

Burgerraadpleging kwaliteit leefomgeving

Vervallen panden, probleemerven, transitie van agrarische bebouwing

Vervallen gebouwen, illegale activiteiten in en rondom boerderijen en verwaarloosde erven met een verzameling van de meest uiteenlopende spullen, voertuigen en materialen komen in veel noordelijke gemeenten voor. Ze ontsieren het landschap en leveren in sommige gevallen veiligheids- of gezondheidsrisico's op. De VI Noord krijgt hierover ook signalen van burgers. Reden genoeg om te onderzoeken hoe erg het met deze vormen van verrommeling is gesteld en hoe ze kunnen worden uitgebannen en voorkomen.

In opdracht van het ministerie van VRM heeft Right Markt-onderzoek in maart en april 2007 een onderzoek uitgevoerd naar de beleving van de kwaliteit van de leefomgeving onder een representatieve groep burgers in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe.

Het doel van het onderzoek was om te beoordelen of de beleving van de burger in de drie noordelijke provincies een onderbouwing en legitimatie biedt voor de aanpak van vervallen panden, probleemerven en transitie van agrarische bebouwing.

De vraagstellingen zijn:

- Ervaren de burgers de voornoemde situaties in hun leefomgeving als problematisch?
- Waarom ervaren de burgers de situaties in hun leefomgeving als problematisch?
- Hebben de burgers iets ondernomen om de problemen op te lossen?
- Hebben de burgers suggesties voor oplossingen?

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een representatieve online enquête onder 1290 inwoners van de drie provincies en drie burgerpanels, één in iedere provincie.

De belangrijkste uitkomsten van het kwantitatieve onderzoek en de burgerpanels zijn in deze samenvatting weergegeven.





Vervallen panden: omvang en aard problematiek

Vervallen panden worden door 42% van de inwoners van de drie provincies gesignaleerd. Van hen ervaart 75% dit als enigszins tot zeer storend. Het deel dat zich (zeer) stoort is 40%. De mate waarin vervallen panden storend worden gevonden is afhankelijk van de mate van verval.

In Groningen (vooral in niet-stedelijke gebieden en buiten de bebouwde kom) ervaren inwoners meer vervallen panden dan in Friesland en Drenthe, maar de verschillen tussen de provincies zijn gering. Vooral de aantasting van het aangezicht en het onverzorgde, slordige beeld van vervallen panden vinden de inwoners storend, doordat dit afbreuk doet aan de omgeving. Kenmerkend voor de beleving van de problematiek van vervallen panden door inwoners binnen de bebouwde kom is daarnaast de angst voor de onveilige situaties die door deze panden worden gecreëerd. Buiten de bebouwde kom wordt het daarnaast jammer gevonden dat er niet iets moois van de panden wordt gemaakt.

Van de inwoners van de noordelijke provincies (met name in de niet-stedelijke gebieden) meent 23% dat in de eigen leefomgeving waardevolle panden verloren gaan of zijn gegaan. Het gaat vooral om boerderijen en daarnaast ook om woonhuizen, bedrijfspanden en oude historische panden.

Als oorzaken van vervallen panden zien de inwoners het ontbreken van financiële middelen bij de eigenaar, de ingewikkelde regelgeving, trage procedures van de gemeente en tegenstrijdige belangen van diverse partijen bij herbestemming.





Probleemerven: omvang en aard problematiek

Probleemerven worden door 31% van de inwoners van de drie provincies gesignaleerd. Van hen ervaart 92% dit enigszins tot zeer storend. Het deel dat zich (zeer) stoort is 62%. Daarbij worden alle typen probleemerven storend gevonden.

Vooraf buiten de bebouwde kom en in niet-stedelijke gebieden worden de probleemerven gesignaleerd. Met name de rommelige uitstraling maar ook het feit dat het niet in de omgeving past, zijn redenen waarom men probleemerven storend vindt. Inwoners binnen en buiten de bebouwde kom geven ook de mogelijke milieuvuiling respectievelijk het ongedierte, dat een probleem erf veroorzaakt, als bron van ergernis aan.

De oorzaken van probleemerven liggen volgens de bewoners vooral bij de eigenaar: deze toont geen interesse in het onderhoud van het erf, vertoont sociaal onaangepast gedrag en/of ziet de rommel op het erf niet (meer).





Transities: omvang en aard problematiek

Transities worden door 42% van de inwoners van de noordelijke provincies gesignaleerd en worden veel minder storend gevonden dan vervallen panden en probleemerven: een krappe 2% van alle inwoners ervaart de transities als storend. Dit is namelijk erg afhankelijk van de soort transitie. De mate waarin een transitie aanvaardbaar is, wordt niet alleen bepaald door het type bedrijf, maar ook door de locatie.

De rommelige opslag, het verdwijnen van het agrarische karakter en slecht onderhoud stoort de inwoners het meest aan transities. Transities waarbij veel auto's op het terrein staan of die veel verkeer of lawaai veroorzaken, worden tevens als storend ervaren. De inwoners vinden het belangrijk dat het aanzicht van de herbestemde boerderij een landschappelijk karakter blijft houden. Als herbestemming van een leegkomende boerderij wordt een woonboerderij, eventueel met zorgfaciliteiten, als meest geschikte functie gezien. Daarnaast worden ook doeleinden voor detailhandel, recreatie, cultuur en horeca vaak genoemd. Tenslotte zijn de inwoners van mening dat het beter is om een oorspronkelijke boerderij een herbestemming te geven dan deze boerderij te verwaarlozen waardoor het een vervallen pand of problemerf wordt.

De door de inwoners genoemde mogelijke oorzaken van de volgens hun niet gewenste transities zijn dat de gemeenten te makkelijk vergunningen afgeven en dat er sluipende veranderingen (transities) plaatsvinden.





Beleving eigen leefomgeving

De inwoners van Groningen, Friesland en Drenthe zijn tevreden over de kwaliteit van hun eigen leefomgeving. Zij laten deze positieve beleving van hun leefomgeving niet erg beïnvloeden door de verrommeling die daar is. Desondanks ervaren zij verrommeling van de leefomgeving wel degelijk als een probleem. Het blijkt dat verrommeling met name een probleem is als een inwoner er direct mee te maken heeft. De inwoners vinden overwegend dat de problematiek van vervallen panden, probleemerven en transitie van agrarische bebouwing moet worden aangepakt en dat gedogen niet meer geoorloofd is.

Van alle inwoners heeft 66% een vervallen pand, probleemerv of transitie in de eigen leefomgeving. Gebleken is dat 29% van deze burgers een vervallen pand, probleemerv en/of transitie in de eigen leefomgeving als (zeer) storend ervaart.

Vervallen panden en probleemerven worden als serieus probleem ervaren. Naarmate de problematiek dichterbij huis zichtbaar is, wordt het door de inwoners als storender ervaren. De vervallen panden, probleemerven en transitie zelf zijn storend en ook de negatieve neveneffecten en gevolgen die verbonden zijn aan deze problemen. Het veroorzaakt een gevoel van verloedering en onveiligheid en het gaat daardoor ten koste van de uitstraling van de omgeving.

Voor de aanwezigheid van vervallen panden en probleemerven binnen een dorps- of stadskern wordt storend gevonden. De vervallen panden betreffen regelmatig leegstaande winkelpanden, waardoor het 'leven' uit een dorp verdwijnt. Hoewel in het buitengebied verrommeling vaak ook niet wordt gewaardeerd, vinden de inwoners dat een vervallen pand of probleemerv, in geval het een agrarisch bedrijf betreft, soms wel acceptabel is in het geheel van het landschap.

Andere door burgers aangegeven treffende voorbeelden van verrommeling zijn nieuwbouw die niet in het oorspronkelijke aanzicht van het landschap past, een overwegend leegstaand bedrijfsgebied en een kantoorgebouw dat al vijf jaar in aanbouw is. Burgers vinden de nieuwbouw soms onbegrijpelijk wanneer er aan leegstaande panden niets wordt gedaan. Dit geeft aan dat de door burgers ervaren problematiek van verrommeling meer betreft dan alleen de vervallen panden, probleemerven en transitie.



Transities worden alleen een probleem gevonden als zij het landschap aantasten of geluidsoverlast veroorzaken. Wanneer dit niet het geval is, zijn transitie juist een oplossing voor de leegstandsproblematiek.

Verantwoordelijkheid en oplossingen

De inwoners zien, naast de eigenaar, vooral de gemeentelijke overheid als verantwoordelijke voor de oplossing van de problematiek. Daarnaast is voor de provincie en in kleinere mate het rijk ook een rol weggelegd. De inwoners vinden dat de gemeente ongewenste situaties te lang gedooft en hebben de indruk dat zij zelf weinig aan de situatie kunnen veranderen. Enkele inwoners geven aan dat zij in het verleden wel de eigenaren van panden en erven hebben aangesproken en ook wel hebben geholpen bij het opruimen van de rommel. Deze acties hadden slechts een tijdelijk effect.

Een betere inventarisatie van en een systematische controle op probleemsituaties en het opleggen van sancties door de overheid



worden het meest genoemd als suggestie voor verbetering van de problematiek. Volgens de inwoners moeten de regelgeving en procedures worden vereenvoudigd. Persoonlijke communicatie door de gemeente met de inwoners wordt eveneens van groot belang gevonden. Daarbij valt te denken aan het op wijk-/buurt niveau inventariseren van de behoeftes en prioriteiten van de inwoners, als ook aan een persoonlijke terugkoppeling van de acties die naar aanleiding daarvan worden ondernomen. Tot slot zou de gemeente de burgers actiever de gelegenheid moeten geven om de problematiek die zij ervaren te melden bijvoorbeeld via een (laagdrempelige) website.

De volgende aanbevelingen worden naar aanleiding van de uitkomsten van de burgerraadpleging over verrommeling gegeven:

- De gemeenten moeten afbreuk van de omgeving voorkomen door meer prioriteit te geven aan het tegengaan van probleemerven en vervallen panden. Hierbij dient aan de probleemgevallen binnen de bebouwde kom voorrang te worden gegeven.
- Transities van agrarische bebouwing dienen in verband met de leegstandsproblematiek en het verloren gaan van boerderijen als waardevolle panden, door de gemeenten te worden gestimuleerd. Hierbij dient het aangezicht van de herbestemde boerderij een landschappelijk karakter te houden en moet geluidsoverlast worden voorkomen. Als herbestemming moet voorrang aan een woonboerderij, eventueel met zorgfaciliteiten, worden gegeven. De illegaliteit van transities dient spoedig te worden aangepakt.
- De gemeenten moeten ook andere vormen van verrommeling die het oorspronkelijke aangezicht van het landschap aantasten tegen gaan, zoals nieuwbouw, een overwegend leegstaand bedrijvengebied, achterstallig onderhoud aan straten en gebouwen die te lang in aanbouw zijn. Van belang is dat meer prioriteit wordt gegeven aan de herbestemming van leegstaande panden dan aan nieuwbouw.
- De gemeenten dienen bij het oplossen van de problematiek van verrommeling met name ondersteund te worden door de provincies en daarnaast door het rijk.
- Gemeenten dienen burgers actiever bij de problematiek van verrommeling te betrekken. Wanneer een gemeente concrete gevallen van verrommeling signaleert, moeten de omwonenden hierbij worden betrokken. Inwoners kunnen gemeenten ondersteunen door eigenaren van panden en erven aan te spreken en de rommel op te ruimen. Gemeenten dienen een goede inventarisatie van verrommeling te maken en moeten de mogelijkheid van het opleggen van sancties niet nalaten. Geadviseerd wordt om de communicatie vanuit de gemeente over verrommeling met de inwoners als volgt op te pakken:
 - inventariseren behoeftes en prioriteiten burgers;
 - plan van aanpak opstellen en hierbij gebruik maken van de genoemde oplossingen in de burgerraadpleging;
 - burgers informeren over plan van aanpak;
 - feedback van burgers in plan van aanpak verwerken;
 - plan van aanpak opnemen in handhavingplan;
 - evaluatie plan van aanpak.
- De gemeenten dienen de burgers de mogelijkheid te geven om ergernissen rondom de problematiek met de gemeente te bespreken. Voorgesteld wordt om hiervoor gebruik te maken van de website. De volgende eisen worden gesteld:
 - volledige en duidelijke informatie over wet- en regelgeving en bevoegdheden rondom verrommeling;
 - mogelijkheid om alle vormen van verrommeling te melden;
 - na melding de burger persoonlijk terugkoppeling geven over de acties;
 - transparantie van alle meldingen en plan van aanpak.



Mogelijke door de burgers aangedragen gemeentelijke oplossingen:

- De problematiek inventariseren en in kaart brengen.
- Subsidies/goedkope leningen verstrekken bij de aanschaf van een vervallen pand.
- Procedures versnellen en wetgeving aanpassen.
- Meer toezicht op tijdsduur van leegstand en sancties opleggen.
- Bestemmingsplan aanscherpen in verband met transities van agrarische bebouwing zodat bestemming past bij de omgeving.
- Tweejaarlijkse schouw (tegelijk met bepaling WOZ-waarde) waarbij ook de plannen van de eigenaar worden doorgesproken.
- Een schoonheidscommissie oprichten (voor bedrijven) en vaak een schouw laten uitvoeren.
- De brandweer een signaleringsfunctie geven wanneer een pand gevaarlijk wordt, waardoor veiligheid beter wordt gewaarborgd.
- Bouw- en woningtoezicht ook toepassen op bestaande bouw.
- De gemeente kan zich als mediator opstellen, de achterliggende problemen proberen te achterhalen en daar oplossingen bij zoeken.
- De gemeente kan één functionaris aanstellen die de contacten met de eigenaren onderhoudt.
- Hulp van sociale werkplaats/leerwerktrajecten aanbieden: deze personen inzetten om de rommel van probleemerven op te ruimen.
- Actief de omwonende burgers erbij betrekken door een informatieronde te houden waarbij de wensen van de burgers worden geïnventariseerd.
- Duidelijke, persoonlijke en directe communicatie met de burger over de problematiek, liefst per brief.
- Informatie-avonden organiseren voor burgers.
- Centraal meldpunt instellen bij de gemeente.
- De mogelijkheid bieden aan de burger om op een website zijn of haar verhaal kwijt te kunnen.
- Gratis grof vuil laten ophalen.
- Gebouwen restaureren in plaats van vervangen door nieuwbouw.
- Grote heggen plaatsen op plekken waar auto's en dergelijke in het zicht staan (bij transities).
- Eigenaren laten uitkopen door de gemeente.

- Pas bij uitzondering onteigenen.
- Speculatie onroerend goed aan banden leggen, om te voorkomen dat meerdere panden worden opgekocht en vervolgens jaren lang leegstaan.

Mogelijke door de burgers aangedragen eigen oplossingen:

- Persoon in kwestie aanspreken.
- Burenhulp aanbieden / rommel opruimen met de buurt.
- Als buurt gezamenlijk een pand opkopen.
- Probleem rechtstreeks aankaarten bij de gemeente.
- Brief sturen naar de gemeenteraad.
- Probleem aankaarten bij dorpsbelangen/wijkraad, die ermee naar de gemeente kan.
- Bezwaar indienen bij de gemeente.
- De gemeente wijzen op haar verantwoordelijkheid ten opzichte van de burgers.
- Handtekeningenactie organiseren.
- De pers inschakelen.



Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, milieu, wonen, wijken en integratie. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

