien je het onderste plan in het onderste dossier te openen. Zie de rode cirkel in onderstaande screenshot.



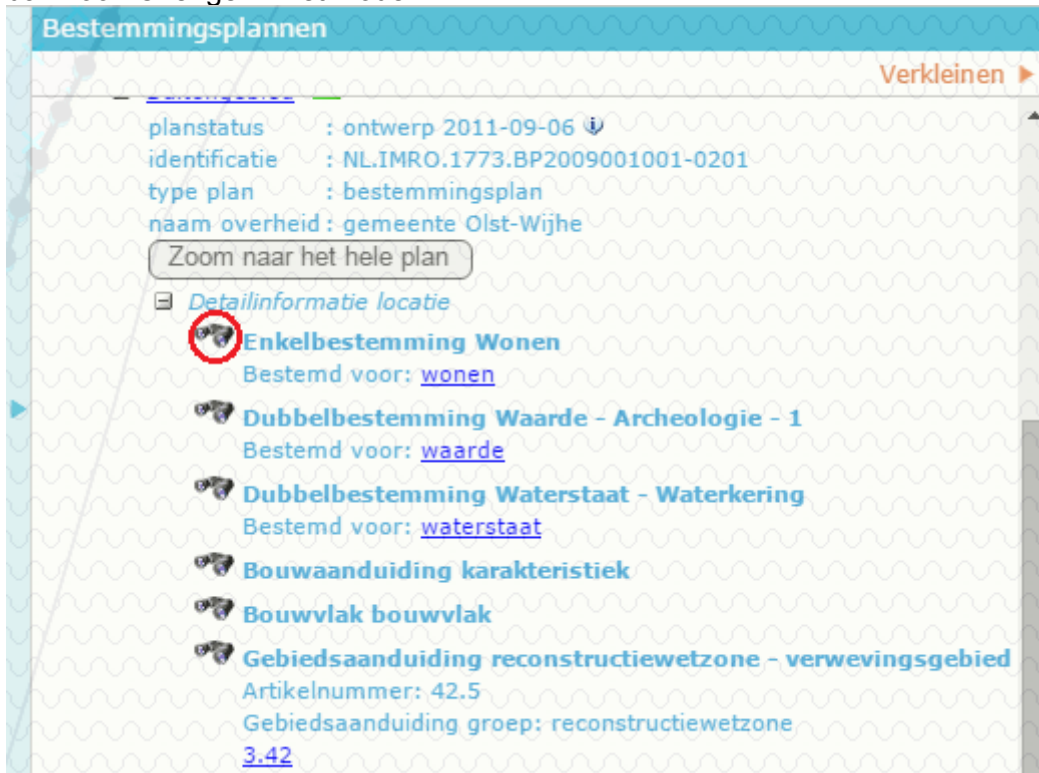
Figuur 10 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Kies daarna voor de detailinformatie van de locatie (zie rode cirkel) om tot de benodigde informatie te komen.



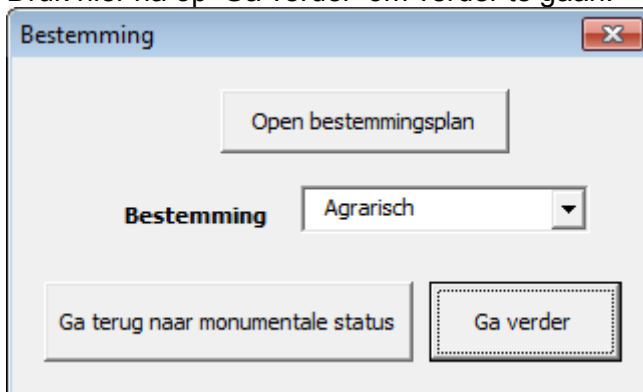
Figuur 11 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

De betreffende bestemming is te vinden onder de kop 'Enkelbestemming' (zie rode cirkel, onderstaande screenshot). Mocht hier bestemming 'Agrarisch' staan, kies dan voor 'Agrarisch' in het model. Mocht er een andere enkelbestemming dan 'Agrarisch' staan, kies dan voor 'Overige' in het model.



Figuur 12 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Druk hier na op 'Ga verder' om verder te gaan.



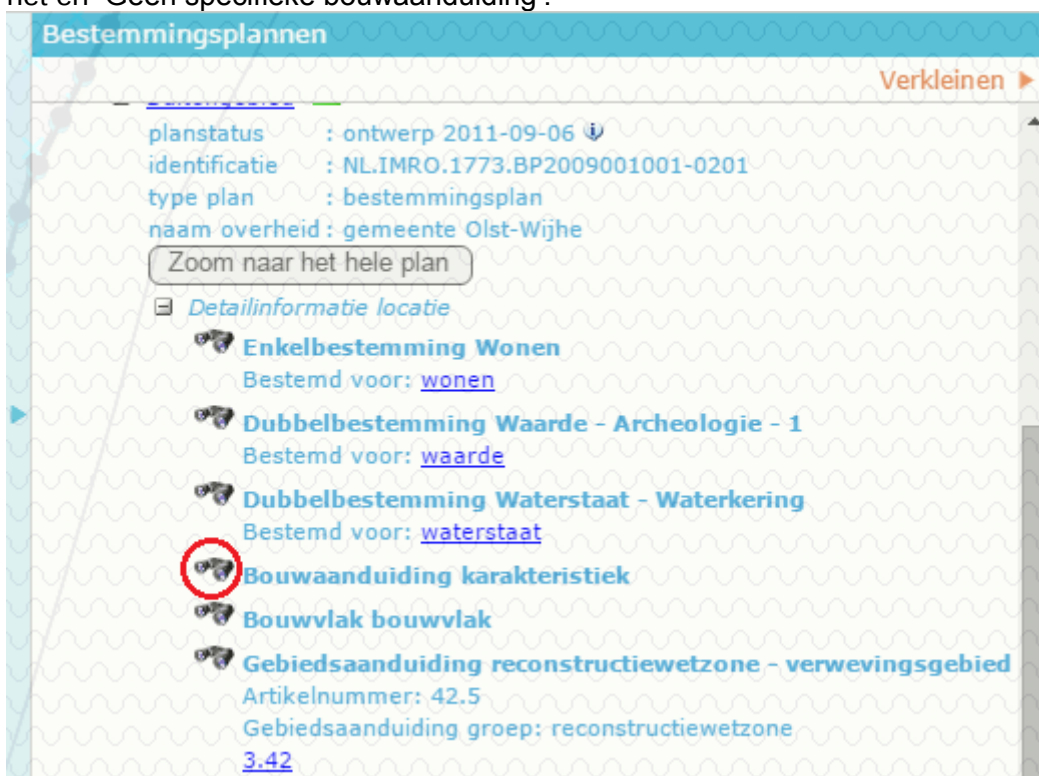
Figuur 13 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Stap 5: Kenmerken

Om uiteindelijk tot (een) mogelijke oplossing(en) te komen, is het noodzakelijk om een aantal kenmerken mee te nemen in de afweging en berekening. Deze kenmerken worden in deze stap gevraagd. Gemaakte keuzes zijn van invloed op de vervolgvragen. Alle zichtbare velden dienen gevuld te worden, voordat er op 'Ga verder' gedrukt wordt.

Figuur 14 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Het kenmerk 'Bouwaanduiding' is te achterhalen in het bestemmingsplan dat vanuit Ruimtelijke Plannen te raadplegen is (druk hiervoor op 'Bekijk bestemmingsplan'). Deze is net als de bestemming te vinden in de detailinformatie van de locatie, zie rode cirkel in onderstaande screenshot. In dit voorbeeld is de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. Mocht de bouwaanduiding niet worden weergegeven in de detailinformatie van de locatie, dan heeft het erf 'Geen specifieke bouwaanduiding'.



Figuur 15 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Bij het kenmerk 'Type gebouw' dient aangegeven te worden of het erf alleen (een) bedrijfsgebouw(en), alleen een woonboerderij, of een combinatie van beiden bevat. Na dat alle vragen beantwoord zijn, druk dan op 'Ga verder'.

Figuur 16 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Stap 6: Juridische factoren

Op basis van voorgaande gegeven antwoorden dienen nu een aantal juridische factoren ingevuld te worden. Ook hier geldt dat het aantal vragen afhankelijk is van de gemaakte keuzes.

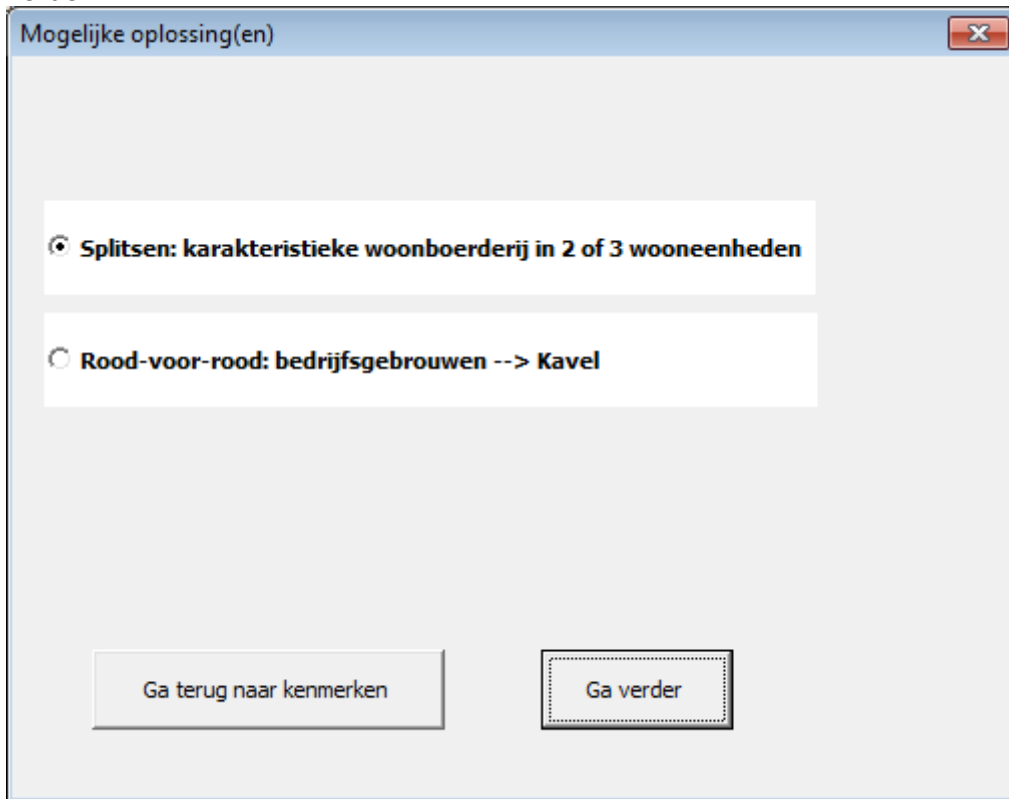
Figuur 17 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Voor het invullen van de vragen met een vrij invulbaar veld is het belangrijk om af te ronden naar hele m^2 . Dit om verdere problemen met de vervolgberekeningen te voorkomen. Als alle zichtbare vragen zijn beantwoord, druk dan op 'Ga verder'.

Figuur 18 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

Stap 7: Mogelijke oplossing(en)

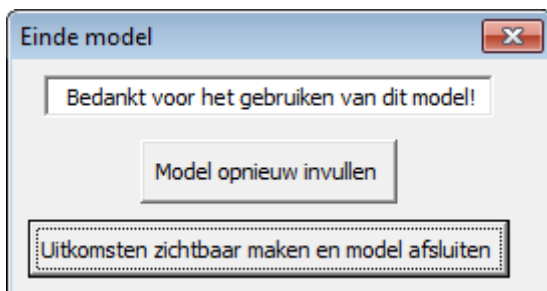
Op basis van alle voorgaand gegeven antwoorden, geeft het model een (aantal) mogelijke oplossing(en) waar uit te kiezen valt weer. Of een optie mogelijk is of niet, is afhankelijk van ingegeven kenmerken en juridische factoren. Klik na de keuze voor een oplossing op 'Ga verder'.



Figuur 19 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

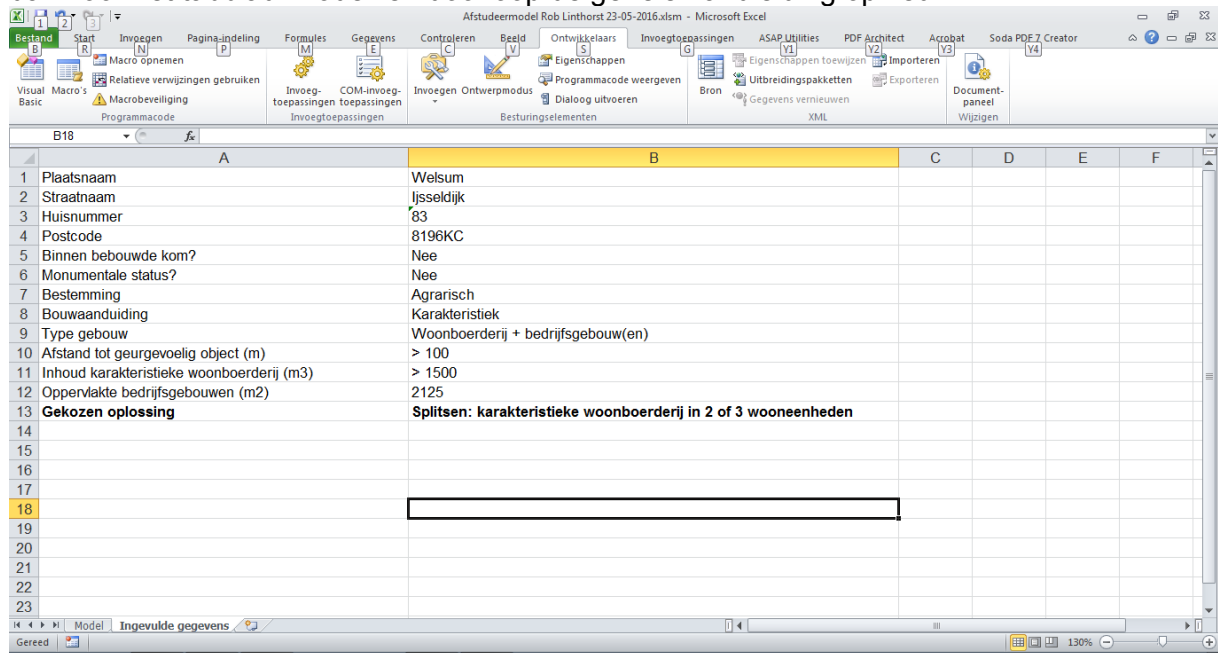
Stap 8: Einde model

Na het kiezen van een oplossing is het model volledig doorlopen. Er kan dan gekozen worden om het model opnieuw in te vullen, door te kiezen voor 'Model opnieuw invullen'. Een andere optie is om het model af te sluiten en de ingevulde gegevens zichtbaar te maken, druk hiervoor op 'Uitkomsten zichtbaar maken en model afsluiten'.



Figuur 20 | Printscreen model (Bron: Eigen bewerking)

De ingevulde gegevens worden zichtbaar in een Excel-file. Door middel van deze op te slaan blijven de ingevulde gegevens bewaard. Moet het model nogmaals ingevuld worden, kies dan voor het tabblad 'Model' en doorloop de gehele handleiding opnieuw.



Figuur 21 | Printsreen model (Bron: Eigen bewerking)

Bijlage 2 Uitwerking interviews

Martin Koopmans (Koopmans, 2016)

Stap 2 (Gebruiken en uitproberen model):

Martin Koopmans gaf aan niet zo vaardig te zijn met computers, maar dankzij de handleiding kon de heer Koopmans het model op de correcte manier gebruiken.

Stap 3 (Open vragen):

- Vraag 1:

Martin Koopmans vond het een goed initiatief en denkt met het model tijd te kunnen besparen tijdens de deskresearch alvorens de heer Koopmans naar een potentiële klant gaat die mogelijk in bezit is van VAB.

- Vraag 2:

Martin Koopmans vond de gebruikte informatiebronnen herkenbaar, de heer Koopmans gebruikt deze in de praktijk regelmatig. Daarom vond Martin Koopmans het goed dat deze informatiebronnen in het model zijn geïntegreerd. Dit zal tijdswinst opleveren, omdat dan niet meer naar de informatiebronnen gezocht hoeft te worden. De heer Koopmans maakte hierbij wel de kanttekening dat uit ervaring is gebleken dat tijdens het gebruik van deze informatiebronnen de informatie niet altijd actueel is.

- Vraag 3:

Goed: Het samenbrengen van verschillende informatiebronnen. Dit in verband met de tijdswinst die hiermee gerealiseerd wordt.

Slecht: De betrouwbaarheid van de informatiebronnen. Daarnaast vond Martin Koopmans het jammer dat maar één mogelijke oplossing te bekijken was, er bestaat namelijk geen mogelijkheid om daarna weer terug te keren naar de lijst met mogelijke oplossingen.

- Vraag 4:

De heer Koopmans heeft aangegeven dat de BAG-viewer (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) van het Kadaster niet terug te vinden is in het model, maar dat deze normaal gesproken wel door de heer Koopmans wordt geraadpleegd. Dit biedt perspectieven om eventueel toe te voegen aan het model.

- Vraag 5:

Martin Koopmans gaf aan dat het model bruikbaar is in de praktijk, maar dat de wens bestaat dat het model wordt uitgebreid waardoor het toepasbaar is voor objecten binnen andere gemeentes waar Eggink Maalderink actief is.

- Vraag 6:

Zoals in voorgaand antwoord benoemt, ziet de heer Koopmans het model graag uitgebreid worden zodat het model toepasbaar wordt binnen meerdere gemeentes.

- Vraag 7:

Tijdens het doen van deskresearch scheelt dit Martin Koopmans enorm veel uitzoekwerk, waardoor een goede voorbereiding in een korter tijdsbestek mogelijk is en daarmee denkt Martin Koopmans zich nog beter te kunnen onderscheiden van de concurrent en op deze manier de vastgoedportefeuille te vergroten.

Roelien Dekker (Dekker, 2016)

Stap 2 (Gebruiken en uitproberen model):

Roelien Dekker vond het leuk dat het model is afgebakend op de gemeente Olst-Wijhe. Dit omdat het onderzoeksonderwerp binnen de gemeente Olst-Wijhe een zeer actueel onderwerp is. Verder was mevrouw Dekker positief verrast en onder de indruk van de mogelijkheden om een dergelijk model te maken in Excel.

Stap 3 (Open vragen):

- Vraag 1:

Roelien Dekker vindt de handleiding een praktisch begeleidend document. Hierdoor is volgens mevrouw Dekker een toch complex model op een goede manier te doorlopen.

- Vraag 2:

Roelien Dekker herkende zich in de informatiebron Ruimtelijke Plannen omdat deze ook wel eens wordt geraadpleegd tijdens eigen werkzaamheden. Mevrouw Dekker geeft hierbij wel aan dat het voor mensen die niet bekend zijn met Ruimtelijke Plannen misschien wat zoeken is naar de juiste informatie, ondanks de beschrijving in de handleiding.

- Vraag 3:

Goed: Roelien Dekker ziet mogelijkheden om door middel van gebruik van dit model snel vragen van gemeentelijke inwoners te kunnen beantwoorden. Dit model gaat dus tijdswinst opleveren.

Slecht: Een kanttekening hierbij is dat niet alle getoonde informatie actueel is.

- Vraag 4:

Volgens Roelien Dekker kan in het model dieper worden ingegaan op de bestemmingsplanprocedures en welke stappen tussentijds ondernomen moeten worden. Ook gaf mevrouw Dekker aan dat er een lijst bestaat waar alle gemeentelijke monumenten van de gemeente Olst-Wijhe op staan weergegeven. Vervolgens opperde mevrouw Dekker het idee om deze ook toe te voegen aan het model.

- Vraag 5:

Het model is volgens Roelien Dekker in de huidige situatie nog niet bruikbaar, aangezien de informatiebronnen die gebruikt worden niet actueel zijn en daarmee burgers of andere belanghebbenden op een verkeerd spoor kunnen worden gezet.

- Vraag 6:

Het is volgens Roelien Dekker belangrijk dat de correctheid van de getoonde informatie wordt gewaarborgd. Wanneer dit wel het geval is, zal het model zeker bruikbaar zijn in de toekomst.

- Vraag 7:

Gezien de positie van Roelien Dekker als ambtenaar waarin mevrouw Dekker regelmatig als aanspreekpunt van de gemeente Olst-Wijhe fungeert, wil Roelien Dekker te allen tijde betrouwbare informatie aan 'klanten' kunnen verstrekken. Daarom gaat mevrouw Dekker momenteel nog geen gebruik maken van het model.

Harry ten Have (ten Have, 2016)

Stap 2 (Gebruiken en uitproberen model):

Harry ten Have gaf direct aan dat het Rijk ook bezig is met het ontwikkelen van een vergelijkbare tool. De heer Ten Have refereert direct aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2018 waarin het Rijk verplicht wordt een omgevingsvisie op te stellen. Volgens de heer Ten Have wordt de vergelijkbare en uitgebreidere tool een belangrijk aspect binnen deze omgevingsvisie.

Stap 3 (Open vragen):

- Vraag 1:

Harry ten Have benoemde dat het ontwikkelde model een vinger op de zere plek legde binnen een zeer actueel onderwerp. De heer ten Have gaf daarom aan dat het een mooi model is. Maar de heer ten Have is wel van mening dat dit model niet alleen als leidraad te gebruiken is bij het opstellen van een advies voor een potentiële klant, want functietransformatie is en blijft altijd maatwerk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de verwerving van commitment uit de buurt.

- Vraag 2:

Harry ten Have deed direct de aanbeveling om de informatiebron Ruimtelijke Plannen te vervangen door Planviewer, aangezien deze informatiebron een completer overzicht geeft. Wel begreep de heer ten Have de keuze voor Ruimtelijke Plannen in dit ontwikkelingsstadium in verband met de benodigde gebruikerslicenties voor Planviewer.

- Vraag 3:

Het goede element van dit model is volgens Harry ten Have het feit dat het qua informatievoorziening zeer effectief is. Echter heeft de heer ten Have wel bedenkingen over de uitkomst die het model genereert. Dit heeft te maken met een groot aantal invloeden die momenteel nog niet zijn meegenomen in het model. De heer ten Have benoemde hier bijvoorbeeld het ontbreken van commitment in de buurt. Dit is niet binnen een model op te vangen. Hiervoor is een risico analyse vereist die een kans van slagen van een functietransformatie project weergeeft. Dit is volgens Harry ten Have een mooie uitdaging voor een eventuele toekomstige medestudent.

- Vraag 4:

Zoals hiervoor vaker benoemd is, is een risicoanalyse volgens Harry ten Have vereist. Al geeft de heer ten Have hierbij wel aan dat dit eigenlijk een afstudeeronderzoek op zich is. Een risicoanalyse bevat namelijk ontzettend veel factoren die hiervoor meegenomen moeten worden, waarbij elke factor een studie op zich is.

- Vraag 5:

Het model is volgens Harry ten Have bruikbaar, alleen puur informatief tijdens deskresearch. Het model is momenteel nog niet op een dusdanig niveau dat de heer ten Have de uitkomst als basis van het af te geven advies zou durven nemen en de heer ten Have twijfelt of dit überhaupt wel haalbaar is. Dit in verband met het maatwerk dat in elk project weer vereist is. Harry ten Have maakte hierbij de grappende opmerking dat de persoon Harry ten Have niet te vervangen is door een model. Zo was de de heer ten Have van mening dat bepaalde kosten indicaties die werden weergegeven niet overeen kwamen met de werkelijkheid.

- Vraag 6:

Volgens Harry ten Have bestaat de mogelijkheid om het Rijk voor te zijn en er voor te zorgen dat er veel meer verschillende informatiebronnen samen komen in één model. Hierbij moet gedacht worden aan het toevoegen van Klic-meldingen, geluidscirkels, hoogspanningskabel, etc.

- Vraag 7:

Harry ten Have denkt tijdswinst te kunnen behalen tijdens het uitvoeren van deskresearch.