

De opgave van Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de provincie Zuid-Holland

Aard en omvang nader in beeld gebracht



Opdrachtgever

Provincie Zuid-Holland

Datum

27 juni 2017

Projectgroep

Mariska Both (Kadaster, Ruimte & Advies)

Edo Gies (Wageningen Environmental Research)

Paul Peter Kuiper (Kadaster, Projecten & Advies)

Theo Vogelzang (Wageningen Economic Research)

Met medewerking van

Piet Rijk (Wageningen Economic Research)

Jacob Jager (Wageningen Economic Research)

Han Naeff (Wageningen Environmental Research)

Leo Prins (Kadaster)

Begeleidingsgroep

Arjan de Wit (Provincie Zuid-Holland)

Stefan Ruizendaal (Programmabureau Groene Hart)

Samenvatting

Landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, het ontbreken van opvolgers, de afschaffing van het melkquotum en de recente wetgeving rondom fosfaatrechten, zullen de komende jaren doorzetten. Dit zal in de toekomst leiden tot meer agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering zullen stoppen, ook in Zuid-Holland. Veel agrarische erven en stallen zullen hierdoor hun agrarische functie verliezen. Leegstand van deze panden kan grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Maar hergebruik van deze voormalig agrarische erven kan ook kansen bieden om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden. Een scherper beeld inzake de aard en omvang van de opgave met betrekking tot de vrijkomende agrarische bebouwing (hierna VAB) voor de komende jaren kan uitgangspunten bieden voor gerichte oplossingsrichtingen. Daarom heeft de Provincie Zuid-Holland opdracht gegeven aan Kadaster en Wageningen Research voor een verdiepend onderzoek naar de aard en omvang van de VAB-opgave binnen de provinciegrens.

Verkenning agrarische structuur

Melkvee- en overige graasdierhouderij, akkerbouw, glastuinbouw en overige tuinbouw zijn de belangrijkste sectoren, terwijl intensieve veehouderij nauwelijks nog aanwezig is. In Zuid-Holland zijn relatief minder biologische bedrijven aanwezig dan landelijk gezien. Qua verbreding (niet-agrarische nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering) is de landbouw in Zuid-Holland echter actiever dan in Nederland als geheel. Belangrijkste nevenactiviteit daarbij is het agrarisch natuurbeheer (mn. in de regio's Alblasserwaard en Krimpenerwaard). Recreatieve activiteiten (mn. regio's Goeree-Overflakkee en Rijn- en Veenstreek), maatschappelijke zorgfuncties (mn. regio's Drechtsteden en Krimpenerwaard) en verkoop aan huis volgen op gepaste afstand. De leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden in Zuid-Holland komt redelijk overeen met het landelijke beeld, al zijn er in de provincie relatief wel iets meer jongere bedrijfshoofden en iets minder oudere bedrijfshoofden. De andere belangrijke indicator voor bedrijfsbeëindiging is het al of niet aanwezig zijn van een opvolger in het bedrijf. Het opvolgingspercentage is met (35%) iets lager dan het landelijk gemiddelde (37%). In de regio's Drechtsteden, Goeree Overflakkee, Hoekse Waard en Alblasserwaard zijn de opvolgingspercentages relatief hoog.

Ontwikkeling aantal agrarische bedrijven 2000-2015

Als we kijken naar de trend inzake de afname van het aantal landbouwbedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in de provincie Zuid-Holland van 2000 tot 2015, dan zie we dat die redelijk stabiel is. De afname van het aantal bedrijven tussen 2000 en 2015 is ongeveer 45%. Wel is de afname van het totale aantal land- en tuinbouwbedrijven in Zuid-Holland in de periode 2000-2015 hoger (gemiddeld 4,3% per jaar) dan in Nederland als geheel (gemiddeld 2,7% per jaar). Van alle bedrijfstypen is in de provincie Zuid-Holland het aantal glastuinbouwbedrijven de afgelopen jaren relatief het sterkst afgenomen. In Zuid-Holland is de vrij forse vermindering van het aantal bedrijven in de Bollenstreek en in het Randstedelijk gebied opvallend. Het aantal bedrijven is relatief minder afgenomen in de Alblasserwaard, Goeree Overflakkee en in de Hoekse Waard.

Oppervlakte van vrijgekomen agrarische bebouwing 2000-2015 en indicaties voor hergebruik

De tussen 2000 en 2015 gestopte agrarische bedrijven in Zuid-Holland (circa 3.000 bedrijfslocaties) hadden 2.108.000 m² bebouwing op het erf staan. Hiervan was 23% (485.000 m²) in gebruik als woonhuis, terwijl de resterende 77% (1.623.000 m²) in gebruik was als bedrijfsgebouw. De gemiddelde oppervlakte aan gebouwen (woon- en bedrijfsfunctie samen) op de vrijgekomen erven in Zuid-Holland bedroeg 826 m² per erf. Voor 52% van

de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in Zuid-Holland nemen we op basis van recente kadastrale transacties, bedrijfszetels in het handelsregister en de actuele RO-bestemming aan dat functiewijziging heeft plaatsgevonden en/of een niet-agrarische bedrijvigheid op het erf aanwezig is. Voor de resterende 48% (783.000 m²) hebben we geen aanwijzing voor actueel gebruik (langdurige agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid) gevonden. Overigens zien we dat naast dat veel bebouwing de agrarische functie verloren heeft, er tussen 2005 en 2015 in Zuid-Holland ook ruim 1 miljoen m² nieuwe agrarische gebouwen zijn bijgebouwd op bestaande agrarische bedrijfslocaties.

Prognose oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030

Als we de gelijkmatige trend van 2000 tot 2015 doortrekken naar 2030 verwachten we dat tussen 2015 en 2030 ongeveer 1.300 agrarische bedrijven in de provincie Zuid-Holland hun activiteiten zullen staken. Dit is 34% van het huidige aantal bedrijven. Deze bedrijven omvatten 1.764.000 m² bebouwingsoppervlakte, waarvan 76% (1.339.000 m²) een bedrijfsfunctie heeft en 24% een woonfunctie. De verdeling van de vrijkomende vierkante meters over de verschillende bebouwingsoppervlaktes per erf is in alle regio's van de provincie redelijk gelijkmatig te noemen. In alle deelgebieden komt met name bebouwing vrij op erven met een bebouwde oppervlakte in de klassen 1.000-2.000 m² en 2.000-5.000 m². Op basis van de analyse van de erftransformaties voor de periode 2000-2015 kan verwacht worden dat 558.000 m² vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in de periode 2015-2030 niet herbestemd gaan worden. Samen met de 783.000 m² bedrijfsgebouwen uit de periode 2000-2015 geeft dit een VAB-opgave in Zuid-Holland van 1.296.000 m² bedrijfsgebouwen tot 2030.

Probleem- en beleidsanalyse

Uit de vragenlijst aan de Zuid-Hollandse gemeenten en de expertmeeting blijkt dat leegstand op VAB's momenteel niet als probleem ervaren wordt. Door de ligging in het Randstedelijk gebied is er voldoende potentie voor andere niet-agrarische functies. Men herkent namelijk een behoorlijke vraag naar locaties in het buitengebied. Dit biedt kansen voor functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging. Wel geven de gemeenten en deelnemers van de expertmeeting aan dat er voor herbestemming meer flexibiliteit en maatwerk gewenst is. Ondanks dat leegstand momenteel nauwelijks als probleem ervaren wordt, geven veel gemeenten en deelnemers wel aan dit als een opgave te zien voor de toekomst. Door schaalvergroting zullen er in de toekomst meer agrarische bedrijven stoppen, waardoor er meer leegstand zal ontstaan. Daarbij verwacht men in de toekomst grotere oppervlakten aan bebouwing per vrijkomend erf, waarvoor wellicht moeilijker nieuwe functies te vinden zijn. Specifiek voor Zuid-Holland speelt een ontwikkeling in de ruilverkavelingslinten, waar ook steeds vaker grote bedrijven vrijkomen. Hiervoor dient een specifieke aanpak ontwikkeld te worden.

Aanbevelingen

Op basis van het voorgaande komen we tot de volgende aanbevelingen voor de VAB-problematiek in de provincie Zuid-Holland:

1. Kies voor een gebiedsgerichte aanpak met regionale samenwerking van overheden en bedrijfsleven.

Koppel de mogelijkheden voor hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing aan andere opgaven en processen in de regio. Deze opgaven kunnen als vliegwiel fungeren voor de oplossingen voor de leegstand van agrarisch vastgoed. Gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden of sectoren spelen te koppelen aan het VAB-vraagstuk, zoals de energietransitie of het Groene Hart als recreatieve hotspot in 2030. Neem daarbij niet alleen de ontwikkelingen in het landelijk gebied in ogenschouw, maar verbind

het vraagstuk ook met de opgaven in de stedelijke gebieden, zoals woningbouw, stadslandbouw of groen in en om de stad.

2. Creëer mogelijkheden voor maatwerk door anders, tijdelijk of flexibel bestemmen

Gezien de veelheid aan VAB-initiatieven die zich aandienen in de provincie Zuid-Holland is het belangrijk om meer met kwalitatieve kaders te werken en anders te denken: wat willen we niet, in plaats van exact wat wel. Ga zorgvuldig om met de huidige ruimte en kwaliteit. Stuur altijd op landschappelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke meerwaarde. De nieuwe activiteit dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Overweeg in hoeverre de voormalige provinciale Ruimte voor ruimte-regeling per gebied om maat geschikt gemaakt kan worden (bv. door samenwerkende gemeenten). Een regeling voor flexibel of tijdelijk bestemmen van locaties waarop sprake is van bedrijfsgebouwen die vrij komen zou daar bij kunnen helpen. Groot belang wordt door betrokken partijen gehecht aan planologische stabiliteit zodat eigenaren en nieuwe ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn.

3. Stimuleer innovatie en creëer een platform voor kennisdeling

Het is van belang dat, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, kennis en ervaringen met betrekking tot de VAB-opgaven, dit in de provincie op een goede manier met elkaar gedeeld wordt en dat de betrokken stakeholders met elkaar leren wat wel en niet werkt. Creëer een provinciebrede lerende omgeving met betrekking tot herbestemming en leegstand van VAB's en betrek hierin alle betrokken stakeholders. Zoek daarbij ook samenwerking met doorgaans niet voor de hand liggende partijen als projectontwikkelaars en landschapsarchitecten. Daag ze uit en stimuleer ze om tot oplossingen te komen voor de problematiek van de VAB's. Denk bijvoorbeeld aan het ontwerpen van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen, die na afloop van het agrarisch gebruik weer eenvoudig afgebroken kunnen worden en waarbij het materiaal gerecycled kan worden. Dit wordt ook wel 'circulair bouwen' genoemd. Als er nu al nagedacht wordt over de gebruiksmogelijkheden van nieuwe gebouwen op de langere termijn, zal de problematiek van de VAB's in het buitengebied op termijn vanzelf afnemen.

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inhoudsopgave	8
1 Inleiding.....	10
1.1 Aanleiding.....	10
1.2 Centrale vraag.....	10
1.3 Methodiek.....	11
1.3.1 Eerdere onderzoeken naar de VAB-opgave.....	11
1.3.2 Onderzoeksmethode voorliggend onderzoek	11
1.4 Leeswijzer	13
2 Verkenning agrarische structuur in de provincie Zuid-Holland	14
2.1 Aantal bedrijven en bedrijfstypen	14
2.1.1 Ontwikkeling totaal aantal bedrijven	14
2.1.2 Ontwikkeling aantal bedrijven per bedrijfstype	14
2.2 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype per regio in Zuid-Holland	16
2.3 Ontwikkeling aantal bedrijven per deelgebied	18
2.4 Ontwikkeling areaal cultuurgrond en grondgebruik	18
2.5 Biologische bedrijven en verbreding.....	19
2.5.1 Biologische bedrijven.....	19
2.5.2 Bedrijven met verbreding.....	20
2.6 Leeftijd bedrijfshoofden en opvolgingssituatie	22
2.6.1 Leeftijd bedrijfshoofden	22
2.6.2 Opvolgingssituatie	22
2.7 Ontwikkeling van het aantal bedrijven naar de toekomst toe.....	23
2.8 Conclusies.....	24
3 Bedrijfsbeëindiging en vrijgekomen bedrijven in Zuid-Holland van 2000 tot 2015	26
3.1 Proces van bedrijfsbeëindiging.....	26
3.1.1 Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs	26
3.1.2 Erftransformatie	26
3.1.3 Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen	27
3.2 Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Zuid-Holland tussen 2000 en 2015	28
3.2.1 Verdeling en spreiding van reeds vrijgekomen agrarische bebouwing	28
3.2.2 Vrijgekomen pandoppervlakte per erf.....	30
3.2.3 Sloop en nieuwbouw	32
3.2.4 Ruimtelijke relatie met grotere kernen en Rijksinfrastructuur	33
3.2.5 Agrarisch cultureel erfgoed.....	33
3.3 Inschatting erftransformaties 2000-2015 en potentiële leegstand 2015	34
3.4 Nieuwbouw en het verbod op asbestdaken in relatie tot VAB's.....	37

3.4.1	Forse nieuwbouw-oppervlakte.....	37
3.4.2	Sanering van asbestdaken	38
3.5	Conclusies.....	38
4	Indicatie vrijkomende agrarische bebouwing in Zuid-Holland tussen 2015 en 2030	40
4.1	Prognose Vrijkomende Agrarische Bebouwing 2015-2030	40
4.1.1	Geografische spreiding van de VAB's	41
4.1.2	Verloop vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030	43
4.1.3	Vrijkomende pandoppervlakte per erf neemt toe	44
4.1.4	Vastgoed in relatie tot bedrijfseconomische bedrijfsomvang	46
4.1.5	Vastgoedtypen per sector.....	47
4.2	Van VAB-prognose naar potentiële leegstand.....	48
4.3	Conclusies.....	49
5	Probleem- en beleidsanalyse	50
5.1	Landelijke bevindingen voor belemmerende factoren erftransformaties.....	50
5.2	Provinciaal beleid	52
5.3	Probleemperceptie stakeholders	52
5.3.1	Gemeentelijke beleving van de VAB-opgave	52
5.3.2	Bevindingen van regionale experts inzake de VAB-opgave	54
5.4	Conclusie.....	55
6	Opgaven, oplossingsrichtingen en aanbevelingen	57
6.1	De opgaven	57
6.2	Oplossingsrichtingen	58
6.3	Aanbevelingen.....	59
	Literatuurlijst.....	62
	Bijlagenoverzicht	63
●	Bijlage 1: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente	
●	Bijlage 2: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen	
●	Bijlage 3: Oppervlakte (in m ²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden	
●	Bijlage 4: Oppervlakte (in m ²) en aantal vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen	
●	Bijlage 5: Vragenlijst voor Zuid-Hollandse gemeenten	
●	Bijlage 6: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting	
●	Bijlage 7: Initiatieven voor hergebruik en sloop(regelingen) elders in Nederland	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, het ontbreken van opvolgers, de afschaffing van het melkquotum en de recente wetgeving rondom fosfaatrechten, zullen de komende jaren doorzetten. Dit zal in de toekomst leiden tot meer agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering zullen stoppen. Veel agrarische erven en stallen zullen hierdoor hun agrarische functie verliezen. Leegstand van deze panden kan grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Maar hergebruik van deze voormalig agrarische erven kan ook kansen bieden om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden. In 2014 heeft Alterra (nu Wageningen Environmental Research) in opdracht van het InnovatieNetwerk al een eerste prognose gedaan voor de omvang en verspreiding van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tot 2030. De Provincie Zuid-Holland wil nu de aard en omvang van de VAB-opgave binnen haar eigen provinciegrenzen tot 2030 meer in detail in beeld krijgen. Een scherper beeld inzake de aard en omvang van de VAB-opgave voor de komende jaren kan uitgangspunten bieden voor gerichtere oplossingsrichtingen. Daarom heeft de Provincie Zuid-Holland opdracht gegeven aan Kadaster en Wageningen Research voor een verdiepend onderzoek naar de aard en omvang van de VAB-opgave binnen de provinciegrens. Het voorliggende rapport geeft de uitkomsten van dit onderzoek weer.

1.2 Centrale vraag

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig; enerzijds het opstellen van een prognose voor de aard en omvang van de VAB-opgave in de gehele provincie en anderzijds het adviseren over oplossingsstrategieën.

Als basis voor de data-analyse is het onderzoek van Alterra voor het InnovatieNetwerk uit 2014 gebruikt. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nu verder verfijnd met recentere en andere data om op provinciaal niveau relevante en betrouwbare resultaten te kunnen presenteren van de aard en omvang van de VAB-opgave in Zuid-Holland. Deze prognose is vervolgens inzichtelijk gemaakt:

- voor tien regio's in de provincie Zuid-Holland (zie figuur 1.1)¹;
- per gemeente;
- voor de korte termijn (tot 2020), middellange termijn (tot 2025) en de lange termijn (tot 2030).

¹ Indeling op basis van landschappelijke en agrarische structuur.



Figuur 1.1. Regionale indeling provincie Zuid-Holland

1.3 Methodiek

1.3.1 Eerdere onderzoeken naar de VAB-opgave

Verschillende partijen hebben de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de omvang van de toekomstige leegstand van de huidige agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied van ons land. De meest toegepaste methode om dit in beeld te brengen is de door Alterra Wageningen UR ontwikkelde methode, welke in 2014 in opdracht van het InnovatieNetwerk is gepubliceerd (Gies, et. al. 2014). In deze methode wordt verondersteld dat de afname van het aantal bedrijven (en daarmee het vrijkomende areaal VAB's) een gelijkmatige trend is, waarbij de toekomstige omvang van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gebaseerd werd op de daling van de afgelopen jaren. Vervolgens wordt op basis van een of meerdere bedrijfsindicatoren ingeschat welke bedrijven de activiteiten op termijn staken. In 2014 is gekeken naar bedrijfshoofden van 50 jaar en ouder zonder opvolger. Op basis van deze methode is in 2014 (Gies et. al.) berekend dat in Zuid-Holland 500.000 m² gebouwen met een woonfunctie en 1.700.000 m² gebouwen met een bedrijfsfunctie vrij gaan komen tot 2030.

1.3.2 Onderzoeksmethode voorliggend onderzoek

Ondanks de ontwikkelingen die spelen in de agrarische sector die de bedrijfsbeëindiging op korte termijn kan versnellen (o.a. de opkoopregeling uit fosfaatreductieplan) verwacht het projectteam dat op lange termijn de trendmatige daling van het aantal bedrijven in de afgelopen decennia door zal blijven gaan als gevolg van schaalvergroting en wijzigingen in het (gemeenschappelijk) landbouwbeleid. Daarom is ervoor gekozen om de

onderzoeksmethode voor het voorliggende onderzoek te baseren op de trendmatige daling van het aantal bedrijven in Zuid-Holland, met als indicatoren leeftijd van de bedrijfshoofd en de opvolgingssituatie. Met behulp van aanvullende analyses en het hanteren van een bandbreedte in de afname van het aantal bedrijven zijn de resultaten van de analyse uit 2014 genuanceerd.

Het onderzoek is opgebouwd uit een kwantitatieve en een kwalitatieve analyse.

Kwantitatieve analyse

De kwantitatieve analyse in dit rapport brengt het aantal erven in het landelijk gebied van de provincie Zuid-Holland in beeld, welke van deze erven momenteel in agrarisch gebruik zijn en welke erven met bijbehorende vierkante meters bebouwing op basis van bepaalde scenario's tot 2030 vrijkomen. Hiervoor is een combinatie gemaakt van de volgende (geo)databronnen, die tezamen inzicht geven in de situatie in 2015:

- Geografische Informatie Agrarische Bedrijven bestand (GIAB) Plus, peiljaar 2015;
- Afbakening buitengebied, 2016 (Alterra);
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2016;
- Kadastrale percelen, 2016 (Kadaster).

Door een combinatie te maken van deze (geo)data is het mogelijk om van een erf in het buitengebied de volgende eigenschappen te achterhalen:

- Agrarisch of niet-agrarisch erf;
- Type bedrijf;
- Economische omvang van het bedrijf;
- Leeftijd bedrijfshoofd;
- Opvolgingssituatie;
- Type gebouw (woonhuis of overig);
- Omvang gebouwen in m²;
- Bouwjaar gebouwen.

Is er sprake van meerdere bedrijfsregistraties op één locatie, dan zijn de bedrijfsgegevens per locatie (postcode-huisnummer combinatie) bij elkaar gevoegd. Glasopstanden zijn, voorzover ze te onderscheiden zijn met behulp van de BAG en GIAB 2015 Plus, buiten beschouwing gelaten.

In het uitgevoerde onderzoek zijn de eigenschappen van de erven gekoppeld aan recente kadastrale transacties, gegevens uit het Handelsregister en (indien bekend) de actuele bestemming. Hiermee is een inschatting gemaakt van de erftransformaties in het verleden en de toekomst. Naast de data-analyse om tot de prognose van de VAB-opgave te komen, bevat dit onderzoek, als aftrap, een verkenning van de agrarische structuur in de provincie. Hiermee is inzichtelijk gemaakt hoe de agrarische sector zich in de periode 2000-2015 heeft ontwikkeld en hoe deze zich waarschijnlijk door zal ontwikkelen in de periode 2015-2030.

Voor het data-onderzoek om te komen tot de prognose van de VAB-opgave in de provincie Zuid-Holland zijn alle agrarische bedrijven in de provincie geselecteerd en weergegeven in het aantal erven waar deze agrarische bedrijven actief zijn. Het aantal erven is hoger dan het aantal agrarische bedrijven omdat een deel van de bedrijven op meerdere locaties werkt. In GIAB 2015 Plus zijn deze hoofd- en nevenvestigingen per bedrijf onderscheiden. Locaties met glastuinbouwbedrijven zijn niet meegenomen in de analyse van de VAB-prognose.

Voor de analyse van de agrarische structuur is uitgegaan van alle agrarische bedrijven die hun bedrijfszetel in Zuid-Holland hebben.

Kwalitatieve analyse

Om te komen tot oplossingsstrategieën voor de VAB's is een kwalitatieve analyse uitgevoerd van de probleemperceptie omtrent VAB's. Hierbij is in de eerste plaats het huidige ruimtelijke beleid in de provincie in beeld gebracht. Ook is er een vragenlijst naar alle Zuid-Hollandse gemeenten gestuurd om inzichtelijk te krijgen hoe deze gemeenten met de huidige beleidsinstrumenten omgaan. Daarbij is tevens gevraagd naar de beleving van de opgave rondom VAB's in de eigen gemeente voor nu en de toekomst. Om naast de ervaringen van gemeenten ook een beeld te krijgen van de beleving van de VAB-opgave in de sector zelf, bij agrarisch adviseurs en andere betrokken partijen is een expertmeeting georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de deelnemers gevraagd naar hun beleving van de VAB-opgave en is met elkaar gediscussieerd over mogelijke oplossingsrichtingen. De uitkomsten van zowel de vragenlijst naar gemeenten als de expertmeeting zijn gebruikt in dit onderzoek om te komen tot adviezen voor oplossingsstrategieën.

1.4 Leeswijzer

Het rapport start met een verkenning van de agrarische structuur in hoofdstuk 2. Hierin wordt beschreven hoe de agrarische sector in de provincie Zuid-Holland is opgebouwd aan de hand van onderzoek naar o.a. bedrijfstypen, leeftijd van de bedrijfshoofd, opvolgingssituatie en verbredingsactiviteiten van de bedrijven. In hoofdstuk 3 wordt eerst ingegaan op het proces van bedrijfsbeëindiging in de agrarische sector, waarna cijfers gepresenteerd worden over de vrijgekomen agrarische bebouwing in de periode 2000-2015. In hoofdstuk 4 worden de trends die in hoofdstuk 3 onderscheiden worden, doorgetrokken naar de toekomst. Op basis hiervan en een uitgebreid data-onderzoek wordt de prognose van de aard en omvang van de VAB-opgave tot 2030 gepresenteerd. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 5 in op de probleem- en de beleidsanalyse op basis van de vragenlijsten aan gemeenten en de expertmeeting. We sluiten het rapport in hoofdstuk 6 af met een overzicht van de opgave(n) met betrekking tot VAB's in Zuid-Holland, de mogelijke oplossingsrichtingen en concrete aanbevelingen om daarmee aan de slag te gaan.

2 Verkenning agrarische structuur in de provincie Zuid-Holland

In dit hoofdstuk beschrijven we de ontwikkelingen in de Zuid-Hollandse land- en tuinbouw in de periode tussen 2000 en 2015. De meeste structuurkenmerken worden voor de gehele periode weergegeven, maar in sommige gevallen wijken we daarvan af omdat dat minder relevant is of omdat de gegevens niet voor de gehele periode beschikbaar zijn.

2.1 Aantal bedrijven en bedrijfstypen

2.1.1 Ontwikkeling totaal aantal bedrijven

In Zuid-Holland is het aantal land- en tuinbouwbedrijven in de periode tussen 2000 en 2015 harder teruggelopen dan elders in het land. In Zuid-Holland was dit gemiddeld 4,3% per jaar. Landelijk gezien was dit minder, namelijk 2,7%. In de periode 2010-2015 is het aantal bedrijven in Zuid-Holland ten opzichte van de voorgaande vijf jaren sterker verminderd dan landelijk. Landelijk bleef dat percentage in die periode hetzelfde. In tabel 2.1 is het een en ander nader weergegeven.

Tabel 2.1 Aantal land- en tuinbouwbedrijven*) in Zuid- Holland en Nederland in de periode 2000-2015

	2000	2005	2010	2015	Mutatie p/jr 2000-2005 (%)	Mutatie p/jr 2005-2010 (%)	Mutatie p/jr 2010-2015 (%)
Zuid-Holland	11.237	8.822	7.246	5.845	-4,7	-3,9	-4,2
Nederland	97.382	81.739	72.324	63.913	-3,4	-2,4	-2,4

*) Een bedrijf wordt als een land- en tuinbouwbedrijf aangemerkt als het een bruto standaardopbrengst uit land- of/ en tuinbouwactiviteiten heeft van 3.000 euro of meer.

(Bron: CBS-landbouwtelling)

Er zijn in de periode 2000-2015 in Nederland bijna 33.500 agrarische bedrijven gestopt. In Zuid-Holland waren dat er in die periode bijna 5.500. Vooral het aantal glastuinbouwbedrijven in de provincie nam sterk af (2.787 bedrijven), wat ook landelijk het geval was. Ook het aantal overige tuinbouwbedrijven liep in de provincie meer terug dan elders. In Zuid-Holland nam het aantal bedrijven in deze sector tussen 2000 en 2015 met 1.130 bedrijven af. Deze daling was sterker dan landelijk. Ook als we de sterke vermindering van het aantal glastuinbouwbedrijven niet meenemen is het aantal land- en tuinbouwbedrijven in Zuid-Holland in de periode 2000-2015 sterker afgenomen dan in het gehele land. In Zuid-Holland was dit verminderingpercentage gemiddeld 3,1% per jaar (dus exclusief glastuinbouwbedrijven). Landelijk bedroeg dit percentage 2,4% per jaar.

2.1.2 Ontwikkeling aantal bedrijven per bedrijfstype

Het totale aantal land- en tuinbouwbedrijven in Zuid-Holland verminderde in de periode 2010-2015 relatief minder sterk (gemiddeld -4,2% per jaar) dan in de periode 2000-2005 (gemiddeld -4,7% per jaar). Gezien dit gegeven is in deze paragraaf meer het accent gelegd op de ontwikkeling in de periode 2005-2015.

Het aantal akkerbouwbedrijven verminderde in de provincie Zuid-Holland in de periode 2005-2015 meer dan de landelijke trend. Landelijk gezien verminderde het aantal akkerbouwbedrijven nagenoeg niet.

Het aantal melkveebedrijven verminderde in deze periode met 311 bedrijven in Zuid Holland, iets meer dan de landelijke trend. Opvallend was dat in Zuid-Holland het aantal overige graasdierbedrijven nagenoeg niet verminderde in deze periode. Dit komt waarschijnlijk doordat veel vroegere melkveebedrijven nu nog hun bedrijf aanhouden voor jongvee, schapen, inscharing van vee voor derden of verhuur voor voerdoelen (gras, mais). De trend in de vermindering van het aantal melkveebedrijven en overgang naar het bedrijfstype overige graasdierhouderij zal waarschijnlijk de komende jaren versnellen. Dit door de effecten van de maatregelen die recent (begin 2017) genomen zijn in het kader van de nieuwe mestwetgeving.

Het aantal varkensbedrijven in Zuid-Holland is beperkt. Daarvan zijn er nu een derde minder dan tien jaar geleden. Ook landelijk gezien zijn er nu fors minder varkensbedrijven.

Het aantal glastuinbouwbedrijven verminderde in de provincie in deze periode fors (meer dan 50%). Ook landelijk was dit het geval. Ook het aantal overige tuinbouwbedrijven nam in de provincies fors af, zelfs meer dan de landelijke trend. Zie tabel 2.2.

Tabel 2.2 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype*) in 2005 en 2015 en gemiddeld verminderingspercentage per jaar in Zuid- Holland en in Nederland

Bedrijfstype	Zuid-Holland 2005	Zuid-Holland 2015	Zuid-Holland '05-'15 % per jaar	Nederland '05-'15 % per jaar
Akkerbouw	899	737	-2,0	-0,5
Melkvee	1.527	1.216	-2,3	-1,7
Overig graasdieren	1.239	1.221	-0,1	-2,0
Varkens	68	43	-4,5	-5,0
Ov. hokdieren	35	16	-7,5	-2,2
Glastuinbouw	3.176	1.542	-7,0	-6,9
Overig tuinbouw	1.594	902	-5,5	-3,1
Gemengd	284	168	-5,1	-5,1
Totaal	8.822	5.845	-4,1	-2,4

*) Een bedrijf hoort tot een bepaald bedrijfstype als twee-derde of meer van de land- of/en tuinbouwopbrengsten tot dat type behoort.

De relatief sterkere vermindering van het totale aantal bedrijven in de provincie dan landelijk gezien heeft er toe geleid dat het aandeel bedrijven per bedrijfstype in de provincie in het landelijke totaal licht afgenomen is (tabel 2.3). In Zuid-Holland ging dit percentage van 10,8% naar 9,1%. Dit kwam dit vooral door de relatief sterkere vermindering van het aantal akkerbouw- en overige tuinbouwbedrijven.

Tabel 2.3 Percentueel aandeel van de land- en tuinbouwbedrijven in Zuid-Holland in het landelijk totaal in 2005 en 2015

Bedrijfstype	Zuid-Holland 2005	Zuid-Holland 2015
Akkerbouw	7	6
Melkvee	8	7
Overig graasdieren	6	7
Varkens	1	1
Overig hokdieren	2	1
Glastuinbouw	50	49
Overig tuinbouw	18	14
Gemengd	5	5
Alle bedrijven	11	9

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.2 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype per regio in Zuid-Holland

Om een beeld te krijgen welk type bedrijfsgebouwen er aanwezig zijn in de diverse deelgebieden van de provincie zijn in tabel 2.4 het aantal bedrijven naar bedrijfstype per deelgebied in Zuid-Holland weergegeven. Relatief veel melkvee- en overige graasdierbedrijven vinden we in de veenweidegebieden Alblasserwaard, de Krimpenerwaard, Midden Holland, Randstedelijk gebied en Rijn- en Veenstreek. Intensieve veehouderijbedrijven zijn er heel weinig in Zuid-Holland. Akkerbouwbedrijven vinden we vooral op Goeree Overflakkee, in de Hoekse waard en op Voorne-Putten. Glastuinbouwbedrijven zijn vooral geconcentreerd in het Randstedelijk gebied. Overige tuinbouwbedrijven zijn vooral aanwezig in de Bollenstreek (bloembollen) en de Rijn- en Veenstreek (boomkwekerij).

Tabel 2.4 Aantal land- en tuinbouwbedrijven naar bedrijfstype in 2015 per deelgebied in Zuid Holland

Regio Zuid-Holland	Akkerbouw	Melk-vee	Overig graas-dieren	Varkens	Overig hok-dieren	Glas-tuinbouw	Overig tuinbouw	Gemengd	Totaal
Alblasserwaard	31	438	244	16	3	1	48	13	794
Bollenstreek	6	19	35	0	0	62	235	1	358
Drechtsteden	33	6	42	1	0	10	10	7	109
Goeree Overflakkee	190	29	40	2	3	9	41	42	356
Hoekse Waard	210	20	55	1	2	26	43	28	385
Krimpenerwaard	12	157	149	5	1	4	5	5	338
Midden Holland	46	104	113	7	4	71	68	15	428
Randstedelijk gebied	62	135	284	0	1	1.142	71	11	1.706
Rijn- en Vechtstreek	41	266	198	10	2	159	368	26	1.070
Voorne-Putten	106	42	51	1	0	58	13	20	301
Totaal Zuid-Holland	737	1.216	1.221	43	16	1.542	902	168	5.842
Mutatie per jaar 2000-2010	-2,2	-3,2	+0,5	-5,4	-7,8	-6,8	-4,8	-8,6	-4,3
Mutatie per jaar 2010-2015	-1,5	-2,0	-3,4	-6,8	-3,4	-6,3	-6,2	-3,6	-4,2

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.3 Ontwikkeling aantal bedrijven per deelgebied

Tabel 2.5 geeft een overzicht van de ontwikkeling van het aantal bedrijven per regio in Zuid-Holland in de periode 2000-2015. Opvallend is daarbij de vrij forse vermindering van het aantal bedrijven in de Bollenstreek en in het Randstedelijk gebied. Stadsuitbreidingen en infrastructurele werken zullen waarschijnlijk de belangrijkste oorzaak zijn van deze meer dan “normale” vermindering. Het aantal bedrijven is relatief minder gedaald in de Alblasserwaard, Goeree Overflakkee en in de Hoekse Waard.

Tabel 2.5 Aantal land- en tuinbouwbedrijven per deelgebied in Zuid-Holland in 2000, 2005, 2010 en 2015

Regio Zuid Holland	Aantal bedrijven in 2000	Aantal bedrijven in 2005	Aantal bedrijven in 2010	Aantal bedrijven in 2015	Gemiddeld % per jaar tussen 2000 en 2015
Alblasserwaard	1.049	920	867	794	-1,5
Bollenstreek	731	610	486	358	-5,2
Drechtsteden	203	153	131	109	-3,4
Goeree Overflakkee	544	433	383	356	-2,0
Hoekse Waard	562	483	430	385	-2,3
Krimpenerwaard	537	452	405	338	-2,9
Midden-Holland	787	645	532	428	-4,1
Randstedelijk gebied	4.252	3.089	2.274	1.706	-5,8
Rijn- en Veenstreek	1.933	1.625	1.368	1.070	-4,1
Voorne-Putten	520	412	370	301	-3,1
Alle bedrijven	11.237	8.822	7.246	5.845	-4,1

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.4 Ontwikkeling areaal cultuurgrond en grondgebruik

Het totale door de land- en tuinbouw gebruikte areaal cultuurgrond is in de periode 2000-2015 in Zuid-Holland (- 12%) fors afgenomen ten opzichte van landelijk (-7%). Gelet op het gegeven dat het aantal bedrijven in dezelfde periode met circa 48% is afgenomen, kunnen we aannemen dat de schaalvergroting in de agrarische sector in Zuid-Holland de afgelopen vijftien jaar flink heeft doorgezet. Van het areaal cultuurgrond in Nederland was in Zuid-Holland ongeveer 7% aanwezig. Hiervan was 29% akkerbouwgrond, 61% grasland en voedergewassen, 6% opengrondstuinbouw en 4% glastuinbouw. Het areaal glastuinbouw was relatief aanzienlijk: iets meer dan de helft van het Nederlandse glasareaal bevond zich in 2015 in Zuid Holland.

In heel Zuid-Holland was de afname van het areaal cultuurgrond de afgelopen 15 jaar met 12% veel groter dan landelijk (7%). Wel zijn er aanzienlijke verschillen in de afname van het areaal cultuurgrond per deelgebied. Tabel 2.2 geeft hiervan een beeld. De grootste afname van het areaal cultuurgrond vond plaats in de verstedelijkte regio's Drechtsteden en het Randstedelijk gebied. Maar ook in Midden-Holland nam het areaal fors af. In sommige gebieden was er amper sprake van een afname, zoals in de Alblasserwaard en op Goeree Overflakkee.

Tabel 2.6 Areaal cultuurgrond en grondgebruik in ha's in 2015 en verminderingspercentage 2000-2015 van het areaal cultuurgrond per deelgebied in Zuid Holland

Regio in Zuid Holland	Totale opp. (ha) In 2015	Verminder- ing (%) 2000-2015	Akker- bouw (ha)	Grasland en voederge- wassen (ha)	Opengronds tuinbouw (ha)	Glas- tuinbouw (ha)
Alblasserwaard	23.873	-1	135	23.292	445	1
Bollenstreek	4.331	-8	181	1.375	2.735	40
Drechtsteden	2.642	-31	1.466	1.045	113	18
Goeree Overflakkee	16.130	-3	11.496	3.504	1.099	31
Hoekse Waard	18.073	-11	13.024	3.922	1.070	57
Krimpenerwaard	9.734	-8	32	9.693	7	1
Midden-Holland	9.204	-17	1.723	6.885	286	310
Randstedelijk gebied	16.468	-25	1.707	10.433	399	3929
Rijn- en Veenstreek	18.049	-11	1.932	14.850	1.020	247
Voorne-Putten	9.069	-9	4.927	3.697	290	156
Alle bedrijven	127.504	-12	36.625	78.695	7.395	4.789
Nederland	1.842.000	-7	506.000	1.240.000	87.000	9.208

(Bron: CBS-landbouwtelling)

Opgemerkt wordt dat het areaal cultuurgrond in sommige regio's van Zuid-Holland in de genoemde periode fors afgenomen is. Dit betreft vooral de stedelijke regio's in de provincie, waar de woningbouwopgave, de bouw van nieuwe bedrijventerreinen en de aanleg van nieuwe infrastructuur een sterk beslag op de ruimte gelegd hebben.

2.5 Biologische bedrijven en verbreding

2.5.1 Biologische bedrijven

Een deel van de land- en tuinbouwbedrijven kent een biologische bedrijfsvoering. In vergelijking met het landelijk beeld zijn er in 2015 in Zuid-Holland relatief minder biologische bedrijven actief (1,3%). Landelijk is in dat jaar 2,2% van alle land- en tuinbouwbedrijven biologisch. Het aantal biologische bedrijven is landelijk gezien de afgelopen 10 jaren wel toegenomen (een toename van 114 bedrijven tot 1.392 in 2015). Dit is tegenstelling tot Zuid-Holland (een afname van 16 bedrijven tot 76 in 2015). Het aandeel biologische bedrijven dat de provincie nu inneemt in het totaal van Nederland is de afgelopen 10 jaar terug gelopen van 7 tot 5% in Zuid-Holland. In tabel 2.7 is de ontwikkeling van het aantal biologische bedrijven per bedrijfstype weergegeven in de provincie Zuid-Holland en in Nederland als geheel.

Tabel 2.7 Aantal en percentage biologische bedrijven per bedrijfstype in 2005 en 2015 in Zuid-Holland en Nederland

Bedrijfstype	Zuid-Holland aantal 2005	Zuid-Holland aantal 2015	Zuid-Holland. % biologisch	Nederland. % biologisch
Akkerbouw	11	8	1	2
Melkvee	34	28	2	2
Overig graasdieren	14	15	1	1
Varkens	0	0	0	2
Overig hokdieren	0	0	0	8
Glastuinbouw	18	11	1	2
Overig tuinbouw	12	7	1	3
Gemengd	3	7	4	6
Totaal	92	76	1,3	2,2

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.5.2 Bedrijven met verbreding

In Zuid-Holland doen relatief meer bedrijven aan verbreding van de bedrijfsactiviteiten dan gemiddeld in het land (tabel 3.2). Ongeveer een vijfde van de bedrijven vergroot het inkomen door activiteiten naast de primaire productie te ontplooiën. Dit komt vooral doordat men meer dan elders aan agrarisch natuurbeheer doet. Dit is voor een belangrijk deel weidevogelbeheer in de veenweidegebieden van Zuid Holland. In Zuid-Holland was er de afgelopen jaren sprake van een lichte toename van het aantal bedrijven dat zich met verbreding bezig houdt. Landelijk was er sprake van een lichte afname. Zie tabel 2.8.

Tabel 2.8 Percentage bedrijven met verbreding in Zuid-Holland en Nederland in 2010 en 2016^{*)}

Percentages	Z-Holland 2010	Z-Holland 2016	Nederland 2010	Nederland 2016
Bedrijven m. verbreding **)	19	20	18	17
Natuurbeheer	13	13	11	9
Recreatie	3	3	4	3
Zorg	1	1	1	1
Kinderopvang	0	0	0	0
Educatie	1	1	1	1
Verkoop	4	5	4	5

^{*)} Bron: CBS-landbouwtelling 2010 en 2016. In 2013 is ook naar verbredingsactiviteiten gevraagd. De vraagstelling in de landbouwtelling in 2013 week af van die van 2010

en 2016 en is om deze reden hier niet weergegeven (in 2013 werd o.m. loonwerk voor derden ook als verbredingsactiviteit opgenomen)

^{**)} Bedrijven kunnen soms meer dan één verbredingsactiviteit hebben; hierdoor is de som van de onderliggende activiteiten niet gelijk aan de getallen in de bovenste rij.

Van regio tot regio zijn er grote verschillen in het aantal bedrijven dat aan verbreding doet. Tabel 2.9 geeft een beeld van de mate van de verbreding in Zuid-Holland en de ontwikkeling hiervan tussen 2010 en 2016. Tevens is het type verbreding in 2016 weer gegeven. Hieruit blijkt dat er relatief veel aan verbreding gedaan wordt in de Alblasserwaard en de Krimpenerwaard. Relatief weinig gebeurt dit in de Bollenstreek, Voorne-Putten en het Randstedelijk gebied. Ook het type verbreding en de ontwikkeling daarvan verschilt per gebied. Uit het weergegeven percentage bedrijven per type verbreding in de verschillende regio's komt naar voren dat er vooral veel aan natuurbeheer gedaan wordt in de Alblasserwaard en de Krimpenerwaard. In iets mindere mate geldt dit ook voor Midden Holland en de Rijn- en Veenstreek. In bijna alle andere gebieden speelt natuurbeheer maar een geringe rol. Recreatieve nevenactiviteiten komen het meeste voor op Goeree Overflakkee, in de Krimpenerwaard en de Rijn- en Veenstreek. Bedrijven met zorgactiviteiten (zoals zorgboerderijen en dagbesteding) vinden we vooral de regio's Drechtsteden en de Krimpenerwaard. Educatieve activiteiten zijn er het meest in de regio Drechtsteden. In de regio Drechtsteden vinden we ook relatief de meeste bedrijven met verkoop aan huis van agrarische producten. Ook op Goeree Overflakkee wordt relatief veel vanaf de boerderij verkocht.

Tabel 2.9 Percentage bedrijven met bedrijfsverbreding per regio in Zuid- Holland in 2010 en 2016 en type bedrijfsverbreding in 2016

Regio Zuid Holland	% bedrijven met verbreding in 2010	% bedrijven met verbreding In 2016	% bedrijven met natuurbeheer	% bedrijven met recreatie	% bedrijven met zorg	% bedrijven met kinderopvang	% bedrijven met educatie	% bedrijven met Verkoop aan huis
Alblasserwaard	43	39	31	4	3	0	2	4
Bollenstreek	10	8	4	3	0	0	1	4
Drechtsteden	13	24	4	4	6	1	4	13
Goeree Overflakkee	15	14	2	5	1	0	1	9
Hoekse Waard	16	16	7	2	1	0	2	7
Krimpenerwaard	37	34	25	5	4	1	1	7
Midden-Holland	25	26	21	1	1	0	1	4
Randstedelijk gebied	9	10	7	1	1	0	2	3
Rijn- en Veenstreek	20	24	18	5	1	0	2	6
Voorne-Putten	13	12	4	0	1	0	1	7
Alle bedrijven	19	20	13	3	1	0	1	5
Nederland	18	17	9	3	1	0,3	1	5

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.6 Leeftijd bedrijfshoofden en opvolgingssituatie

2.6.1 Leeftijd bedrijfshoofden

In tabel 2.10 zijn de bedrijven per regio in Zuid-Holland ingedeeld naar leeftijd van het oudste bedrijfshoofd. De gemiddelde leeftijd van de bedrijfshoofden in Zuid-Holland komt overeen met die van geheel Nederland, namelijk 55 jaar. Wel zijn er in Zuid-Holland gemiddeld iets meer jongere bedrijfshoofden en iets minder oudere bedrijfshoofden dan gemiddeld in het land. Gemiddeld zijn op Voorne-Putten de bedrijfshoofden het oudst (57 jaar). In de regio's Drechtsteden, Goeree Overflakkee en het Randstedelijk gebied is de gemiddelde leeftijd van de bedrijfshoofden (54 jaar) lager dan gemiddeld in Zuid-Holland.

Tabel 2.10 Bedrijven naar leeftijd oudste bedrijfshoofd per regio in 2015

Regio Zuid Holland	Aantal in 2015	< 45 Jaar	45-55 jaar	55-65 jaar	>=65 jaar	gem. leeftijd (jaar)
Alblasserwaard	794	173	233	217	171	55
Bollenstreek	358	67	121	111	59	55
Drechtsteden	109	28	39	22	20	54
Goeree Overflakkee	356	88	101	103	64	54
Hoekse Waard	385	86	106	109	84	56
Krimpenerwaard	338	71	90	86	91	56
Midden-Holland	428	88	141	110	89	56
Randstedelijk gebied	1.706	392	603	453	258	54
Rijn- en Veenstreek	1.070	241	321	313	195	55
Voorne-Putten	301	48	93	86	74	57
Alle bedrijven Zuid-Holland	5.845	1.282	1.848	1.610	1.105	55
Nederland	63.913	12.795	21.392	17.297	12.429	55
% Zuid Holland	100	22	32	27	19	
% Nederland	100	20	33	27	20	

(Bron: CBS-landbouwtelling)

2.6.2 Opvolgingssituatie

Om inzicht te krijgen in het toekomstige vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen is inzicht in de continuïteit van de bedrijven belangrijk. Het opvolgingspercentage bij bedrijfshoofden ouder dan 50 jaar is hierbij van belang en geeft inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het aantal bedrijven. In tabel 2.11 is dit opvolgingspercentage in de diverse regio's in Zuid-Holland weergegeven. Ook is het continuïteitspercentage berekend. Dit continuïteitspercentage geeft een beeld van welk deel van de bedrijven er naar verwachting de komende 15 jaar in een bepaalde regio minimaal zullen overblijven.

Het opvolgingspercentage is in Zuid-Holland met 35% iets lager dan het landelijke gemiddelde (38%). In Zuid-Holland zijn de opvolgingspercentages relatief hoog in de regio's Drechtsteden, Goeree Overflakkee, Hoekse Waard en Alblasserwaard. Relatief laag zijn deze in de Bollenstreek, Rijn- en Veenstreek en het Randstedelijk gebied. De continuïteitspercentages zijn daarmee deels in overeenstemming: ze zijn het hoogst in de regio

Drechtsteden (78%), maar ook het Randstedelijk gebied kent een hoog continuïteitspercentage (70%). Het laagst is het continuïteitspercentage in de Krimpenerwaard (59%). Als we het continuïteitspercentage van 66% voor heel Zuid-Holland toepassen voor het aantal bedrijven in 2015 dan zijn er in ieder geval $.66 \times 5.845 = 3.857$ bedrijven in 2030 in Zuid Holland.

Tabel 2.11 Opvolgings- en continuïteitspercentage in Zuid-Holland per regio in 2016

Regio Zuid Holland	Opvolgingspercentage in 2016	Continuïteitspercentage in 2016
Alblasserwaard	44	64
Bollenstreek	23	64
Drechtsteden	56	78
Goeree Overflakkee	44	67
Hoekse Waard	45	67
Krimpenerwaard	41	59
Midden-Holland	35	67
Randstedelijk gebied	27	70
Rijn- en Veenstreek	29	65
Voorne-Putten	34	57
Alle bedrijven Zuid-Holland	35	66
Nederland	38	62

*) Bekende opvolger bij de bedrijfshoofden ouder dan 50 jaar. Dit is gevraagd aan natuurlijke personen (persoonlijke ondernemingen). Er zijn ook veel bedrijven rechtspersoon (BV's e.d.), waar dit kengetal niet bekend is. Ook hebben sommige bedrijfshoofden ook nog jonge kinderen en is er ook nog onzekerheid over de opvolger. Het daadwerkelijke opvolgingspercentage kan dus hoger liggen.

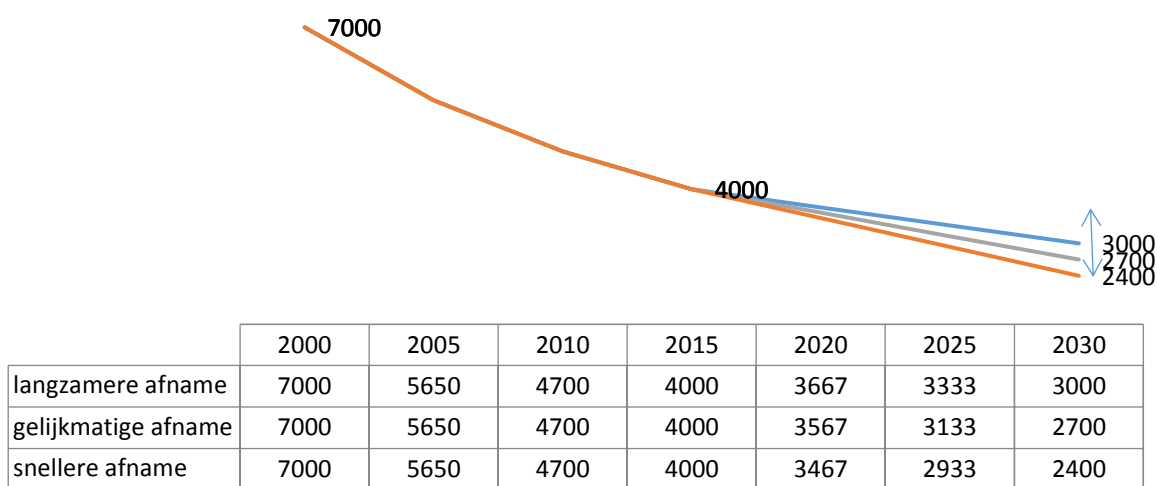
**) Het continuïteitspercentage wordt bepaald door de som te nemen van de bedrijven met een opvolger plus de bedrijven met een rechtspersoon plus de bedrijven met een bedrijfshoofd onder de 50 jaar en deze drie kengetallen te delen door het totaal aantal bedrijven.

2.7 Ontwikkeling van het aantal bedrijven naar de toekomst toe

Als we kijken naar de trend inzake de afname van het aantal landbouwbedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in de provincie Zuid-Holland tot 2015, dan zie we dat die redelijk stabiel is en dat de afname relatief minder daalt richting 2015 (figuur 2.1). De afname van het aantal bedrijven tussen 2000 en 2015 is ongeveer 45%. Naar 2030 toe onderscheiden we in deze studie een drietal varianten, die ook in figuur 2.1 weergegeven zijn. Als we de gelijkmatige trend van 2000 tot 2015 (-33%) doortrekken naar 2030 zien we een afname van circa 1.300 bedrijven. Dit komt nagenoeg overeen met het continuïteitspercentage zoals weergegeven in paragraaf 2.6.2. Bij een langzamere (-25%) of snellere afname (-45%) van het aantal bedrijven zullen er respectievelijk 1.000 tot 1.600 bedrijven tot 2030 stoppen. Het verschil tussen de gelijkmatige en de snellere dan wel langzamere afname vanaf 2015 bedraagt plus of min 300 bedrijven. We kiezen voor een bandbreedte van 300 bedrijven beide kanten op, omdat enerzijds als gevolg van de mestwetgeving en grote populatie oude bedrijfshoofden zonder een opvolger de komende jaren hoogswaarschijnlijk meer bedrijven kunnen stoppen, maar anderszijds vanwege de diversificatie (verbreiding en verdieping) bedrijven nieuwe toekomstperspectieven creëren en blijven voortbestaan.

Prognose ontwikkeling aantal bedrijven Zuid-Holland tot 2030

— langzamere afname — gelijkmatige afname — snellere afname



Figuur 2.1: Trendmatige afname van het aantal agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) in de provincie Zuid-Holland 2000- 2030

(Bron: CBS-Landbouwtelling en inschatting Kadaster/Wageningen Research)

2.8 Conclusies

Op basis van het voorgaande zijn de volgende conclusies te trekken:

- De afname van het totale aantal land- en tuinbouwbedrijven in Zuid-Holland is in de periode 2000-2015 sterker (gemiddeld 4,3% per jaar) verlopen dan in Nederland als geheel (gemiddeld 2,7% per jaar). Dit is ook zo als we de relatief sterke afname van het aantal glastuinbouwbedrijven buiten beschouwing laten.
- Van alle bedrijfstypen is het aantal glastuinbouwbedrijven de afgelopen jaren relatief het sterkst afgenomen.
- Melkvee, overige graasdieren, akkerbouw, glastuinbouw en overige tuinbouwbedrijven zijn de belangrijkste sectoren in Zuid-Holland.
- Er is nauwelijks meer intensieve veehouderij aanwezig in de provincie Zuid-Holland. Bovendien is het aantal bedrijven in deze sector in de provincie ook nog eens relatief sterk gedaald in de afgelopen jaren.
- In Zuid-Holland is opvallend de vrij forse vermindering van het aantal bedrijven in de Bollenstreek en in het Randstedelijk gebied. Het aantal bedrijven is relatief minder afgenomen in de Alblasserwaard, Goeree Overflakkee en in de Hoekse Waard.
- Het areaal cultuurgrond in Zuid-Holland is in de periode 2000-2015 jaar fors afgenomen (12%) ten opzichte van Nederland als geheel.

- In Zuid-Holland was de afname van het areaal cultuurgrond in de afgelopen jaren het grootst in de regio's Drechtsteden en Randstedelijk Gebied. In regio's als de Alblasserwaard en Goeree Overflakkee was er nauwelijks sprake van afname van het areaal cultuurgrond.
- In Zuid-Holland zijn relatief minder biologische bedrijven aanwezig dan landelijk gezien.
- Qua verbreding is de landbouw in Zuid-Holland actiever dan in Nederland als geheel. Belangrijkste activiteit daarbij is het agrarisch natuurbeheer. Recreatie, zorg en verkoop aan huis volgen op gepaste afstand.
- In Zuid-Holland wordt vooral veel aan natuurbeheer gedaan in de Alblasserwaard en de Krimpenerwaard. Aan recreatie wordt meer gedaan in Goeree-Overflakkee en Rijn- en Veenstreek. Zorg zien we vooral in Drechtsteden en de Krimpenerwaard.
- De leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden in Zuid-Holland komt redelijk overeen met het landelijke beeld. Er zijn in de provincie relatief wel iets meer jongere bedrijfshoofden en iets minder oudere bedrijfshoofden.
- Het opvolgingspercentage in Zuid-Holland (35%) is iets lager dan het landelijk gemiddelde (37%).
- In Zuid-Holland zijn de opvolgingspercentages relatief hoog in de regio's Drechtsteden, Goeree Overflakkee, Hoekse Waard en Alblasserwaard.
- De afname van het aantal bedrijven is naar verwachting de komende 15 jaar in Zuid-Holland het grootst in de regio's Krimpenerwaard en Voorne-Putten.
- Bij het doortrekken van de gelijkmatige trend in de afname van de agrarische bedrijven verwachten we tot 2030 dat er in Zuid-Holland circa 1.300 agrarische bedrijven zullen stoppen. Daarbij kan een bandbreedte tussen 1.000 en 1.600 bedrijven aangehouden worden voor een langzamere of snellere afname.

3 Bedrijfsbeëindiging en vrijgekomen bedrijven in Zuid-Holland van 2000 tot 2015

In dit hoofdstuk gaan we in op het proces van bedrijfsbeëindiging in de agrarische sector. Dit is vaak een langdurig proces waarin veel factoren een rol spelen. Vervolgens gaan we in op de resultaten van het onderzoek om te achterhalen hoeveel vierkante meter de afgelopen 15 jaar reeds is vrijgekomen in de provincie Zuid-Holland.

3.1 Proces van bedrijfsbeëindiging

3.1.1 Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs

De daling van het aantal bedrijven in de agrarische sector is in hoofdzaak het gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling als gevolg van matige inkomensperspectieven (Berkhout et al. 2013). Het afbouwen van een agrarische onderneming is een proces dat al gauw drie tot vijf jaar duurt, en mogelijk nog langer. In die tijd krimpt de bedrijfsomvang door het afstoten van land (verkoop of verpachten) en dieren.

Het LEI (nu Wageningen Economic Research) (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008) heeft in het verleden becijferd dat ongeveer 85% van de stoppende agrarische ondernemers bewust richting geeft aan beëindiging. Daalhuizen (2004) concludeert dat stoppende agrariërs doorgaans ouder zijn dan doorwerkende bedrijfshoofden, vaker geen opvolger hebben en meestal kleiner in omvang zijn dan continuerende bedrijven. Ook andere studies (Stokkers, 2010; Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008 en Berkhof et. al. 2013) bevestigen dat leeftijd, opvolgingssituatie en bedrijfsomvang de belangrijkste indicatoren zijn om de stoppende agrarische ondernemer te identificeren.

Verder geven Geerling-Eiff en Van der Meulen (2008) aan dat 15% van de stoppende ondernemers moeite heeft met het accepteren van de beëindiging. Ze starten vaak te laat om de ontstane situatie (bijvoorbeeld financiële perikelen) bespreekbaar te maken, waardoor er weinig mogelijkheden zijn om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen. Deskundigen verwachten dat er in de veehouderij als gevolg van de slechte rendementen de komende jaren meer bedrijven gedwongen worden om te stoppen. Steeds meer worden veehouderijen gestimuleerd om (schaal-)sprongen te maken in verdere verduurzaming van de veehouderij. Bedrijven die deze stap niet kunnen maken en 'blijven hangen', dienen te stoppen of over te schakelen naar een andere bedrijfsvoering. Gezien de recente ontwikkelingen in de melkveehouderij rond het mestbeleid is het zeer wel mogelijk dat de komende tijd meer bedrijven dan in de afgelopen jaren zullen besluiten te stoppen met hun bedrijfsvoering. De Boerderij berichtte op 11 juli 2016 dat in de melkveehouderij een inhaalslag gemaakt zal worden wat betreft stoppers. Door het lage rendement en de gouden handdruk in de vorm van de verzilveren van fosfaatrechten zullen naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren relatief meer bedrijven stoppen dan de afgelopen jaren. De NOS spreekt in berichtgeving van 3 februari 2017 dat staatssecretaris van Dam verwacht dat er 1.000 tot 2.000 Nederlandse melkveehouders op korte termijn zullen stoppen.

3.1.2 Erftransformatie

Stoppende agrariërs blijven in veel gevallen nog jarenlang op het erf wonen en gebruiken de bedrijfsgebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten. Sommigen blijven nog als agrarisch bedrijf geregistreerd staan om te voorkomen dat er strijdigheden ontstaan met de agrarische functie in bestemmingsplannen (Daalhuizen, 2004;

Nieuwenhuizen et al. 2008). Bij wonen in een bedrijfswoning, indien er geen agrarisch bedrijf (meer) actief is, dient de agrarische bestemming formeel te worden omgezet naar een woonbestemming. Dit gebeurt ingeval de stoppende agrariër op de locatie blijft wonen vaak niet. Op dat moment geldt het overgangsrecht, waarbij het strijdig gebruik binnen 10 jaar gelegaliseerd of gestaakt moet worden. In de praktijk betekent dit vaak dat de bestemming pas gewijzigd wordt bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

Op een deel van de erven vindt er verandering in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf (erftransformatie) plaats. Op locaties van voormalige agrarische bedrijven worden nieuwe activiteiten steeds meer gezien als een kans om de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden of te versterken. Daalhuizen (2004) constateert dat de effecten van hergebruik doorgaans niet gepaard gaan met onomkeerbare, negatieve ruimtelijke effecten; vrijkomende agrarische bebouwing wordt doorgaans wel onderhouden of zelfs gerenoveerd en hergebruik brengt veelal nieuwe werkgelegenheid met zich mee.

Kansen voor herbestemming zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de locatie (bijvoorbeeld ten opzichte van woonkernen en natuurgebieden en de bereikbaarheid van de locatie) en de omvang en type gebouwen op het erf. Ook het ruimtelijk beleid van provincie en gemeenten speelt daarin een rol. Daarnaast vindt in veel gevallen ander gebruik plaats zonder dat gemeenten daarvan formeel op de hoogte zijn. Vaak gaat het om (tijdelijke) activiteiten, zoals opslag, stalling of hobbymatige activiteiten (bijvoorbeeld sleutelen aan auto's en bouwen van carnavalswagens). Het hangt van de handhavingsintensiteit en de coulance van de gemeente af of tegen deze (vaak illegale) activiteiten actie wordt ondernomen.

3.1.3 Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen

De boerderijen op de vrijgekomen agrarische locaties worden doorgaans nog bewoond. Ook al staan de bedrijfsgebouwen dan geheel of gedeeltelijk leeg, het is moeilijk om dit te herkennen in het veld. Leegstand van agrarisch vastgoed wordt nergens geregistreerd, niet bij overheden en evenmin bij belangenorganisaties of marktpartijen. Recente initiatieven (Leegstandsmonitor Overijssel, 2016; Bevindingen en Actielijnen Inventarisatie Informatievoorziening Leegstaand Vastgoed, 2016) onderstrepen de behoefte aan een beter inzicht in de actuele leegstand van vastgoed. Helaas laten deze initiatieven ook zien dat het niet eenvoudig is om leegstand goed in beeld te brengen. Voor de leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is dit niet anders.

Leegstand kent ook veel verschillende definities. Leegstand kan in allerlei situaties voorkomen, zowel op nog bestaande agrarische bedrijven die bijvoorbeeld aan het afbouwen zijn alsook op locaties waar agrarische activiteiten helemaal gestopt zijn en die niet meer gebruikt worden voor nieuwe economische activiteiten. Daarnaast kan er ook sprake zijn van min of meer 'verborgen' leegstand. De gebouwen worden dan wel gebruikt voor diverse activiteiten, maar als deze een tijdelijk karakter hebben en/of weinig economisch rendement opleveren, bestaat het risico dat onderhoud van de gebouwen uitblijft en dat deze gebouwen op den duur leeg komen te staan en in verval raken. Feitelijk zijn we in dit onderzoek op zoek naar de erven waarvan het onderhoud van de panden niet meer door de economische activiteit op dat erf wordt gedragen.

Ondanks dat een goede registratie van agrarische leegstand ontbreekt, zullen we in dit onderzoek op basis van een aantal onderbouwde aannames een inschatting maken van de leegstand van agrarisch vastgoed in de provincie Zuid-Holland, zowel voor peiljaar 2015 (paragraaf 3.2) alsook een prognose voor de toekomst tot 2030 (hoofdstuk 4).

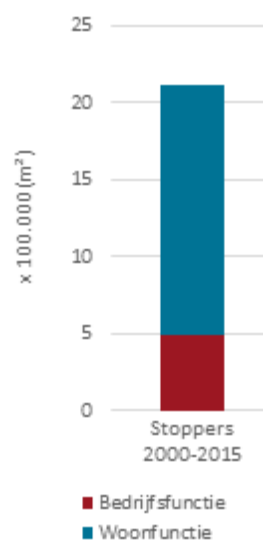
3.2 Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Zuid-Holland tussen 2000 en 2015

Om de VAB-prognose in hoofdstuk 4 in perspectief te kunnen zien, analyseren we in dit hoofdstuk een aantal historische ontwikkelingen op agrarische bedrijfslocaties waarop tussen 2000 en 2015 de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. Allereerst geven wij zicht op de reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Zuid-Holland in de afgelopen 15 jaar. Deze splitsen we uit naar de tien regio's, naar de functie van de gebouwen en naar de oppervlakte per bedrijfslocatie. Daarna maken wij een inschatting van de actuele leegstand.

3.2.1 Verdeling en spreiding van reeds vrijgekomen agrarische bebouwing

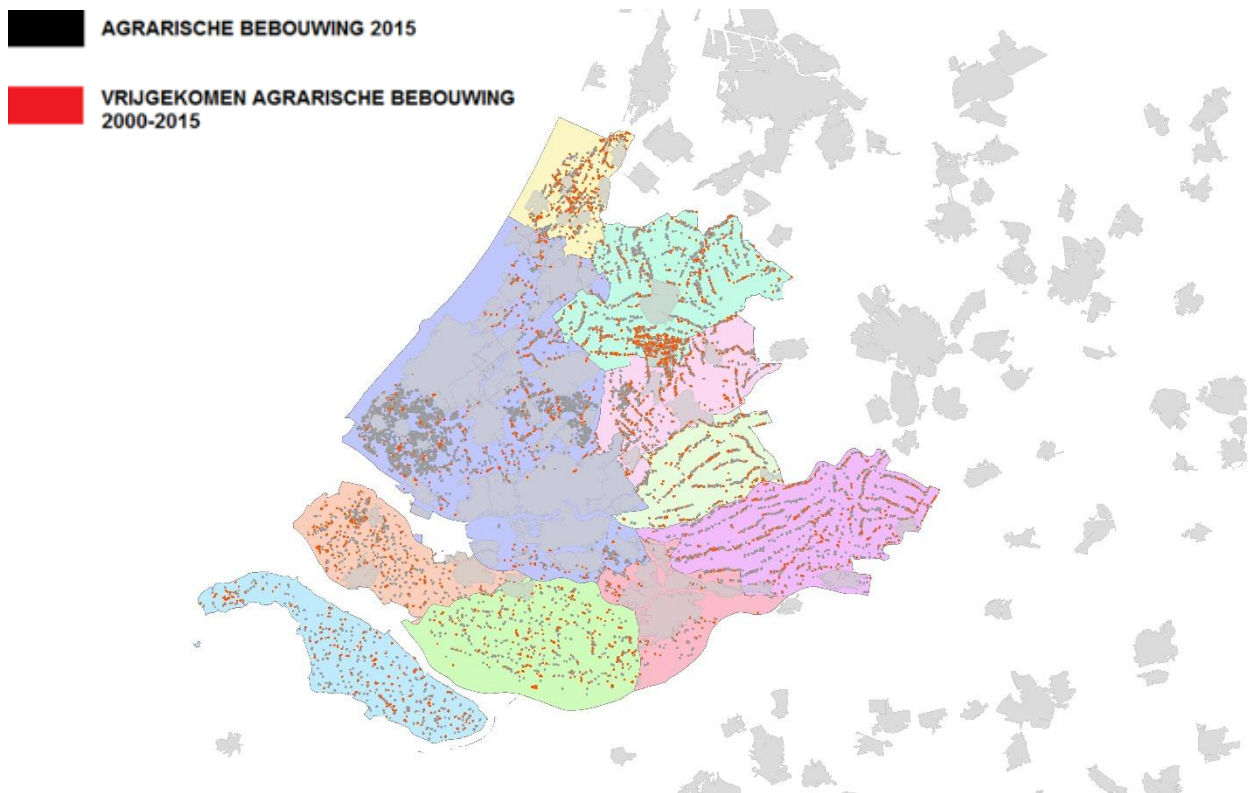
In de periode 2000-2015 zijn in Zuid-Holland ruim 3.000 agrarische bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven) beëindigd. Dit betreft ongeveer 45% van het totale aantal agrarische bedrijfslocaties in Zuid-Holland in 2000. Op de tussen 2000 en 2015 beëindigde bedrijfslocaties was 2.108.000 m² bebouwing aanwezig. Van deze oppervlakte was 23% (485.000 m²) in gebruik als woonhuis². De resterende 77% (1.623.000 m²) was in gebruik als bedrijfsgebouw (figuur 3.1). De praktijk laat zien dat het onderscheid tussen woningen en bedrijfspanden relevant is, omdat de woonhuizen op de erven doorgaans wel bewoond blijven en dat voor met name de bedrijfspanden een andere invulling gezocht moet worden.

Bijlage 1 geeft de cijfers weer voor de vrijgekomen agrarische bebouwing uitgesplitst naar gemeenten en afgezet tegen de aanwezige bebouwing op actieve agrarische bedrijven in 2015. In kaart 3.1. is de agrarische bebouwing in 2015 (zwart) en de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing (rood) weergegeven tegen de achtergrond van de tien regio's.



*Figuur 3.1: Oppervlakte van de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen gebouwen verdeeld naar bedrijfs- of woonfunctie
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)*

² Panden uit de BAG met een woonfunctie zijn hiervoor geselecteerd. Dat kan ook in combinatie zijn met andere functies (zoals een boerderij met in het voorhuis het woongedeelte en achterhuis de stal. In praktijk zal dus niet de gehele oppervlakte voor wonen gebruikt worden.

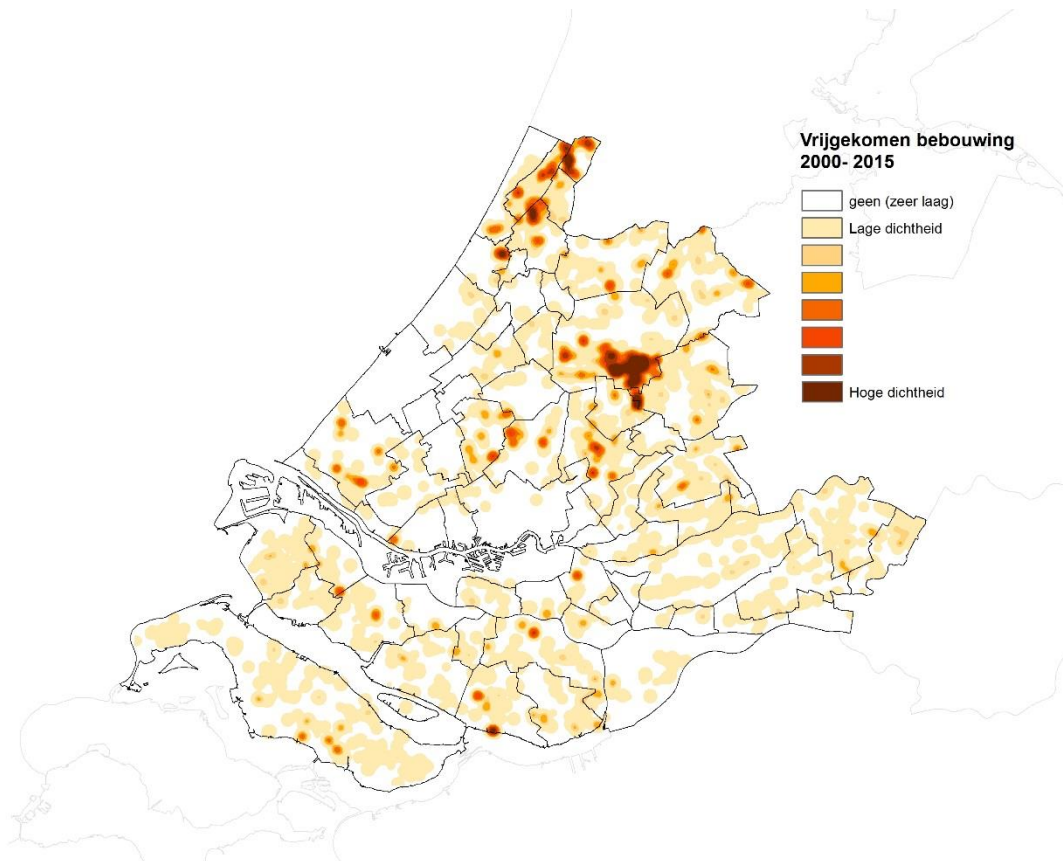


Kaart 3.1: Agrarische bebouwing in 2015 (zwarte stippen) en tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing (rode stippen).

De kleuren geven de regio's in Zuid-Holland aan (Alblasterwaard, Bollenstreek, Drechtsteden, Goeroee-Overflakkee, Hoeksche Waard, Krimpenerwaard, Midden-Holland, Randstedelijk gebied, Rijn- en Veenstreek en Voorne-Putten). .

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Kaart 3.2 geeft als hittekaart zicht op de dichtheid aan vrijgekomen agrarische bebouwing. Een donkere kleur wijst op een hoge dichtheid; een lichte kleur wijst op een lage dichtheid.

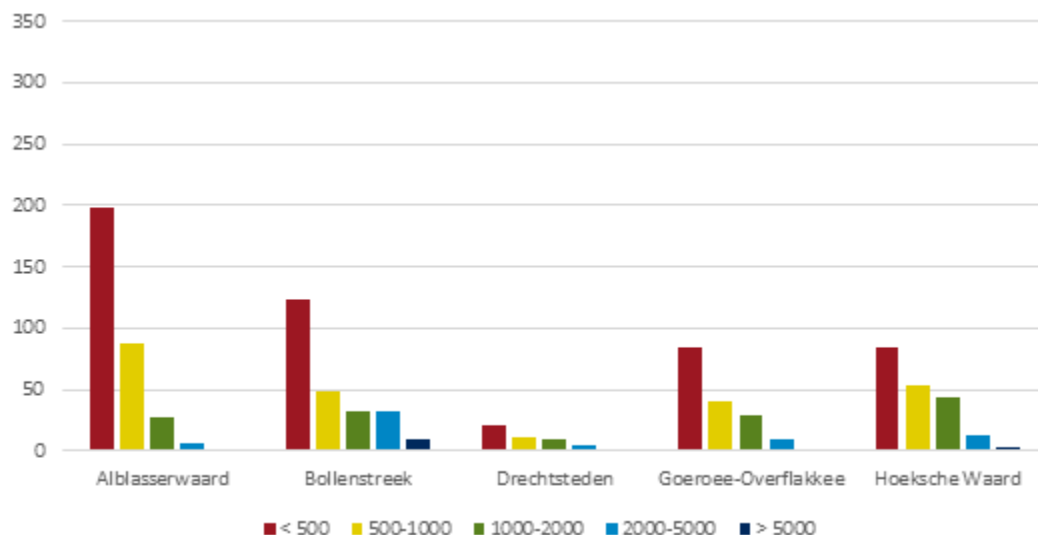


Kaart 3.2: Hittekaart van de dichtheid van tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing.
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Wageningen Environmental Research)

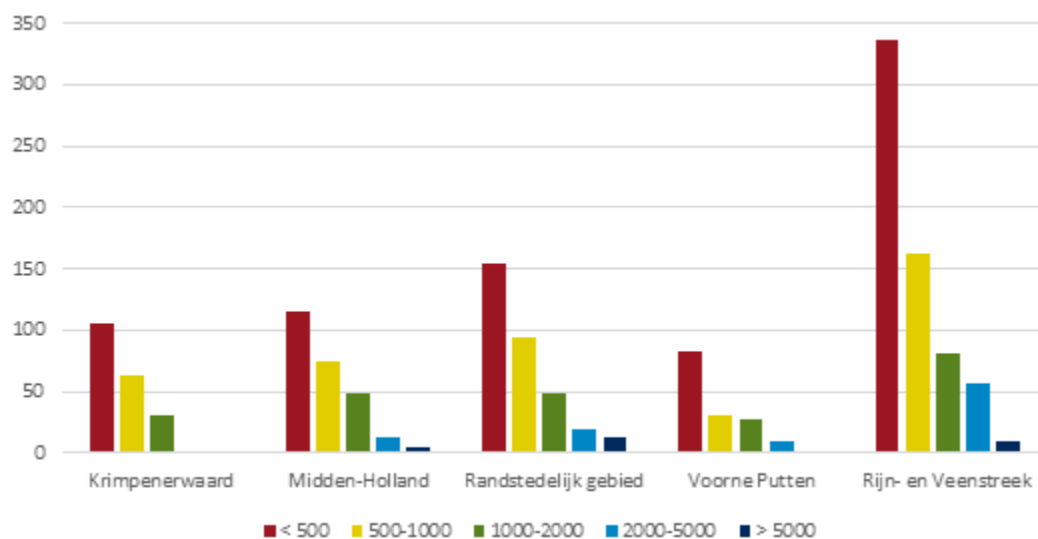
3.2.2 Vrijgekomen pandoppervlakte per erf

De gemiddelde oppervlakte aan gebouwen op de vrijgekomen erven in Zuid-Holland bedraagt 826 m² per erf (gebouwen met bedrijfs- en woonfunctie). Daarvan heeft 636 m² een bedrijfsfunctie. Van de circa 3.000 vrijgekomen bedrijfslocatie tussen 2000 en 2015, heeft iets meer dan de helft een beperkt bebouwingsoppervlakte (tot 500 m²) (figuur 3.2). We kunnen dus concluderen dat vooral erven met een beperkte pandoppervlakte vrij gekomen zijn.

Bijlage 2 toont per oppervlakteklasse de reeds vrijgekomen -bedrijfsmatig gebruikte- bebouwing per gemeente in Zuid-Holland, inclusief het aantal bedrijven.

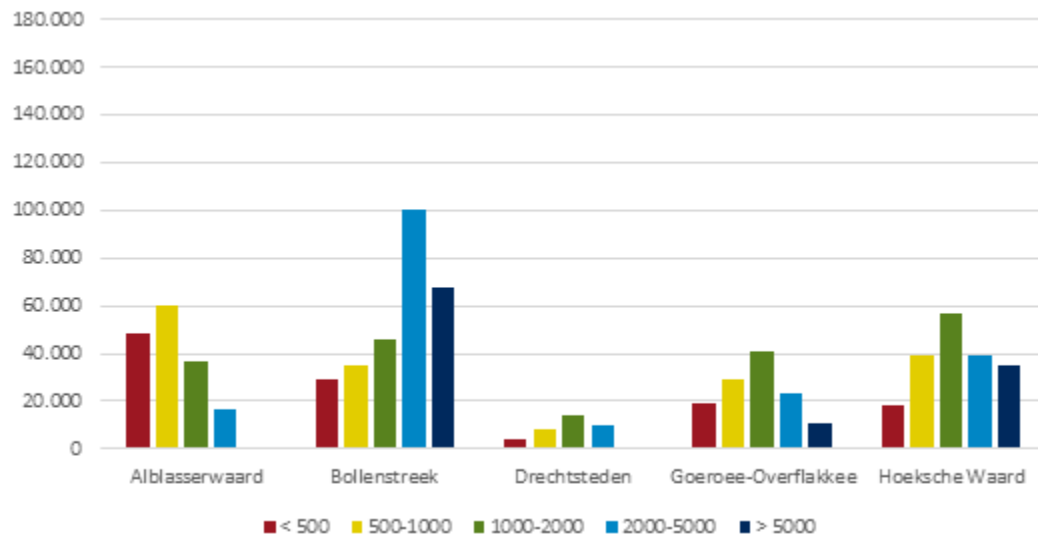


Figuur 3.2A: Aantal vrijgekomen bedrijfslocaties tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



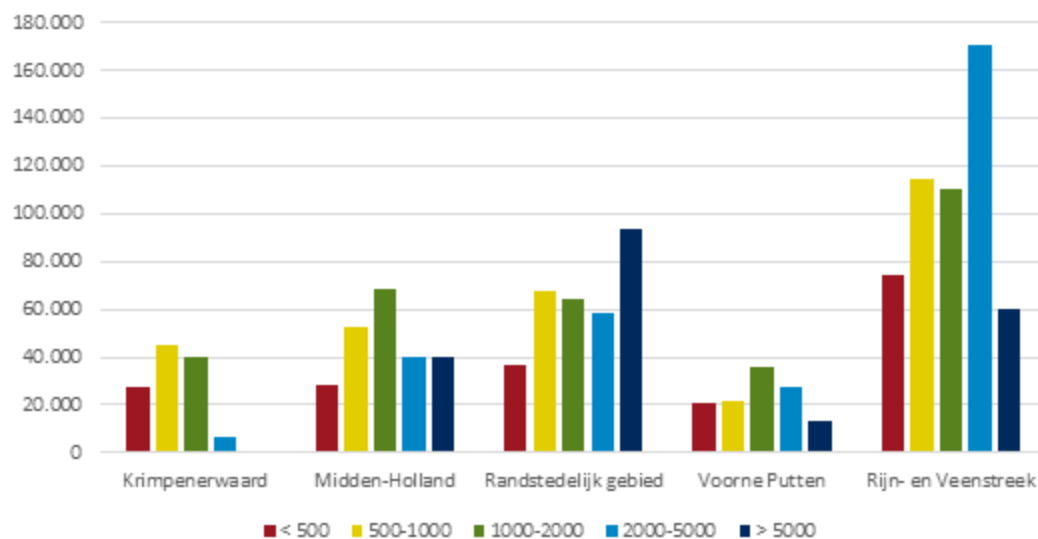
Figuur 3.2B: Aantal vrijgekomen bedrijfslocaties tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Uit figuur 3.3 kunnen we concluderen dat in de Bollenstreek, het Randstedelijk Gebied en Rijn- en Veenstreek veel vierkante meters vrij zijn gekomen op erven in de categorieën 2.000-5.000 m² en >5.000 m².



Figuur 3.3A: Bebouwingsoppervlakte vrijgekomen erven tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 3.3B: Bebouwingsoppervlakte vrijgekomen erven tussen 2000 en 2015 naar bebouwingsoppervlakte per erf

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

3.2.3 Sloop en nieuwbouw

De beschikbare gegevenssets geven helaas geen uitsluitsel over de mate waarin in de periode 2000-2015 panden zijn gesloopt. Wel kunnen we zien dat op deze tussen 2000 en 2015 vrijgekomen erven 392.000 m² is bijgebouwd. Op basis van de beschikbare landbouwgegevens zien we dat deze relatief nieuwe panden nu niet

(meer) voor het houden van dieren worden benut. Andersoortig agrarisch gebruik (machinestalling, opslag van agrarisch product) is wel goed mogelijk, maar niet uit de gegevens af te leiden.

3.2.4 Ruimtelijke relatie met grotere kernen en Rijksinfrastructuur

De nabijheid van grotere kernen (>10.000 inwoners) en Rijksinfrastructuur wordt soms gezien als een factor die de kans om herbestemming van de vrijgekomen erven vergroot. In dit onderzoek hebben we gekeken naar de afstanden tussen de agrarische erven en de grotere bebouwde kommen, naar de nabijheid van op- en afritten van snelwegen en het feit of een erf al of niet direct aan een snelweg grenst (zogenaamde zichtlocatie).

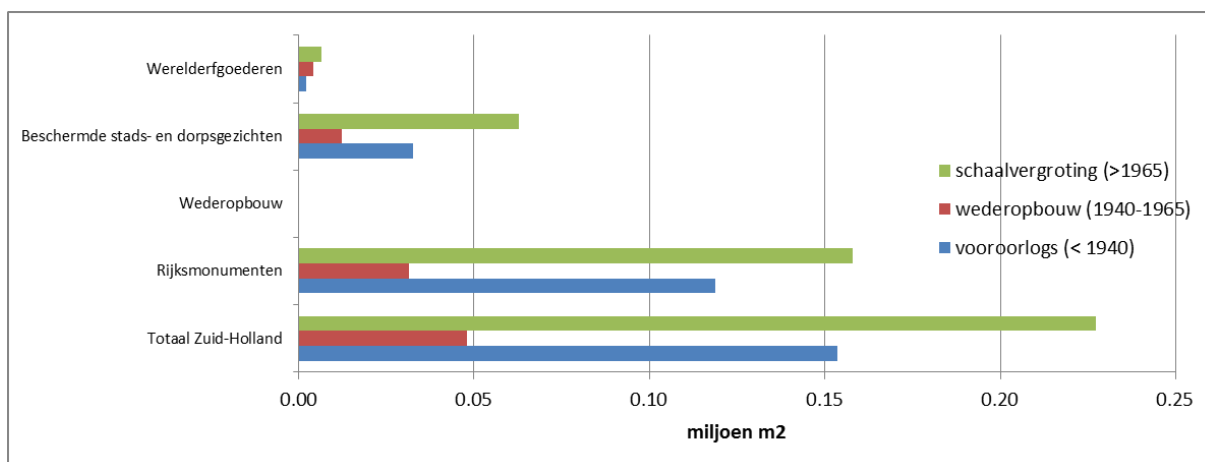
Uit de analyse blijkt dat de erven die reeds zijn vrijgekomen gemiddeld enkele 100-en meters dichterbij de bebouwde kommen liggen dan de erven die in 2015 aanwezig zijn. Dat komt overeen met het landelijke beeld waarin agrarische bedrijfslocaties in de nabijheid van “kwetsbare functies” (bijvoorbeeld bebouwde kommen of natuurgebieden) vaker vrij komen dan bedrijven die verder van dergelijke functies af liggen. Planologische inperking van de bedrijfsmogelijkheden liggen hier mede aan ten grondslag.

Uit deze analyses waarin de relatie met de op- en afritten van snelwegen en zichtlocaties zijn onderzocht, kunnen we niet afleiden dat de erven op een zichtlocatie of de erven die dichtbij een op- of afrit liggen eerder vrij komen of juist langer in gebruik blijven als agrarisch erf.

3.2.5 Agrarisch cultureel erfgoed

In Nederland worden monumenten of historische structuren beschermd door ze aan te wijzen als Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten. In deze paragraaf gaan we in op hoeveel agrarische bebouwing die momenteel nog voor agrarische doeleinden in gebruik is, behoort tot deze categorieën van cultureel erfgoed. Daarbij moet direct opgemerkt worden dat niet alle bebouwing dan ook tot het cultureel erfgoed behoort. Bij een boerderij die tot de Rijksmonumenten behoort, staan mogelijk ook stallen uit de schaalvergrotingsperiode die niet tot het monument behoren. We splitsen de cijfers daarom uit naar bouwperiodes om zodoende inzicht te krijgen of het om oude bebouwing gaat (waarschijnlijk dan wel karakteristiek).

In totaal gaat het in Zuid-Holland om 1.50.000 m² agrarisch cultureel erfgoed (bouwjaar voor 1965), zie figuur 3.4. Deze bebouwing behoort met name tot de Rijksmonumenten (circa 120.000 m²). Uit de in opdracht van provincie Zuid-Holland in 2016 vervaardigde Erfgoedmonitor Zuid-Holland blijkt, dat er sprake is van een leegstand van 45 agrarische gebouwen, zijnde 4,5 % van het totaal aantal van 1053 als rijksmonument beschermde agrarische bebouwing. Deze Erfgoedmonitor bevat actuele kwantitatieve en kwalitatieve informatie over restauratie en herbestemming van rijksmonumenten in Zuid-Holland.



Figuur 3.4: Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing gelegen in Rijksmonumenten, Beschermde stads- en dorpsgezichten, Wederopbouwgebieden en Werelderfgoederen, in Zuid-Holland uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperiodes

(Bron: BAG 2012, GIAB 2012, Erfgoedmonitor 2015 RCE, bewerking Wageningen Environmental Research)

3.3 Inschatting erftransformaties 2000-2015 en potentiële leegstand 2015

In deze paragraaf verkennen we met diverse databestanden in hoeverre op de vrijgekomen erven in Zuid-Holland erftransformaties plaatsgevonden hebben/gaan plaatsvinden. Deze analyse helpt ons om een beeld te krijgen van de potentiële leegstand, hoewel de resultaten om hieronder benoemde redenen slechts een indicatieve waarde hebben.

In paragraaf 3.1.3 hebben we beschreven dat leegstand niet eenvoudig in beeld kan worden gebracht. Om een indicatie te krijgen bij de potentiële omvang aan leegstand, heeft het projectteam de volgende methode toegepast:

- bepaald is welke erven recent zijn verkocht;
- bepaald is welke erven niet-agrarische bedrijvigheid (vanuit het handelsregister) bevatten;
- bepaald is welke erven een bedrijfsmatige (maar niet-agrarische) RO-bestemming kennen.

Deze indicatoren zien we als aanwijzingen voor actueel gebruik; de koper van een erf zal immers een zekere toekomstvisie met het erf hebben en de aanwezigheid van een bedrijfslocatie wijst op economische activiteit. De panden waarbij deze indicatoren ontbreken staan waarschijnlijk leeg.

De kwaliteit van de geraadpleegde bronnen is voor dit specifieke doel niet optimaal. De bestemmingsplannen zijn niet voor alle gebieden beschikbaar, in de kadastrale overdrachten kunnen ook overdrachten van vader-op-zoon zitten en bij de selectie van de niet-agrarische bedrijvigheid is geen ondergrens aan het aantal werkplaatsen gesteld. De resultaten hebben om die reden een indicatieve waarde. Hoewel niet met zekerheid is te zeggen dat de panden waar deze indicatoren ontbreken, daadwerkelijk leeg staan, geven deze panden wel een beeld van de actuele potentiële leegstand.

Indicator Kadastrale overdrachten

Per erf is bepaald of (een deel van) het erf betrokken was bij een kadastrale overdracht. Jaarlijks zien we dat van de reeds vrijgekomen bebouwing 35.000 tot 70.000 m² is verhandeld. De laatste jaren ligt deze oppervlakte hoger (2014: 118.000 m² en 2016: 112.000 m²). In totaal betekent dit dat van alle erven die tussen 2000 en 2015 zijn vrijgekomen 55% van eigenaar is gewisseld. Als we inzoomen op de kadastrale overdrachten na 2011 dan zien we dat maar liefst 24% van de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen gebouwoppervlakte is verhandeld. Als we dat afzetten tegen de bedrijfslocaties die in 2015 in bedrijf zijn, zien we dat 21% van de aanwezige pandoppervlakte na 2011 bij een kadastrale transactie betrokken is geweest. De vrijgekomen bedrijfslocaties worden klaarblijkelijk ongeveer net zoveel verhandeld als de nog in bedrijf zijnde bedrijfslocaties.

Indicator Bedrijvigheid op basis van Handelsregister

Op basis van een koppeling met het Handelsregister maken we een inschatting van de bedrijfsmatige activiteiten die op de Zuid-Hollandse erven aanwezig is. Van alle in 2015 actieve agrarische erven kende 12% een niet-agrarische onderneming. Op de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen bedrijfslocaties was dit ook 12%. Deze verdeling van de bedrijfslocaties over de tien regio's is weergegeven in tabel 3.1. Dit gelijke percentage is opvallend, omdat de bedrijfsbeëindiging klaarblijkelijk niet leidt tot een toename van het aantal registraties in het Handelsregister.

Tabel 3.1: Aantal tussen 2000 en 2015 vrijgekomen bedrijfslocaties, uitgesplitst naar de aan- of afwezigheid van niet-agrarische bedrijvigheid, inclusief het aandeel van de bedrijfslocaties waar een niet-agrarische onderneming aanwezig is

	Alblasser- waard	Bollenstreek	Drechtsteden	Goeroee- Overflakkee	Hoeksche Waard	Krimpener- waard
Geen niet-agrarische bedrijvigheid	280	224	42	147	172	181
Wel niet-agrarische bedrijvigheid	40	23	4	18	25	20
Totaal aantal bedrijven	320	247	46	165	197	201
	13%	9%	9%	11%	13%	10%

	Midden- Holland	Randstedelijk gebied	Rijn- en Veenstreek	Voorne Putten	Totaal
Geen niet-agrarische bedrijvigheid	213	266	579	138	2242
Wel niet-agrarische bedrijvigheid	42	62	65	12	311
Totaal aantal bedrijven	255	328	644	150	2553
	16%	19%	10%	8%	12%

(Bron: BAG, GIAB, BRK, handelsregister, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

In het Randstedelijk Gebied vinden we het grootste aandeel bedrijfslocaties met een niet-agrarische bedrijfsactiviteit. De laagste dynamiek komt naar voren in de gebieden Bollenstreek, Drechtsteden en Voorn- Putten. In tabel 3.2 zijn de meest voorkomende typen niet-agrarische ondernemingen opgenomen. In hoeverre de nieuwe bedrijvigheid gebruik maakt van de voormalige agrarische bedrijfspanden is onduidelijk. Wij nemen echter aan dat de aanwezigheid van dergelijke niet-agrarische bedrijvigheid een indicatie vormt voor een

toekomstgericht gebruik van het erf en dat de voormalige bedrijfspanden daarbij worden hergebruikt dan wel gesaneerd.

Tabel 3.2: Meest voorkomende niet-agrarische bedrijvigheid, met het aantal bedrijfslocaties waarop deze activiteit plaatsvindt. Dit betreft de in 2015 aanwezige agrarische bedrijven.

Sector	Aantal bedrijfslocaties
Handel	121
Diensten	63
Recreatie	52
Bouw	73
Detailhandel	35
Zorg	18
Vervaardiging voedingsmiddelen	15

Onder “Diensten” verstaan we een scala aan uiteenlopende diensten zoals organisatieadviesbureaus, ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies en overige (zakelijke) dienstverlening.

(Bron: BAG, GIAB, BRK, handelsregister, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Indicator Bestemming volgens bestemmingsplannen

De beschikbare bestemmingsplaninformatie³ is gekoppeld aan de agrarische bedrijfslocaties in Zuid-Holland. Op 33% van de bedrijfslocaties die tussen 2000 en 2015 is vrijgekomen, is volgens de bestemmingsplannen in 2016 een niet-agrarische vorm van bedrijvigheid aanwezig. Dit percentage wijkt behoorlijk af van de analyse op basis van de KvK-gegevens, waarbij op 18% van de bedrijfslocaties niet-agrarische bedrijvigheid is geconstateerd. Een heldere oorzaak voor dit verschil kunnen we op basis van de gegevens niet achterhalen.

Potentiële leegstand

Door te kijken naar de erven waarbij de bovenstaande drie indicatoren ontbreken, hebben we een grove inschatting van de potentiële leegstand. Van alle panden op deze erven, sluiten we vervolgens de gebouwen met woonfunctie uit, omdat we kunnen aannemen dat de panden met een woonfunctie wel een nieuwe bestemming vinden. Van de vrijgekomen bebouwing in Zuid-Holland tussen 2000 en 2015 (2.108.000 m²) blijft na uitsluiting van de panden met een woonfunctie nog 1.623.000 m² over. Tabel 3.3 geeft een overzicht van de drie indicatoren en de samenhang daarvan met de vrijgekomen agrarische bebouwing. Hieruit blijkt dat 52% van de vrijgekomen agrarische bebouwing op één of meer van de indicatoren “scoort”. Van deze panden nemen we aan dat een nieuwe bestemming is gevonden. Volgens deze analyse blijft dus bijna 783.000 m² aan agrarisch vastgoed met bedrijfsfunctie over waarvoor wij geen indicatie van actueel gebruik hebben.

³ Van de meest actuele en meest definitieve versie van de bestemmingsplannen die op Ruimtelijke Plannen beschikbaar zijn, hebben we de enkelbestemmingen geanalyseerd. Helaas zijn niet alle bestemmingsplannen via Ruimtelijke Plannen beschikbaar, waardoor de analyseresultaten een indicatief karakter hebben.

Tabel 3.3. Score van vrijgekomen bedrijfspanden op de drie indicatoren

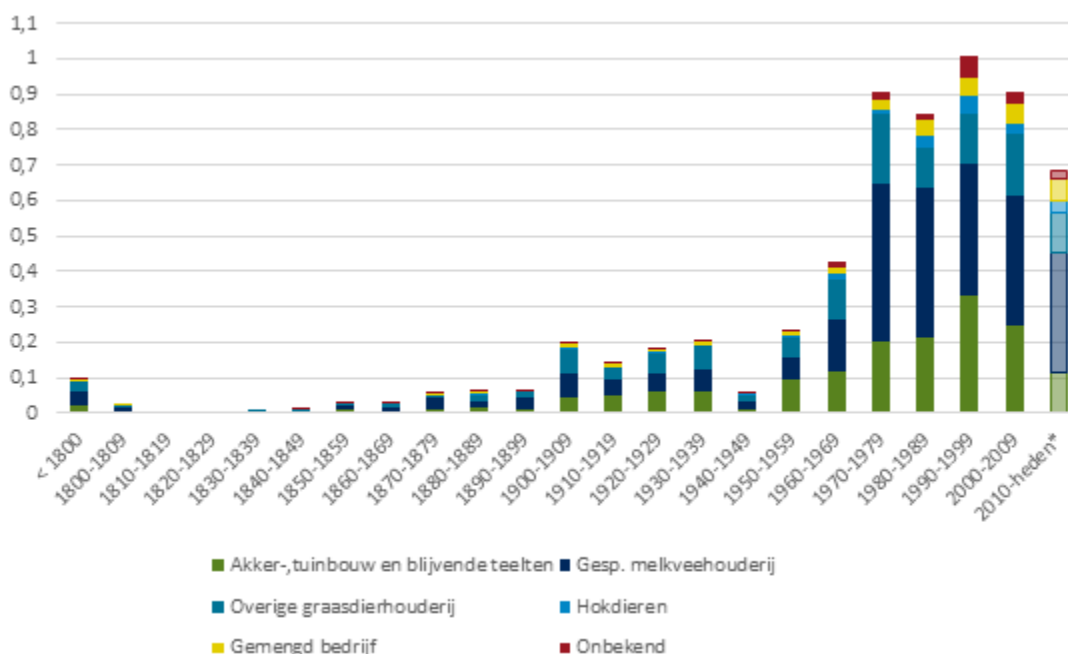
	Ja	Nee	Totaal	Aandeel "ja"
Indicatie van actueel gebruik	839.933	782.826	1.622.759	52%
- Ro-bestemming wijst op alternatieve functie	530.062	1.092.697	1.622.759	33%
- Non-agr. bedrijvigheid aanwezig	298.234	1.324.525	1.622.759	18%
- Erf is verhandeld na 2011	397.041	1.225.718	1.622.759	24%

(Bron: BAG, GIAB, BRK, handelsregister, Ruimtelijke Plannen.nl, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

3.4 Nieuwbouw en het verbod op asbestdaken in relatie tot VAB's

3.4.1 Forse nieuwbouw-oppervlakte

Los van de VAB's blijkt uit de bedrijfsgegevens dat in de agrarische sector sinds 1970 iedere 10 jaar tussen de 850.000 en 1.000.000 m² aan nieuwbouw gerealiseerd is (figuur 3.5). Tussen 2005 en 2015 is maar liefst 1.083.000 m² nieuw gebouwd. Bijna 90% hiervan is een gebouw met bedrijfsfunctie. Deze oppervlakte aan nieuwe gebouwen vertegenwoordigt ongeveer 16% van de totale voorraad in 2015. Ten opzichte van de vrijkomende gebouwen (1.764.000 m²) tot 2030 is dit 51%. Duidelijk is dat ondanks een toename van vrijkomende agrarische bebouwing nog steeds jaarlijks een forse oppervlakte aan nieuwbouw wordt gerealiseerd.



Figuur 3.5: Bouwperiode van de in 2015 aanwezige agrarische bebouwing

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Het grote bouwvolume in de recente jaren (2000 tot heden) roept de vraag op of de nieuwbouwopgave in de komende jaren zal afnemen, bijvoorbeeld als gevolg van de huidige ontwikkeling in de fosfaatwetgeving. Hierover

kunnen wij helaas geen betrouwbare voorspelling doen. Enerzijds vernemen we uit de praktijk het signaal dat als gevolg van de afschaffing van de melkquota meer in nieuwbouw is geïnvesteerd dan gebruikelijk. Dat zou kunnen resulteren in dalende nieuwbouw-cijfers de komende jaren. Daar staat tegenover dat al ruim 40 jaar (veel) meer dan 800.000 m² nieuwbouw per decennium wordt gerealiseerd. Wij verwachten dan ook dat ondanks fluctuaties als gevolg van beleidswijzigingen de komende 15 jaar op een forse nieuwbouw gerekend mag worden.

De gedachte om hergebruik van bestaande panden, door andere agrarische bedrijven, te stimuleren ligt voor de hand. De praktijk laat echter zien dat volwaardig agrarisch hergebruik binnen de agrarische sector op dit moment slechts op beperkte schaal wordt toegepast. Een efficiënte bedrijfsvoering vanuit één locatie en strenger wordende milieu-eisen, die hergebruik van verouderde gebouwen in de weg staan, spelen hierin naar verwachting een belangrijke rol. Als gevolg van schaalvergroting zien we steeds meer agrarische bedrijven ontstaan met meer dan één erf.

Het is zinvol om na te gaan welk type erven zich leent voor hergebruik en hoe dergelijk hergebruik van bestaand vastgoed aantrekkelijker kan worden gemaakt. Voor sommige sectoren en type gebouwen is dit zeker geen oplossing, maar voor een deel van de recente gebouwen wel. Anderzijds vestigt het grote volume van nieuwbouw de aandacht op een mogelijke en gewenste toekomstige reductie van het oppervlakte VAB's. Wanneer we voorafgaand aan de bouw van agrarisch vastgoed nadenken over bouwwijze en het gedachtegoed van modulair bouwen/ duurzaamheid en circulaire economie toepassen, zal de problematische leegstand in de loop van de jaren afnemen.

3.4.2 Sanering van asbestdaken

Een ander aandachtspunt in de VAB-opgave is de aanwezigheid van asbest in de dakbedekking van de agrarische gebouwen. Hoewel de aanwezigheid van asbestdaken zich niet beperkt tot de vrijkomende erven, biedt een nadrukkelijke koppeling tussen beide onderwerpen kansen. De verplichte sanering van asbestdaken voor 2024 is een natuurlijk moment om over de sloop van reeds vrijgekomen of nog vrijkomende agrarische bebouwing na te denken. Tevens heeft de aanwezigheid van een asbestdak consequenties voor de sloopkosten van het gebouw (dat geldt overigens ook voor andere bijzondere gebouwonderdelen zoals bijvoorbeeld mestkelders). Middels een gebundelde aanpak kan met dergelijke aspecten rekening worden gehouden. Huidige regelingen rondom asbestsanering zijn voornamelijk interessant voor bedrijven met toekomstperspectief. Vanwege de eigen financiële bijdrage zijn deze regelingen minder geschikt voor stoppende bedrijven.

Op basis van de BAG-bouwjaar blijkt dat van alle 6.196.000 m² agrarisch vastgoed in Zuid-Holland ongeveer 1.980.000 m² in de "asbestperiode" (1965-1993) is gebouwd. Dit betreft uitsluitend de panden met een bedrijfsfunctie, omdat asbest weinig als dakbedekking van woningen is toegepast. Van de vrijkomende bebouwing gaat het om 598.000 m² gebouwen.

3.5 Conclusies

Een bedrijfsbeëindiging is een lang en ingewikkeld proces. Beleidsmaatregelen zoals de actuele stoppersregeling zorgen voor een tijdelijke toename van het aantal stoppers. Staatssecretaris Van Dam stelt dat in Nederland op korte termijn 1.000 tot 2.000 melkveehouderijen zullen stoppen.

Vaak blijft het erf na bedrijfsbeëindiging bewoond (door de voormalig agrariër zelf of door nieuwe bewoners). Soms is sprake van erfransformatie. Kansen voor herbestemming zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals de ligging van de locatie en de omvang en type gebouwen op het erf. Ook het ruimtelijke en handhavingsbeleid van provincie en gemeenten speelt daarin een rol.

Tussen 2000 en 2015 is de agrarische productie in Zuid-Holland op 2.500 bedrijfslocaties gestaakt. Dit vormt ongeveer 35% van het totale aantal bedrijfslocaties in 2000. Deze bedrijven hadden 2.108.000 m² bebouwing op het erf staan. Hiervan was 23% (485.000 m²) in gebruik als woonhuis, terwijl de resterende 77% (1.623.000 m²) in gebruik was als bedrijfsgebouw.

De gemiddelde oppervlakte aan gebouwen op de vrijgekomen erven in Zuid-Holland bedraagt 826 m² per erf (gebouwen met bedrijfs- en woonfunctie). Daarvan heeft 636 m² een bedrijfsfunctie.

Uit de koppeling van de reeds vrijgekomen erven aan de kadastrale transacties en het Handelsregister ontstaat het beeld dat het vrijkomen van een erf niet of nauwelijks leidt tot meer kadastrale overdrachten of nieuwe bedrijfsregistraties.

Van de reeds vrijgekomen bebouwing tussen 2000 en 2015 (2.108.000 m²) kunnen we van ongeveer 783.000 m² van de bedrijfspanden geen indicatie vinden voor actueel gebruik.

Tussen 2005 en 2015 is 1.083.000 m² nieuwbouw gepleegd op de agrarische erven. Dit grote nieuwbouwvolume verstigt de aandacht op nieuwe bouwconcepten zoals circulair en modulair bouwen. De toepassing van nieuwe bouwvormen lijkt bij te dragen aan de reductie van de toekomstige VAB-opgave.

Van de reeds vrijgekomen agrarische bebouwing is 598.000 m² van de panden tussen 1965 en 1993 gebouwd. Deze periode wordt gekenmerkt door de grootschalige toepassing van asbest als dakbedekking.

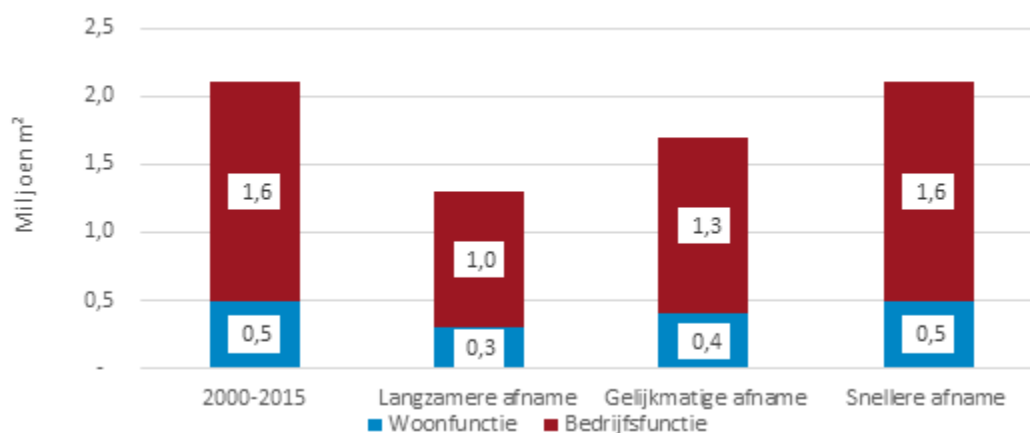
4 Indicatie vrijkomende agrarische bebouwing in Zuid-Holland tussen 2015 en 2030

In hoofdstuk 3 hebben we in beeld gebracht hoeveel agrarische bedrijven in de periode 2000-2015 in Zuid-Holland zijn beëindigd en welke omvang de huidige leegstand in de provincie naar schatting heeft. In dit hoofdstuk kijken we naar de toekomst. Hier berekenen we de oppervlakte van de vrijkomende bebouwing in de provincie in de periode 2015-2030 en splitsen we deze uit naar diverse relevante gebieden en kenmerken. Tevens nuanceren we de totaalcijfers voor de provincie door de ervaring uit de afgelopen 15 jaar toe te passen op de analyse-resultaten voor de komende 15 jaar.

4.1 Prognose Vrijkomende Agrarische Bebouwing 2015-2030

Op basis van het doortrekken van de dalende trend van stoppende agrarische bedrijven, zoals beschreven in paragraaf 2.7, verwachten wij dat tot 2030 ca. 1.300 (met een bandbreedte van 1.000 tot 1.600) bedrijven in Zuid-Holland vrij zullen komen (zie figuur 2.1). Van de in 2015 aanwezige bedrijven (3.874) is dit 34%. Om te bepalen hoeveel bebouwing op deze erven staat, gebruiken we de indicator leeftijd van de bedrijfshoofd om de erven te selecteren die vrij zullen komen. Als we veronderstellen dat in 2030 de leeftijd van het bedrijfshoofd 67 jaar is dan veronderstellen we dat de bedrijfshoofden uit geboortear 1963 of eerder mogelijk zullen stoppen. Deze selectie komt uit op ruim 2.600 bedrijven. We weten echter dat een deel van deze bedrijven een opvolger heeft of nog een opvolger zal krijgen. In vergelijking met de langjarige trend is dit aantal bedrijven het dubbele van het aantal dat we mogen verwachten (ruim 1.300 bedrijven). Om die reden selecteren we van deze 2.600 bedrijven de helft van de oppervlakte van de bebouwing als indicatie voor de oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030.

Deze bewerking leidt tot een prognose van 1.764.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030 (bandbreedte 1000 bedrijven: 1.357.000 m² en 1.600 bedrijven: 2.171.000 m²) (zie figuur 4.1). Daarvan kent 1.339.000 m² een bedrijfsfunctie. Dat is 76% van het totaal; de overige 24% (dat is 426.000 m²) heeft een woonfunctie. Deze gebouwen vertegenwoordigen 29% van de totale gebouwenvoorraad op agrarische erven in Zuid-Holland in 2015.



Figuur 4.1: Omvang vrijgekomen agrarische gebouwen 2000-2015 en prognose vrijkomende agrarische gebouwen 2015-2030 op basis van doortrekken historische trend afname bedrijven met een bandbreedte. (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

In de rest van het hoofdstuk werken we de aard en omvang van de cijfers behorende bij de gelijkmatige dalende trend (1.300 stoppende bedrijven) nader uit.

4.1.1 Geografische spreiding van de VAB's

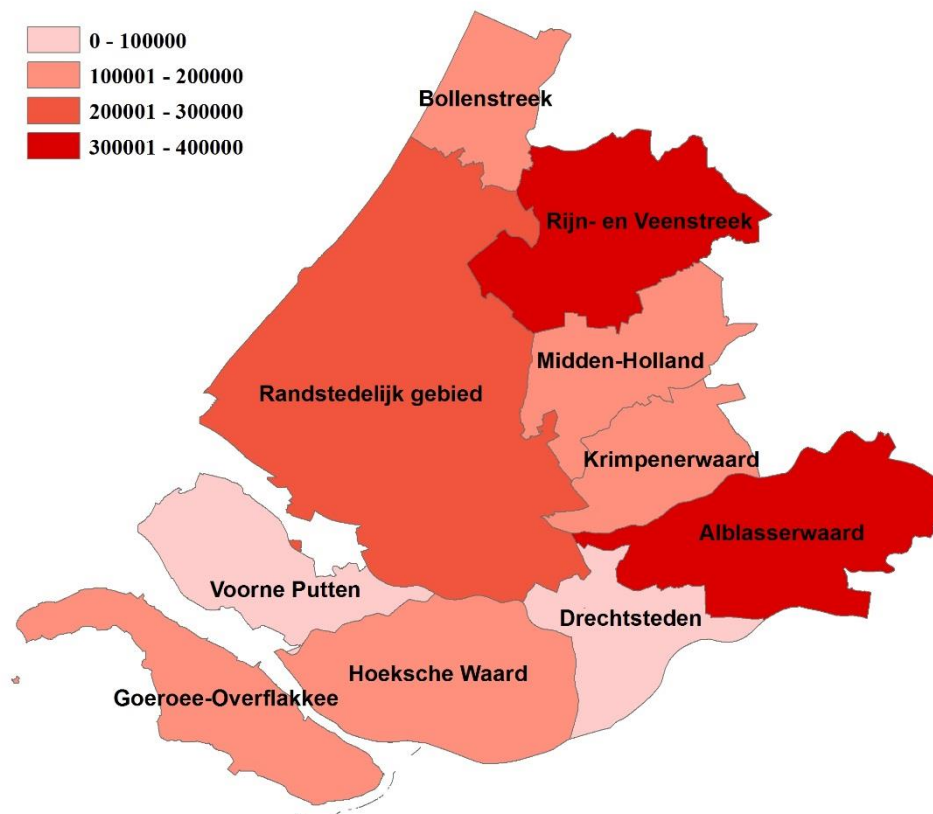
In tabel 4.1 worden de tot 2030 vrijkomende agrarische bedrijven in Zuid-Holland in beeld gebracht. De VAB's zijn in deze tabel gerelateerd aan de eerder genoemde tien regio's (Alblasserwaard, Bollenstreek, Drechtsteden, Goeroee-Overflakkee, Hoeksche Waard, Krimpenerwaard, Midden-Holland, Randstedelijk gebied, Rijn- en Veenstreek en Voorne-Putten). Door de verschillen in omvang van de regio's verschillen de absolute VAB-getallen (vrijkomende oppervlakte en oppervlakte van doorgaande bedrijven) sterk. Relatief gezien (in percentages) zijn de verschillen echter ook zichtbaar.

Tabel 4.1: Overzicht van de stoppende agrarische bedrijven die tot 2030 vrij zullen komen. Dit alles per PRS-gebied, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar aantal bedrijven en bouwoppervlakte (m²) naar bedrijfs- en woonfunctie
Stoppers

	2015-2030	VAB Bedrijfsfunctie	VAB Woonfunctie	VAB totaal 2030	Voorraad	Aandeel
Alblasserwaard		299.616	77.410	377.026	1.339.750	28%
Bollenstreek		90.603	16.177	106.780	360.893	30%
Drechtsteden		27.515	6.912	34.426	126.013	27%
Goeroee-Overflakkee		84.478	38.444	122.922	472.829	26%
Hoeksche Waard		95.632	45.030	140.662	424.389	33%
Krimpenerwaard		106.376	38.841	145.217	536.578	27%
Midden-Holland		121.269	30.631	151.900	532.427	29%
Randstedelijk gebied		184.905	52.658	237.564	785.247	30%
Rijn- en Veenstreek		263.365	88.904	352.269	1.304.982	27%
Voorne Putten		64.834	30.621	95.455	312.585	31%
Totaal Zuid-Holland		1.338.594	425.627	1.764.221	6.195.693	28%

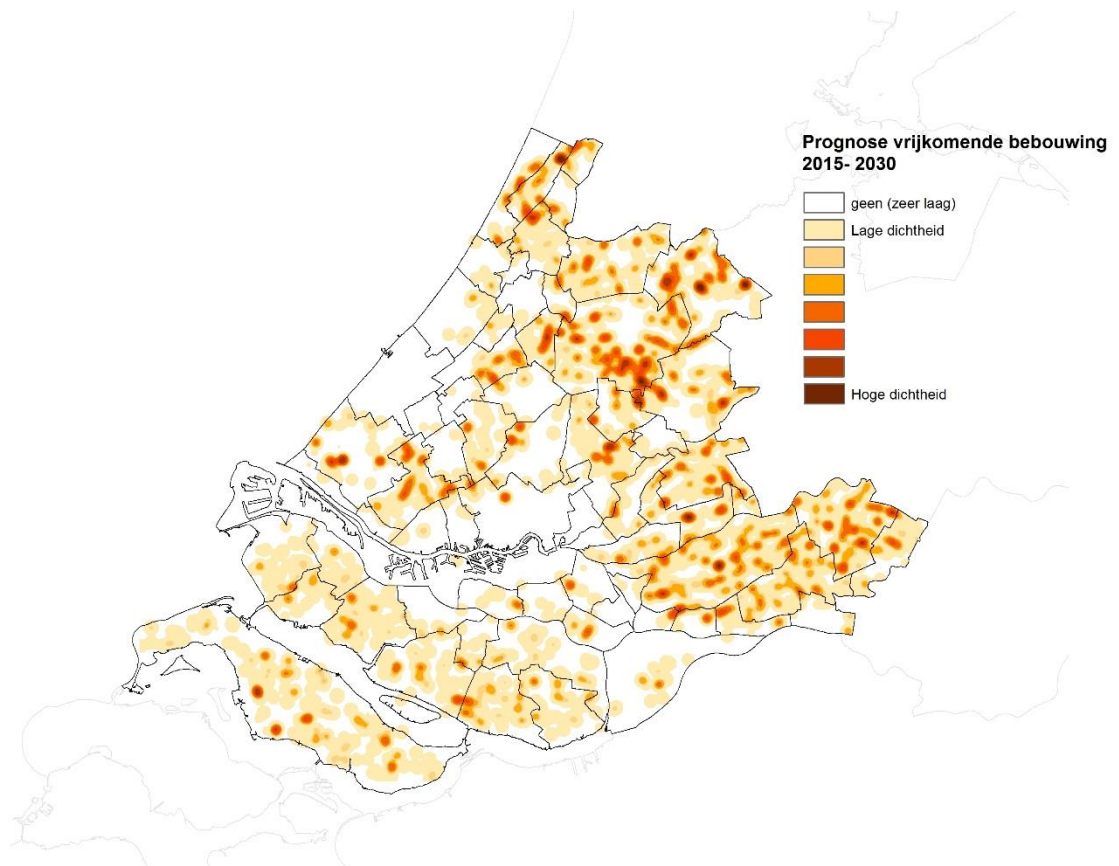
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Kaart 4.1 geeft een beeld van de vrijkomende oppervlakte per gemeente. Bijlage 3 geeft deze zelfde cijfers per gemeente weer, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen panden met bedrijfsfunctie en panden met woonfunctie. Ook is in deze bijlage per gemeente aangegeven hoeveel van de huidige voorraad agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030 naar verwachting vrij zal komen.



Kaart 4.1: Oppervlakte (m²) vrijkomende agrarische gebouwen tot 2030 per gemeente (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

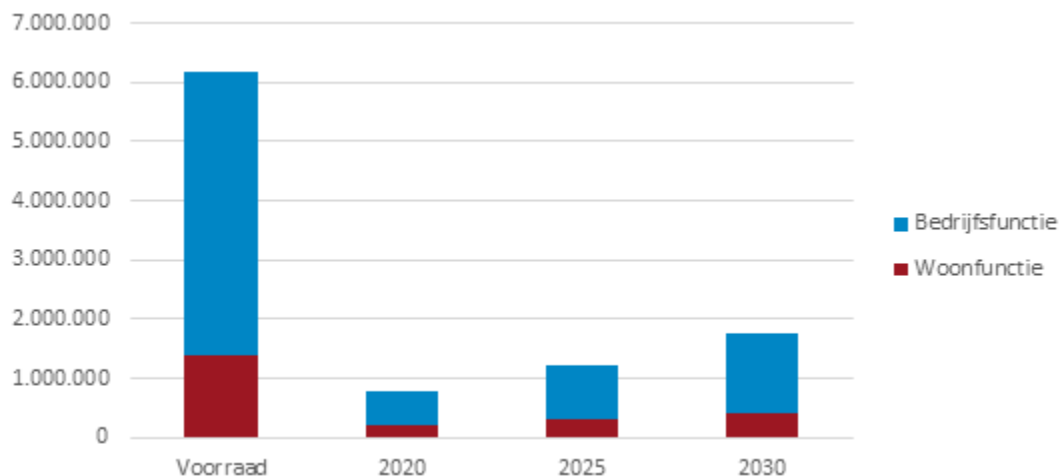
Kaart 4.2 toont een hittekaart met de dichtheid van de vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030. Een donkere kleur wijst op een hoge dichtheid, terwijl een lichte kleur op een lage dichtheid wijst. De legenda is identiek aan de legenda-indeling van figuur 3.2, waardoor vergelijking van de kaarten 3.2 (reeds vrijgekomen) en 4.2 (vrijkomend) mogelijk is.



Kaart 4.2: Hittekaart van de tussen 2015 en 2030 vrijkomende agrarische bebouwing.
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Wageningen Environmental Research)

4.1.2 Verloop vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030

Op basis van de leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden van de agrarische bedrijven berekenen we hoeveel bedrijven door de tijd heen vrij zullen komen. In het bestand met agrarische ondernemers constateren we dat er tot aan 2030 sprake is van een redelijk gelijkmatige ontwikkeling van leeftijdsopbouw. De vrijkomende gebouwoppervlakte tot 2030 lijkt dan ook redelijk gelijkmatig te gaan vrijkomen (2020: 800.000 m² / 2025: 1.229.000 m² / 2030: 1.764.000 m²) (figuur 4.2). Net als in het verleden, zullen beleidswijzigingen, marktontwikkelingen en andere actualiteiten leiden tot pieken en dalen in het aantal stoppers.



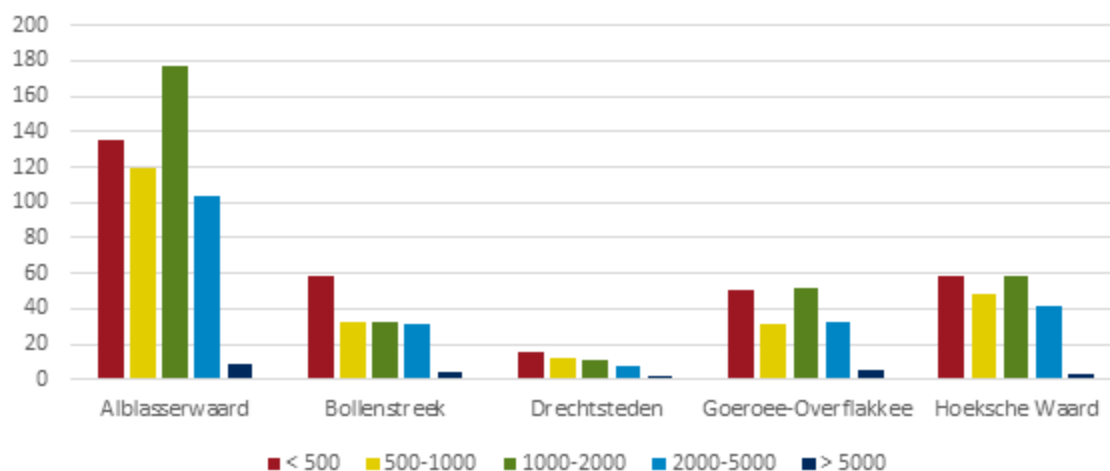
Figuur 4.2: Bebouwingsoppervlakte van VAB's op basis van leeftijd van bedrijfshoofden geprognosticeerd tot 2020, 2025 en 2030

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.1.3 Vrijkomende pandoppervlakte per erf neemt toe

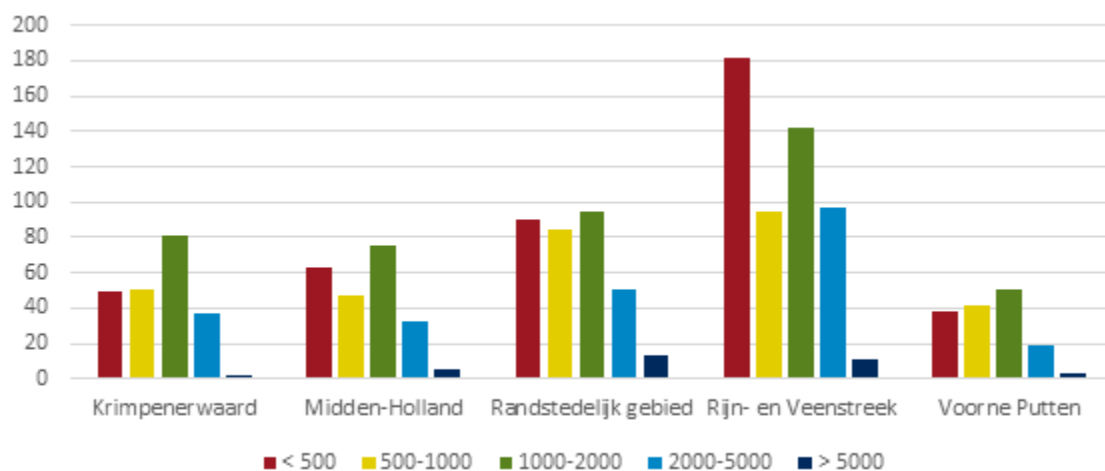
Ten aanzien van de reeds in de periode 2000-2015 vrijgekomen erven (hoofdstuk 3.2) hebben we al geconstateerd dat met name de kleinere erven vrijgekomen zijn. Uit de gegevens blijkt dat de de omvang van de vrijkomende pandoppervlakte per erf de komende jaren doorgroeit (vergelijk figuur 3.3 en figuur 4.4). Figuur 4.3 laat zien dat in de Alblasserwaard en de Rijn- en Veenstreek vooral veel bedrijven vrij zullen komen. De verdeling van de vrijkomende vierkante meters over de verschillende bebouwingsoppervlaktes per erf is in de gebieden redelijk gelijkmatig te noemen (figuur 4.4).

Bijlage 4 geeft de VAB-cijfers naar bouwoppervlakte-klasse uitgesplitst naar gemeenten.

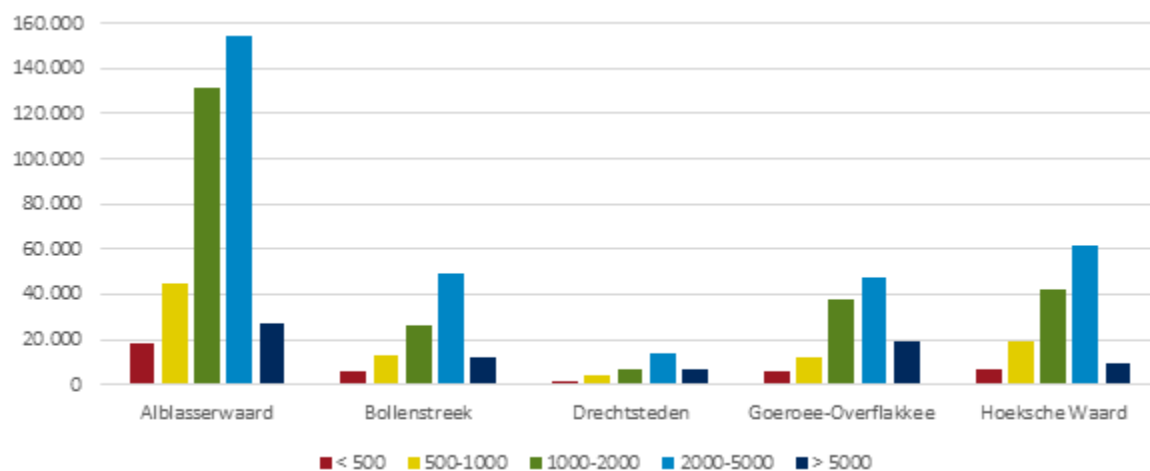


Figuur 4.3A: Aantal vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf

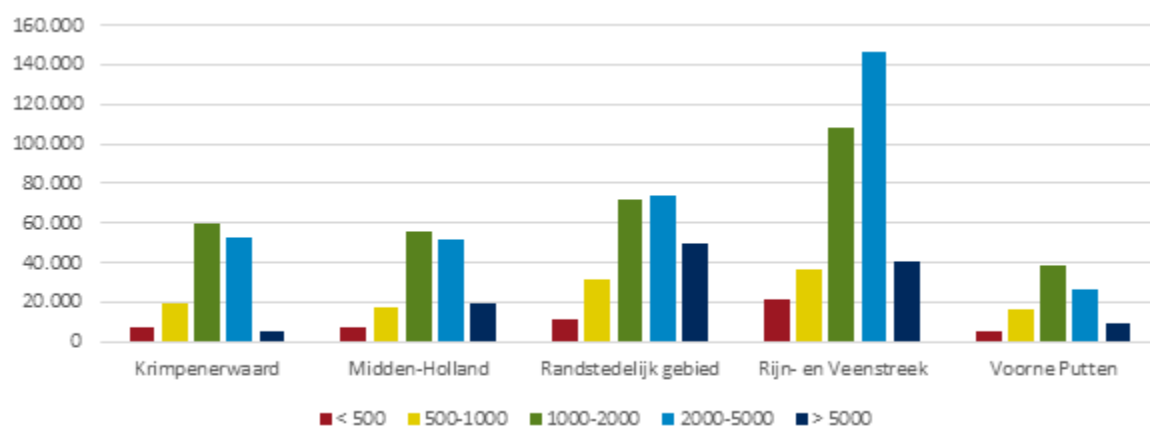
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 4.3B: Aantal vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 4.4A: Bebouwingsoppervlakte vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

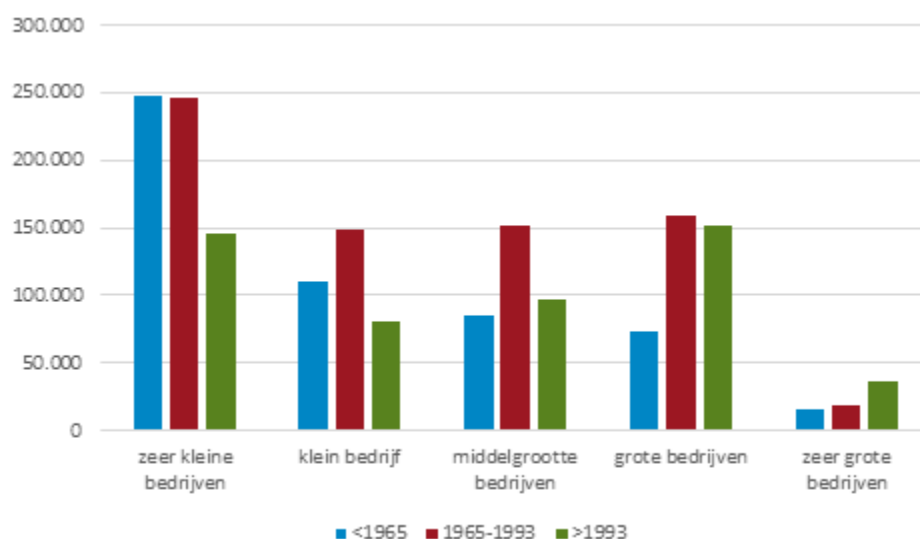


Figuur 4.4B: Bebouwingsoppervlakte vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.1.4 Vastgoed in relatie tot bedrijfseconomische bedrijfsomvang

De oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing per erf wordt steeds groter. In veel gevallen gaat het om bedrijven met een kleinere economische bedrijfsomvang en een groot deel verouderde bebouwing (figuur 4.5). De economisch grotere bedrijven zijn meer toekomst gericht en hebben de afgelopen decennia al nieuwe grotere stallen/gebouwen gebouwd.

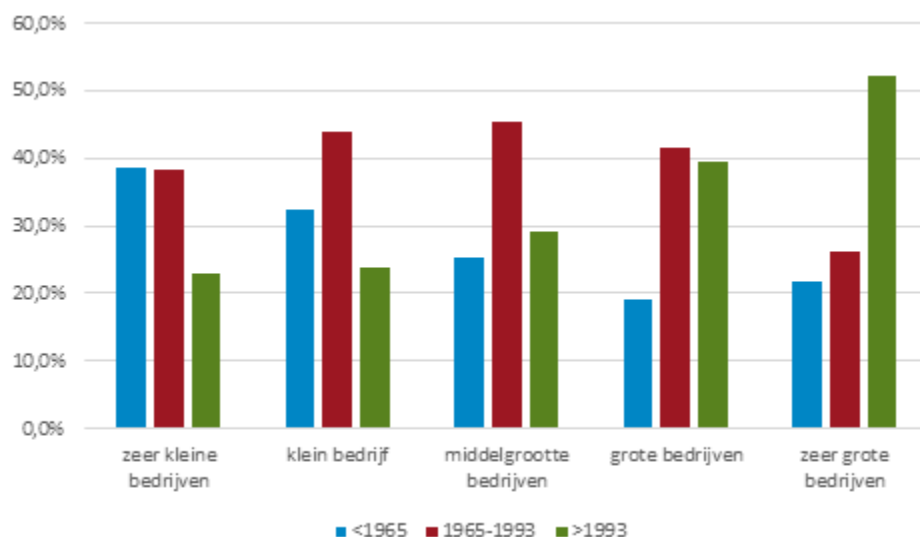


Figuur 4.5: Vrijkomende pandoppervlakte (m²) tussen 2015 en 2030 naar bouwperiode en bedrijfseconomische bedrijfsomvang

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Opvallend aan figuur 4.6 is dat de verdeling van de panden uit de 'asbest-periode' 1965-1993 niet aan een bepaalde economische bedrijfsomvang is gerelateerd. Asbest komt dus zowel bij economisch zeer kleine als zeer

grote bedrijven voor (26 tot 46% van de pandoppervlakte). Als gevolg van het grote aantal vrijkomende (zeer) kleine bedrijven nemen deze bedrijven wel 394.000 m² bebouwing uit de asbestperiode voor hun rekening. De middelgrote, grote en zeer grote bedrijven omvatten 329.000 m² pandoppervlakte uit deze periode.



Figuur 4.6: Verhouding van de tussen 2015 en 2030 vrijkomende pandoppervlakte op basis van bouwperiode, uitgesplitst naar de bedrijfseconomische bedrijfsomvang
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.1.5 Vastgoedtypen per sector

De aard en bouwwijze van het agrarische vastgoed verschilt per gebruiksdoel. Pluimvee- en varkenshouderijstallen zijn over het algemeen zo gebouwd dat deze zich niet eenvoudig laten hergebruiken voor andere doeleinden. Schuren in de sectoren akkerbouw of blijvende teelten lenen zich makkelijker voor hergebruik binnen én buiten de agrarische sector. Tabel 4.2 laat zien hoe de VAB-erven over de verschillende sectoren zijn verdeeld en hoeveel oppervlakte per sector vrij gaat komen in de komende jaren.

Tabel 4.2: Aantal erven in 2015 en aantal erven en bijbehorende oppervlakte van de VAB-erven, uitgesplitst naar de betreffende agrarische sector

	Absoluut (m ²)			Relatief		
	Bedrijfsmatig	Woonfunctie	Totaal	Bedrijfsmatig	Woonfunctie	Totaal
Akker-, tuinbouw en blijvende teelten	371.588	125.331	496.920	28%	29%	28%
Gesp. melkveehouderij	521.144	153.986	675.130	39%	36%	38%
Overige graasdierhouderij	335.876	115.831	451.707	25%	27%	26%
Hokdieren	109.986	30.479	140.464	8%	7%	8%
Gemengd bedrijf	261	150	796	0%	0%	0%
Totaal	1.338.855	425.776	1.764.631	100%	100%	100%

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.2 Van VAB-prognose naar potentiële leegstand

Het vrijkomen van agrarische erven hoeft niet te leiden tot leegstand. Zoals we in hoofdstuk 3 al gezien hebben, wordt een deel van de erven herbestemd of getransformeerd tot woon- of werklocatie. In de toekomst zal dat niet anders zijn. Een ander deel van de erven zal leeg komen te staan. Met behulp van de historische analyse maken we een inschatting van de potentiële leegstand.

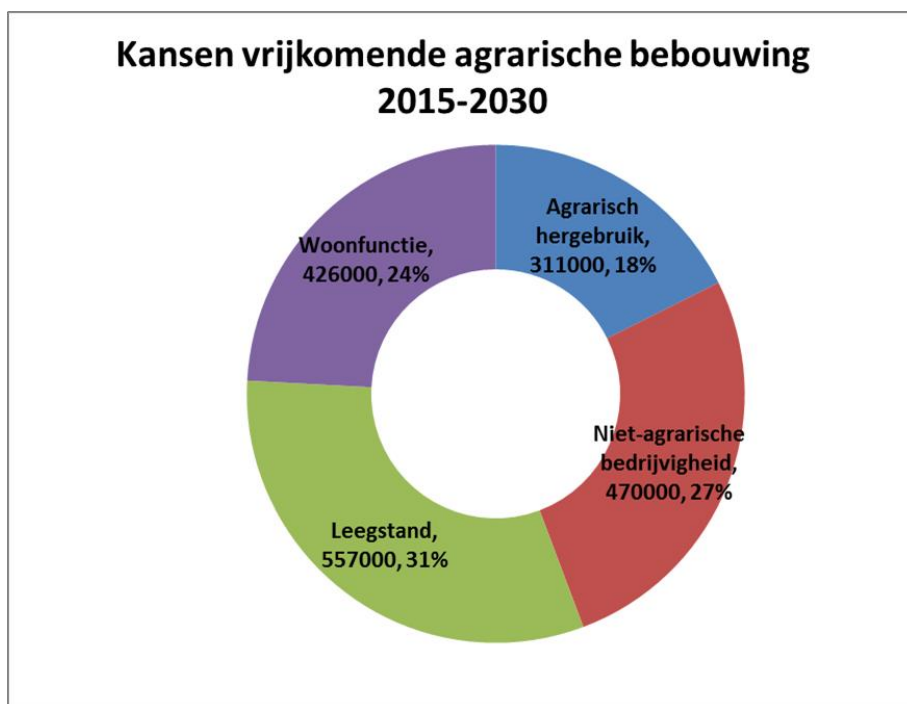
Ook in de toekomst zullen de boerderijen naar verwachting bewoond blijven. Van de bedrijfsgebouwen (1.338.855 m²) zullen de recente moderne bedrijfsgebouwen zeer waarschijnlijk weer in gebruik blijven door de agrarische sector. Van de overige resterende 1.027.000 m² zal, wanneer we ook de analyseresultaten uit hoofdstuk 3 meenemen waarin we gekeken hebben naar kadastrale overdrachten, de aanwezigheid van niet-agrarische bedrijvigheid en bedrijfsmatige functies in het bestemmingsplan, nog 558.000 m² overblijven. Voor deze pandoppervlakte kunnen we geen indicatie vinden voor toekomstig hergebruik of herbestemming. Van deze oppervlakte schatten wij in dat deze op enig moment leeg zal komen te staan. Samen met de in hoofdstuk 3 berekende potentiële leegstand, komen we op een totale leegstand tot 2030 van ongeveer 1.296.000 m² (783.000 m² en 558.000 m²).

Samenvattend kunnen we op basis van de bovenstaande analyse een behoorlijke nuancering aanbrengen op de VAB-prognose voor 2015-2030 van 1.972.000 m². In tabel 4.3 en figuur 4.7 worden deze cijfers gepresenteerd.

Tabel 4.3: Vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 op basis van pandkenmerken en historische analyse vertaald naar potentiële leegstand

VAB-prognose 2015-2030		1.764.000
Vastgoed met woonfunctie	-	426.000
Vastgoed van recente datum (gebouwd na 2000)	-	311.000
	Resultaat	1.027.000
Herbestemming o.b.v. historische analyse	-	470.000
	Resterende opgave	558.000

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



Figuur 4.7: Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen tot 2030 op basis van pandkenmerken, historische analyse vertaald naar potentiële leegstand

(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

4.3 Conclusies

Op basis van de dalende trend van landbouwbedrijven in de provincie Zuid-Holland verwachten wij dat tussen 2015 en 2030 ongeveer 1.300 agrarische bedrijven hun activiteiten zullen staken. Dit is 34% van het huidige aantal bedrijven. Deze bedrijven omvatten 1.764.000 m² bebouwingsoppervlakte, waarvan 76% een bedrijfsfunctie heeft en 24% een woonfunctie.

De verdeling van de vrijkomende vierkante meters over de verschillende bebouwingsoppervlaktes per erf is in de gebieden redelijk gelijkmatig te noemen. In alle deelgebieden komt met name bebouwing vrij op erven met een bebouwde oppervlakte in de klassen 1.000-2.000 m² en 2.000-5.000 m². Hierin zien we een sterke toename van de vrijkomende oppervlakte per erf ten opzichte van de periode 2000-2015 (gemiddeld 826 m² per vrijgekomen erf).

De actuele en toekomstige leegstand is niet goed in beeld te krijgen op basis van bestaande gegevenssets. Van de reeds vrijgekomen agrarische bebouwing hebben we van 783.000 m² geen nieuwe functie, gebruik of bestemming kunnen vaststellen. Als we deze samennemen met 558.000 m² aan bedrijfsgebouwen waarvan we inschatten dat deze tot 2030 wel vrij gaan komen, maar niet herbestemd gaan worden, dan komen we op 1.296.000 m² bedrijfsgebouwen waarvan het onzeker is welk gebruik deze panden kennen.

5 Probleem- en beleidsanalyse

In de voorgaande hoofdstukken is de aard en omvang van de VAB's in de provincie Zuid-Holland voor de afgelopen 15 jaar en de verwachting voor de komende 15 jaar beschreven. Om te komen tot een aanpak van de maatschappelijke gevolgen van vrijkomende agrarische bedrijven is het nodig om eerst een probleem- en beleidsanalyse uit te voeren. Vrijkomende agrarische bebouwing is een vraagstuk van alle tijden. Veel overheden voeren ook al beleid om leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan door enerzijds herbestemming te stimuleren en anderzijds door overtollige bedrijfsgebouwen te (laten) saneren. In paragraaf 5.2 behandelen we daarom het huidige provinciale beleidsinstrumentarium hiervoor in Zuid-Holland. Om de huidige perceptie van de VAB-opgave in beeld te brengen gaan we in paragraaf 5.3 in op de probleembeleving bij de gemeenten in Zuid-Holland en andere betrokken stakeholders. Dit doen we op basis van de resultaten van een vragenlijst die naar alle Zuid-Hollandse gemeenten is verzonden en de discussies die een aantal stakeholders met elkaar hebben gevoerd tijdens de voor dit onderzoek georganiseerde expertmeeting (zie voor verslag bijlage 6). Voordat we naar de specifieke situatie in Zuid-Holland gaan kijken, beschrijven we in paragraaf 5.1 eerst een aantal belangrijke belemmeringen voor erftransformaties die naar voren zijn gekomen uit andere studies over het onderwerp. Dit zijn belemmeringen die op landelijk niveau in verschillende studies terugkomen als factoren die de gewenste erftransformaties (hergebruik en sloop) belemmeren.

5.1 Landelijke bevindingen voor belemmerende factoren erftransformaties

Uit eerdere studies (o.a. *Gies et. al, 2016b*) komt naar voren dat komende jaren op agrarische bedrijven die stoppen grotere bouwvolumes vrijkomen dan voorheen en dat veel van deze bedrijfsgebouwen vrijkomen op erven die na 1965 zijn gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak ook nog asbestdaken. Hergebruik wordt steeds moeilijker en deze gebouwen komen vaker leeg te staan, hetgeen weer kan leiden tot verval. Dit is een sluipend proces. De volgende problemen worden in de eerder genoemde studies gesignaleerd:

- In gebieden waar leegstand veel voorkomt kan dit leiden tot verloedering van het landschap en kan bij gebrek aan nieuwe economische functies de vitaliteit van de plattelandseconomie achteruitgaan.
- Verweerde asbestdaken leiden tot risico's voor de volksgezondheid.
- Leegstand kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen, zoals criminele activiteiten of activiteiten die niet passen bij het karakter van het landelijk gebied.
- De overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen betekent dat sommige locaties moeilijk te verkopen zijn of dat de verkoopopbrengst behoorlijk gedrukt wordt. Dit kan er mogelijk toe leiden dat er een restschuld ontstaat bij het beëindigen van het bedrijf.

In de genoemde studies wordt ook benoemd welke belemmeringen er zijn met betrekking tot de gewenste erftransformaties (hergebruik en sloop). Hier volgt een beschrijving van de belangrijkste belemmeringen.

Eigenaren in de 'wacht' modus

Hoewel agrarische ondernemers doorgaans bewust het bedrijf beëindigen, wordt bij het afbouwen van het agrarische bedrijf vaak te weinig rekening gehouden met de afschrijving van de bedrijfsgebouwen. In de aanloop naar of bij bedrijfsbeëindiging wordt nauwelijks nagedacht over toekomst van de bedrijfsgebouwen. Afstand doen van hetgeen je als boer op je erf in al die jaren opgebouwd hebt, kan een psychologische barrière zijn. Er is altijd de verwachting dat de bedrijfsgebouwen nog een waarde hebben en men blijft daarom vaak wachten om deze

kans te verzilveren. Zo kan de eigenaar wachten tot er zich een kans voordoet om de gebouwen te verkopen of verhuren of met subsidie te saneren. Er lijkt daarmee een soort uitstelgedrag te ontstaan. Ingeval er kinderen zijn, bestaat er vaak de hoop dat de gebouwen op den duur nog door de kinderen in gebruik genomen kunnen worden. Om deze redenen wordt sloop van de gebouwen vaak als kapitaalvernietiging gezien.

Proces van erftransformatie is complex en vergt tijd en geld

Ingeval een (nieuwe) eigenaar nog wel iets met het erf wil doen, dan is het proces van erftransformatie vaak een complex proces dat een (nieuwe) eigenaar boven het hoofd kan groeien. De plannen voor erftransformatie (zowel hergebruik als sloop) en wijziging van bestemmingen zijn vaak specialistisch van aard (juridisch, financieel, planologisch). Er is daarom vaak een adviseur voor nodig. Procedures voor functiewijziging zijn vaak lang, onzeker en kosten veel geld. Niet alle eigenaren willen of kunnen hier in investeren.

Leegstand niet altijd zichtbaar: gebouwen blijven vaak (tijdelijk) in gebruik voor andere activiteiten

Omdat een procedure voor functieverandering vaak te lang duurt, te onzeker is of te veel geld kost, houden veel boeren de agrarische bestemming steeds langer aan. Het bedrijf wordt langzaam afgebouwd en extra inkomsten (of alle inkomsten na het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering) worden dan gehaald uit het verpachten of verkopen van de grond en het verhuren van de gebouwen. Op deze manier kan een boer het vaak nog wel een paar jaar volhouden, ook na beëindiging van de agrarische activiteiten. Van echte leegstand op deze erven is dan ook vaak geen sprake, omdat gebouwen veelal door derden gebruikt worden voor opslag, caravanstalling, stallen van paarden, huisvesting van kleine bedrijven of (illegale) bewoning. Soms zijn deze activiteiten als nevenfunctie bij de agrarische bedrijfsvoering rechtstreeks mogelijk. Indien dit niet het geval is, wordt vaak geen vergunning aangevraagd. Dit soort activiteiten komt pas aan het licht bij klachten uit de omgeving (handhaving) of bij de inventarisatie voor een nieuw bestemmingsplan.

Ruimtelijk beleid biedt (te) weinig ruimte voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen

Ruimtelijk beleid is van oudsher zeer normatief en beschrijft doorgaans precies wat wel of niet mag. Alles wat niet past binnen de genoemde mogelijkheden heeft weinig kans van slagen. Het kan daarmee innovatieve oplossingen in de weg staan. De plattelands economie wordt namelijk multifunctioneler en nieuwe (soms nog niet bekende) initiatieven dienen zich aan. Daar past geen standaardbeleid bij en vergt meer ruimte voor lokaal maatwerk. Flexibel omgaan met de regels blijkt in praktijk lastig. Bij vergunningverlening is er vaak sprake van een sterke juridisering van het proces. Er wordt door gemeenten een doorzettingsmacht nodig geacht om bezwaarprocedures te overleven. Ook initiatieven die per saldo bijdragen aan de ambities en doelen van gemeenten kunnen stranden door bepaalde (sectorale) regels en normen waaraan niet voldaan wordt. Overigens kan de situatie ook andersom zijn waarbij initiatiefnemers aankomen met hun 'eigen verhaal', wat niet altijd past bij de gemeentelijke ambities en lokale mogelijkheden. Daarbij staan verzoeken om erftransformatie niet op zichzelf, maar worden deze afgewogen tegen ontwikkelingen in andere sectoren in de regio. Vaak spelen belangen en bezwaren van bestaande bedrijfsterreinen, detailhandel of recreatiebedrijven mee in de afweging van een verzoek tot erftransformatie.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid van Zuid-Holland gericht op de openbare ruimte is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit (actualisatie 2016) en de Verordening Ruimte 2014 (actualisatie 2016). Het onderwerp vrijkomende agrarische bebouwing wordt niet specifiek besproken in de Visie Ruimte en Mobiliteit. In de Verordening Ruimte is een saneringsregeling voor kassen opgenomen. Er zijn geen regelingen opgenomen voor sanering of functiewijziging van andere vrijkomende agrarische bebouwing. De Provincie laat het aan de gemeenten over om eigen regionaal beleid voor VAB's samen te stellen. Daarbij stelt de Provincie wel kaders voor voor transformatie en voor mogelijkheden van functiewijziging gericht op ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor maken zij o.a. gebruik van de gebiedsprofielen die door PS zijn vastgesteld.

Glas voor glas

Om de sloop van kassen te stimuleren is in artikel 2.3.1. van de Verordening Ruimte 2016 een glas voor glas regeling opgenomen. Binnen de provincie Zuid-Holland zijn glastuinbouwconcentratiegebieden aangewezen, waarbinnen glastuinbouwbedrijven onbeperkt mogen groeien. Glastuinbouwbedrijven buiten het glastuinbouwgebied mogen niet meer kassen hebben dan 2 ha. Daarnaast mogen boom- en sierteeltbedrijven niet meer dan 300 m² kassen bouwen. Indien een glastuinbouwbedrijf buiten het glastuinbouwgebied of een boom- en sierteeltbedrijf meer kassen dan het toegestane oppervlak wil bouwen, kan hij gebruik maken van deze regeling. Tegenover de uitbreiding van het oppervlak kassen dient dan een evenredig oppervlak bestaande kassen elders buiten het glastuinbouwgebied gesloopt te worden. Indien men niet genoeg oppervlak aan kassen kan slopen, kan men aanvullend ook ruimtelijke maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nemen.

5.3 Probleemperceptie stakeholders

5.3.1 Gemeentelijke beleving van de VAB-opgave

Om een beeld te krijgen van de visie van de Zuid-Hollandse gemeenten op de VAB-opgave is in het kader van dit onderzoek een vragenlijst verzonden naar alle Zuid-Hollandse gemeenten. De vragenlijst is in bijlage 5 van dit rapport opgenomen. De onderwerpen die in de vragenlijst aan bod kwamen zijn:

- Komt er actuele leegstand van agrarische bebouwing voor in de gemeente en wordt dit als een probleem ervaren?
- Verwacht de gemeente een probleem met leegstand van agrarische bebouwing in de toekomst?
- Welke provinciale instrumenten worden in de gemeente toegepast en heeft de gemeente daarnaast nog eigen beleid voor VAB's ontwikkeld?
- Wat heeft de gemeente in de toekomst nodig, van de provincie of andere partijen, om de VAB-opgave aan te pakken?

Van de 60 Zuid-Hollandse gemeenten hebben er 35 gereageerd. De reacties zijn aardig verdeeld over de regio's. Helaas is er geen reactie ontvangen van de gemeente Goeree-Overflakkee, zodat deze regio in zijn geheel niet meegenomen kan worden in deze analyse. Vanuit de andere regio's zijn wel reacties ontvangen. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten uit de reacties opgenomen.

Leegstand wordt in beperkte mate ervaren als probleem

Van de 35 Zuid-Hollandse gemeenten die gereageerd hebben op de vragenlijst, geven 17 gemeenten aan op het moment leegstand in agrarisch vastgoed te ervaren. Hiervan geven 8 gemeenten aan dat dit slechts op beperkte schaal voorkomt. Van de overige gemeenten geven 14 gemeenten aan geen leegstand te ervaren en 4 gemeenten hebben hier geen gegevens over beschikbaar. Als we naar de verdeling van deze reacties over de regio's in de provincie kijken, valt op dat alle gemeenten in de regio Bollenstreek samen met Katwijk aangeven momenteel leegstand te ervaren. Ook in de regio's Alblasserwaard en Voorne-Putten wordt momenteel leegstand ervaren. In de regio's Randstedelijk gebied (met uitzondering van Katwijk), Rijn- en Veenstreek, Midden-Holland, Krimpenerwaard, Hoeksche Waard en Drechtsteden wordt geen of slechts beperkte leegstand ervaren. Dit komt ook doordat veel gemeenten in deze regio's aangeven over een beperkt buitengebied te beschikken en vaak maar enkele agrarische bedrijven op het grondgebied te hebben.

Bij de vraag of leegstand momenteel als probleem wordt ervaren, geven 26 van de 35 gemeenten aan dit niet als probleem te ervaren. Daarvan geven enkele gemeenten aan dit niet als maatschappelijk probleem te zien, maar wel als probleem voor de individuele agrariërs. Zij leggen de probleemstelling dus voornamelijk bij de huidige eigenaar neer, aangezien hij op zoek moet naar een andere functie voor zijn gebouwen. De andere 9 gemeenten geven aan leegstand in agrarische gebouwen niet als probleem te zien, maar wel als maatschappelijke of beleidsmatige opgave voor het landelijk gebied, vooral gericht op de opgave om de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Voor de toekomst verwachten 16 gemeenten in de toekomst dat leegstand van agrarische gebouwen een opgave wordt of blijft. Enkele gemeenten verwachten meer leegstand doordat meer bedrijven zullen gaan stoppen door de doorgaande schaalvergroting in de sector. De overige 19 gemeenten verwachten geen problemen met stoppende bedrijven en leegstand van gebouwen. Dit komt voornamelijk doordat veel gemeenten in de regio Randstedelijk gebied aangeven maar weinig agrarische bedrijven binnen het grondgebied te hebben of dat ze verwachten de problemen voldoende op te kunnen vangen met nevenfuncties of functiewijziging.

Gemeentelijke schaal voor VAB opgave over het algemeen te kleinschalig

We hebben de gemeenten in Zuid-Holland gevraagd naar het aantal procedures voor vrijkomende agrarische bedrijven in de afgelopen 3 jaar. Hieruit blijkt dat de meeste gemeenten maar enkele malen per jaar met erftransformaties te maken krijgen. Uit de reacties van de gemeenten blijkt dat er gemiddeld per gemeente één of twee procedures per jaar uitgevoerd worden voor functiewijziging en één procedure voor een gemeentelijke Ruimte voor ruimte-regeling. Voor een gemeente is erftransformatie van VAB's daarom een opgave die slechts beperkt voorkomt binnen de gemeentegrens. Dit komt ook daardoor een aantal Randstedelijke gemeenten hebben aangegeven slechts enkele agrarische bedrijven binnen de gemeentegrens te hebben.

Stedelijke omgeving geeft voldoende invulling agrarische gebouwen

Het merendeel van het landelijk gebied in Zuid-Holland ligt nabij (rand)stedelijk gebied. Deze invloed van de stad is goed te merken op de invulling van vrijkomende agrarische gebouwen. Veel gemeenten geven aan dat er voldoende vraag is naar agrarische gebouwen en dat stoppende bedrijven snel opgevuld worden met nieuwe activiteiten. Deze activiteiten richten zich voornamelijk op recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid of zorgfuncties. Nieuwe functies komen niet altijd direct in beeld bij gemeenten, omdat functiewijziging niet altijd officieel wordt aangevraagd. Pas bij een verzoek om handhaving of inventarisatie bij een nieuw bestemmingsplan komen deze

nieuwe functies in beeld. Wel geven enkele gemeenten aan dat zij in de toekomst verwachten dat er door de schaalvergroting steeds grotere gebouwen vrij komen bij bedrijfsbeëindiging. Voor de toekomst zal het een uitdaging zijn om ook voor deze gebouwen passende functies te vinden. Daarbij geven veel gemeenten aan een focus op ruimtelijke kwaliteit en effecten op de directe omgeving erg belangrijk te vinden.

Verordening Ruimte sluit niet aan bij lokale wensen

Enkele gemeenten geven aan dat de regelingen in de Verordening Ruimte 2014 niet aansluiten bij de lokale wensen. Veel gemeenten hebben daarom zelf aanvullend beleid opgenomen in het bestemmingsplan om sloop te stimuleren functiewijziging mogelijk te maken. Enkele gemeenten geven aan zelf een Ruimte voor ruimte-regeling in het bestemmingsplan te hebben, met een minimale sloopeis van 1.000 m² voor een nieuwe woning. Wat betreft functiewijziging zijn er ook enkele gemeentelijke regelingen voor vervolgfuncties opgesteld, meestal met sloopverplichting. Veel gemeenten geven aan proactief in te willen spelen op stoppende bedrijven om actief te helpen bij sloop of herbestemming. Gemeenten geven aan vanuit de provincie meer mogelijkheden voor flexibiliteit en maatwerk te willen. Naast herbestemming bij bedrijfsbeëindiging geven enkele gemeenten aan ook actief in te zetten op verbreding bij lopende bedrijven om deze meer (financieel) perspectief te kunnen bieden. Ook hiervoor vragen de gemeenten meer flexibiliteit bij de provincie. Ten slotte geeft een gemeente aan meer mogelijkheden te willen om de gestopte boer op het eigen erf te laten wonen na overname van de bedrijfsperceel. Een extra woning voor de rustende boer zou dan mogelijk gemaakt moeten worden, zodat de boer op zijn eigen erf kan blijven wonen.

5.3.2 Bevindingen van regionale experts inzake de VAB-opgave

Als onderdeel van het onderzoek is een expertmeeting georganiseerd om samen met experts uit de regio de voorlopige resultaten van het onderzoek te bespreken en met elkaar te discussiëren over mogelijke oplossingsrichtingen voor leegstand in agrarische bebouwing. Samen met de aanwezigen is gesproken over de omvang van de opgave en de probleemeigenaar. Onder de aanwezigen waren vertegenwoordigers van LTO afdelingen in Zuid-Holland, gemeenten, agrarisch adviesbureaus, Rabobank, rentmeesters, taxateurs en makelaars. In bijlage 6 is het verslag en de deelnemerslijst van de expertmeeting opgenomen.

Belangrijke bevinding van de expertmeeting is dat de aanwezigen zich wel herkennen in de cijfers, maar dat zij VAB's (nog) niet als probleem ervaren. De deelnemers onderkennen wel dat stoppende agrarische bedrijven en leegstand in bebouwing een ontwikkeling (ook in de toekomst) is en een opgave voor alle stakeholders in het gebied. Maar zij zien ook dat er momenteel nog voldoende vraag is naar ruimte in agrarische gebouwen, waardoor leegstand snel opgevuld wordt door nieuwe functies. Wel zien de deelnemers in dat functiewijziging geen oplossing zal bieden voor het totale oppervlakte aan vrijkomende bebouwing in de toekomst. Er zullen dus ook andere oplossingen gezocht moeten worden, bijvoorbeeld in het stimuleren van sloop. Veel gemeenten hebben daarom een eigen Ruimte voor ruimte-regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Wel moet daarbij volgens de deelnemers goed sturing gegeven worden aan de locaties waar de compensatiewoningen gebouwd kunnen worden.

Verder is een belangrijke bevinding van de expertmeeting dat naast investeringen in gestopte bedrijven, beleidsmakers zich ook moeten richten op het voorkomen van het probleem en dus meer mogelijkheden moeten bieden aan agrarische bedrijven om stoppen te voorkomen. De deelnemers pleiten voor meer flexibiliteit en maatwerk op het gebied van nevenfuncties en functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging. Wel moet daar volgens de

aanwezigen gemeenten altijd de geldende wet- en regelgeving leidend bij zijn en mag maatwerk geen willekeur in de hand werken.

Als specifieke opgave voor Zuid-Holland komt de situatie in de ruilverkavelingslinten, zoals in de Alblasserwaard, ter sprake. In deze regio stopten eerst alleen de agrarische bedrijven in de linten, maar de laatste tijd merken de gemeenten dat ook bedrijven in de ruilverkavelingslinten gaan stoppen. Vanuit het huidige beleid mogen deze bouwvlakken alleen voor agrarische bedrijven gebruikt worden. Maar een nieuwe agrarische eigenaar is niet altijd in beeld. Daarom pleiten de deelnemers voor meer flexibiliteit om, voor zover mogelijk, ook andere niet-agrarische functies toe te staan op deze locaties in de ruilverkavelingslinten. Wel wordt daarbij als kanttekening geplaatst dat men vooraf heldere afspraken moet maken over groeimogelijkheden en handhaving.

Als gesproken wordt over oplossingsrichtingen, dan richt de discussie zich als eerste op de hoge cijfers voor nieuwbouw binnen de agrarische sector en de sloopopgave in de provincie. Men ziet logischerwijs kansen als deze twee factoren aan elkaar gekoppeld worden door een vereveningsregeling: koppel bovenmatige groei van een agrarisch bedrijf aan de sloop van VAB's. Andere ruimtelijke ontwikkelingen waar de VAB-opgave volgens de deelnemers aan gekoppeld kan worden zijn asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.

Daarnaast zien de deelnemers groot belang in een regionale, gebiedsgerichte aanpak. Van belang is daarbij een gebiedsmakelaar of intermediair in de regio te hebben die op de hoogte is van de ontwikkelingen op de agrarische bedrijven. Stoppers of bedrijven in zwaar weer kunnen zo in beeld gebracht worden. Afstemming tussen de sector, gemeenten, een gebiedsmakelaar en agrarische adviseurs zoals accountants en banken is daarbij van groot belang.

Tenslotte geven de deelnemers aan dat planologische stabiliteit van groot belang is in deze opgave. Agrariërs die nadenken over bedrijfsbeëindiging willen van tevoren duidelijkheid over wat wel en niet mag op hun locatie. Aangezien bedrijfsbeëindiging vaak een proces van jaren is, is het ook belangrijk dat de mogelijkheden vanuit het ruimtelijk beleid niet om de paar jaar wisselen.

5.4 Conclusie

Uit de analyse van het provinciale beleid blijkt dat vrijkomende agrarische bebouwing geen onderwerp is dat specifiek besproken wordt in de beleidsdocumenten. De Provincie legt de uitwerking van het ruimtelijk beleid en daarmee de opgave voor VAB's bij de gemeenten neer. Zij kunnen in bestemmingsplannen eigen regelingen opnemen voor functieverandering of sloop van VAB's.

Uit de vragenlijst aan de Zuid-Hollandse gemeenten en de expertmeeting blijkt dat leegstand op VAB's momenteel niet als probleem ervaren wordt. Door de ligging in het Randstedelijk gebied zijn er veel potenties voor andere niet-agrarische functies. Er is veel vraag naar locaties in het buitengebied. Dit biedt veel kansen voor functiewijzing bij bedrijfsleiding. Wel geven de gemeenten en deelnemers van de expertmeeting aan dat er voor herbestemming meer flexibiliteit en maatwerk gewenst is.

Ondanks dat leegstand momenteel nauwelijks als probleem ervaren wordt, geven veel gemeenten en deelnemers wel aan dit als een opgave te zien voor de toekomst. Door schaalvergroting zullen er in de toekomst meer

agrarische bedrijven stoppen, waardoor er meer leegstand zal ontstaan. Daarbij verwacht men in de toekomst grotere oppervlakten aan bebouwing per vrijkomend erf, waarvoor wellicht moeilijker nieuwe functies te vinden zijn. Specifiek voor Zuid-Holland speelt een ontwikkeling in de ruilverkavelingslinten, waar ook steeds vaker grote bedrijven vrijkomen. Hiervoor zal nieuw beleid ontwikkeld moeten worden.

Als mogelijke oplossingsrichtingen komen in de antwoorden op de vragenlijst en vanuit de expertmeeting de volgende denkrichtingen naar voren:

- Koppel de VAB-opgave aan andere ruimtelijke opgaven, zoals asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.
- Focus naast het herbestemmen of slopen van gestopte bedrijven ook op het voorkomen van bedrijfsbeëindiging, biedt daarbij meer mogelijkheden voor financieel rendabele nevenactiviteiten.
- Zet in op een regionale aanpak, betrek daarbij gebiedsmakelaars die op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op de agrarische bedrijven in de regio. Zorg voor goede afstemming tussen de gemeenten, adviseurs en de agrarische bedrijven zodat proactief ingespeeld kan worden op VAB-ontwikkelingen.
- Zorg voor planologische stabiliteit zodat duidelijk is wat wel en niet mag op VAB-locaties.

6 Opgaven, oplossingsrichtingen en aanbevelingen

Op basis van de uitgevoerde analyses werken we in dit hoofdstuk toe naar aanbevelingen voor de aanpak van de VAB-opgave in de provincie Zuid-Holland. Allereerst signaleren we een drietal opgaven die het vraagstuk omtrent VAB's voor Zuid-Holland samenvatten. Vervolgens gaan we in op mogelijke oplossingsrichtingen. Tenslotte werken we deze oplossingsrichtingen uit in enkele aanbevelingen om het vraagstuk van vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in de provincie aan te pakken.

6.1 De opgaven

Om te komen tot oplossingsrichtingen voor het vraagstuk omtrent VAB's worden drie opgaven voor de provincie Zuid-Holland gesignaleerd.

- **Herbestemmen voormalige agrarische bebouwing blijft onverminderd belangrijk**

Afgelopen decennia was de aandacht bij de VAB's vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. Gezien de dalende trend van het aantal agrarische bedrijven in Zuid-Holland blijft de focus op hergebruik en nieuwe functies op voormalige agrarische erven nog steeds een belangrijke opgave. Leegstand biedt namelijk ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Nieuwe (economische) activiteiten houden het landelijk gebied vitaal. Met name het herbestemmen van karakteristieke waardevolle boerderijen verdient daarin zeker speciale aandacht.

- **Sloop wordt een nieuwe opgave**

Naar verwachting de helft van de bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locaties in de provincie gaat niet meer hergebruikt worden met een nieuwe volwaardige economische functie. Naast functieverlies van de vrijkomende agrarische gebouwen blijft men nieuwe bedrijfsgebouwen ontwikkelen op de overblijvende agrarische bedrijven. Het besef groeit dat verdere versterking de open ruimte in het landelijk gebied laat dichtslippen. De kwaliteiten van het landelijk gebied komen daarmee onder druk te staan (*Gies et al. 2007*). Sloop wordt dan ook een voorname opgave voor de komende jaren. Sloop draagt bij aan het behoud van het karakter en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Denk daarbij aan sloop van overvullende, niet-karakteristieke gebouwen uit de schaalvergrotingsperiode (na 1965) en sanering van asbesthoudende daken. Om sloop te bevorderen is het noodzakelijk dat er nieuwe kostendragers voor sloop gecreëerd worden. Voorgesteld wordt dan ook om de sloop van VAB's te koppelen aan andere opgaven in het landelijk gebied van de provincie, zoals asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.

- **Voorkomen is beter dan genezen**

Een geheel nieuwe opgave is de wijze waarop we aankijken tegen onze agrarische bedrijfsgebouwen als productiemiddel. Deze worden doorgaans 20 tot 30 jaar gebruikt voor de productiedoeleinden en zijn na die tijd verouderd en voldoen niet meer aan de duurzaamheidseisen. Om te voorkomen dat tegen die tijd dezelfde discussie gevoerd wordt, is het van belang om stil te staan bij de toekomstige functies van de nieuwe bedrijfsgebouwen en bij de vraag of deze makkelijk afgebroken of hergebruikt kunnen worden. Hier komt de 'circulaire economie' om de hoek kijken: is het mogelijk om nieuwe bedrijfsgebouwen qua vorm en gebruikte materialen zodanig te bouwen dat zij na verloop van tijd weer hergebruikt kunnen worden voor andere doeleinden?

6.2 Oplossingsrichtingen

Inzetten op hergebruik van VAB's blijft zeker nodig, maar het enkel zoeken van de oplossing in een ruimer planologisch beleid gericht op herbestemming en meer activiteiten toestaan op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering. Daarvoor is het vraagstuk te veelzijdig. Eén oplossing blijkt er niet te zijn. De aanpak van de VAB's vraagt om een integrale en gebiedsgerichte benadering met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen, en op meerdere fronten, deze veelzijdige opgave aanpakken. Gezien de grote diversiteit in de verschillende land- en tuinbouwsectoren en het urgentiegevoel ten aanzien van de problematiek rondom de leegstand is maatwerk per sector verstandig.

We zien drie belangrijke oplossingsrichtingen.

- **Bewustwording en ondersteuning**

Het is belangrijk dat stoppende agrariërs zich meer bewust worden van de (beperkte) toekomstige mogelijkheden van de bedrijfsgebouwen en daar in het proces van bedrijfsbeëindiging ook rekening mee houden.

Bewustwording dat de gebouwen geen eeuwige financiële waarde of pensioenvoorziening meer zijn dient breder te worden uitgedragen. Hou er daarnaast bij nieuwbouw van agrarische gebouwen ook rekening mee dat er op termijn weer gesloopt moet worden. Maak agrariërs bewust van het feit dat de bedrijfsgebouwen een afschrijvingstermijn hebben en op het eind gesloopt moeten kunnen worden. Daar ligt zowel een taak voor de agrarische sector en haar bedrijfsadviseurs, alsook voor de gemeenten.

- **Ontwikkelingsgericht werken**

Door de ligging van Zuid-Hollandse VAB's in het Randstedelijk gebied zijn er in de provincie veel potenties voor andere niet-agrarische functies. Er is veel vraag naar locaties in het buitengebied. Dit biedt veel kansen voor functiewijzing bij bedrijfsbeëindiging. Wel is er meer flexibiliteit en maatwerk gewenst. Het is daarom van belang dat er inzake de VAB's nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier gefaciliteerd en gestimuleerd worden. Bij een gebiedsgerichte aanpak kunnen dan ook specifieke wensen en opgaven vanuit een ter plaatse dominante sector meegenomen worden. Zorg voor goede afstemming tussen de gemeenten, adviseurs en de agrarische bedrijven zodat proactief ingespeeld kan worden op ontwikkelingen. Dit betekent o.a. eventuele belemmeringen wegnemen en ontwikkelingsgericht werken. Gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden spelen mee te nemen. Deze opgaven kunnen als vliegwiel fungeren voor de oplossingen voor de leegstand van agrarisch vastgoed.

Elders, buiten de provincie Zuid-Holland, wordt ook gewerkt aan initiatieven en ideeën met betrekking tot hergebruik en sloop. Voorbeelden hiervan staan weergegeven in bijlage 7.

- **Sloop van overtollige gebouwen aantrekkelijk maken**

Sloop draagt in veel gevallen bij aan het behoud van het karakter en kwaliteit van het landelijk gebied. De belangrijkste kostendrager om sloop nu te bewerkstelligen is de voormalige provinciale Ruimte voor ruimte-regeling die in een aantal gemeenten wordt toegepast. Gezien de groter wordende agrarische complexen zullen er nieuwe kostendragers ontwikkeld moeten worden die het voor een stoppende boer interessant maken om zijn overtollige bedrijfsgebouwen te slopen. Het gaat dan zowel om het financieel aantrekkelijk te maken als ook de stoppende ondernemer te ontzorgen in geval van sloop. De oplossing voor die kostendragers kan o.a. gevonden worden het koppelen van sloop van VAB's aan andere gebiedsopgaven, zoals de woningbouwopgave of de

energietransitie. Verder kunnen financiële prikkels er toe bijdragen dat stoppende ondernemers de overtollige niet-waardevolle bebouwing slopen. Denk bijvoorbeeld aan het verkennen van de vraag of er bij fiscale bedrijfsbeëindiging mogelijkheden zijn om sloop van oude gebouwen te stimuleren. Zo heeft de VNG-commissie Ruimte & Wonen in 2016 een programma met betrekking tot VAB opgesteld, waarmee een overleggroep met fiscale specialisten is ingesteld die verkent welke fiscale verbeteringen er mogelijk zijn⁴. Daarnaast zijn er voor asbestsaneringen enkele subsidieregelingen.

6.3 Aanbevelingen

Op basis van het voorgaande komen we tot enkele aanbevelingen voor de VAB-opgave in de provincie Zuid-Holland, waarbij we naast instrumenten ook taken en rollen voor de verschillende betrokken stakeholders onderscheiden. We onderscheiden hierbij drie sporen die nader uitgewerkt moeten worden om het vraagstuk van vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in de provincie Zuid-Holland op te pakken.

1. Kies voor een gebiedsgerichte aanpak met regionale samenwerking van overheden en bedrijfsleven.

Koppel de mogelijkheden voor hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing aan andere opgaven en processen in de regio. Deze opgaven kunnen als vliegwiel fungeren voor de oplossingen voor de leegstand van agrarisch vastgoed. Gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden spelen te koppelen aan het VAB-vraagstuk, zoals de energietransitie of het Groene Hart als recreatieve Hotspot in 2030. Neem daarbij niet alleen de ontwikkelingen in het landelijk gebied in ogenschouw, maar verbind het vraagstuk ook met de opgaven in de stedelijke gebieden, zoals woningbouw, stadslandbouw of groen in en om de stad. Concreet vertalen we deze aanbeveling in de volgende acties voor de Provincie Zuid-Holland:

- Kies voor een regionale, bovengemeentelijke, VAB-aanpak en sluit daarvoor aan bij logische bestaande regionale samenwerkingsverbanden, zoals de regio's in de provincie, het Groene Hart of sectorale concentratiegebieden. Kies per regio of sectoraal concentratiegebied voor een integrale aanpak en visie op het gebied en sluit daarbij aan bij de doelen en opgaven in het gebied en/of de sector. Maak daarbij gebruik van de ervaren noodzaak om iets aan het vraagstuk te doen in de regio's, zoals dit reeds in de glastuinbouw en bollenteelt heeft plaatsgevonden.
- Zet ook in op behoud van de grondgebonden landbouw in de provincie, daar deze een belangrijke drager van het landschap is in grote delen van Zuid-Holland. Agrarische bedrijven richten zich steeds meer op verbreding (niet-agrarische activiteiten) en verdieping (meer toegevoegde waarde creëren). Biedt als provincie en gemeenten meer ruimte aan het agrarisch bedrijf gerelateerde nevenfuncties om een rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken.
- Betrek daarbij gebiedsmakelaars of vertrouwenspersonen die op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op de agrarische bedrijven in de regio en het proces tussen overheden en betrokken ondernemers in goede banen kunnen leiden. Zij kunnen ook inzicht bieden richting eigenaren in het beschikbare instrumentarium en middelen ten behoeve van hergebruik en sloop. Dergelijke personen zijn nu ook al actief in het landelijk gebied, maar zij opereren vaak op individuele basis en zonder een duidelijk beleidskader. Daarom bevelen wij aan om per gebied dergelijke functies te identificeren en in te zetten.
- Bespreek met andere betrokken stakeholders hun rol in de VAB-opgave, bijvoorbeeld op het gebied van bewustwording en educatie. De banken kunnen hun rol als bedrijfsadviseur hiervoor verbreden en

⁴ <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/landelijk-gebied/nieuws/wie-denkt-mee-over-beleid-agrarische-gebouwen#overlay-context=onderwerpenindex/bestuur/nieuws/kinderburgemeestersdag-in-aalsmeer-aanmelden-kan-nog>

samenwerking zoeken met verzekeraars. We raden aan om dit in samenwerking met de agrarische bedrijfsadviseurs en andere erfbetreders vorm te geven. Zij spelen namelijk vaak een belangrijke adviserende rol met betrekking tot de toekomstperspectieven van agrarische bedrijven.

2. Creëer mogelijkheden voor maatwerk door anders, tijdelijk of flexibel bestemmen

Gezien de veelheid aan VAB-initiatieven die zich aandienen in de provincie Zuid-Holland is het belangrijk om meer met kwalitatieve kaders te werken en anders te denken: wat willen we wel in het landelijk gebied, in plaats van exact uit te sluiten wat niet mag. Ga zorgvuldig om met de huidige ruimte en kwaliteit. Stuur altijd op landschappelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke meerwaarde. De nieuwe activiteit dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het gebied. Concreet bevelen wij in dit opzicht het volgende aan:

- Kijk per regio naar het huidige functioneren van het ruimtelijk ordeningsbeleid met betrekking tot kansen voor herbestemming en sloop van VAB's.
- Overweeg in hoeverre de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling per gebied om maat geschikt gemaakt kan worden (bv. door samenwerkende gemeenten). Verken daarbij de mogelijkheden om de regeling te verbreden naar andere ontwikkelingen naast woningbouw, zoals vestiging of uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.
- Een regeling voor flexibel of tijdelijk bestemmen van locaties waarop sprake is van bedrijfsgebouwen die vrij komen zou daar bij kunnen helpen. De nieuwe Omgevingswet biedt de mogelijkheid om dit vraagstuk meer integraal op te pakken en kan voorkomen dat ontwikkelingen inzake de VAB's vastlopen op sectorale regelgeving, terwijl die per saldo een verbetering opleveren.
- Groot belang wordt door betrokken partijen gehecht aan planologische stabiliteit zodat eigenaren en nieuwe ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn. Besteed hierbij specifieke aandacht aan de situatie in de ruilverkavelingslinten in de provincie. Onderzoek in hoeverre vrijkomende locaties in deze linten enkel nog voor agrarische bedrijven gebruikt kunnen worden of dat dit richting toekomst niet reëel is en er ook niet-agrarische functies toegestaan kunnen worden.

3. Stimuleer innovatie en creëer een platform voor kennisdeling

Het is van belang dat, gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden, kennis en ervaringen met betrekking tot de opgaven, dit in de provincie op een goede manier met elkaar gedeeld wordt en dat de betrokken stakeholders met elkaar leren wat wel en niet werkt. Concreet betekent dit:

- Creëer een provinciebrede lerende omgeving met betrekking tot herbestemming en leegstand van VAB's en betrek hierin alle betrokken stakeholders.
- Nu al zijn een aantal gemeenten en adviseurs al heel actief bezig met de problematiek rondom de vrijkomende agrarische bebouwing, met name voor de glastuinbouw (herstructurering en sanering verspreid glas) en de bollenteelt (herstructurering en sloop verouderde en niet meer in gebruik zijnde opstallen). Bouw hierop voort, breidt dit netwerk uit en leer van de reeds opgedane ervaringen voor andere regio's en sectoren. Leegstand is een vraagstuk dat zich ook in andere sectoren, zoals de kantoren, retail en op bedrijfsterreinen, manifesteert. Mogelijk zijn oplossingen die daar al bedacht zijn ook effectief voor de agrarische bebouwing of visa versa. Bovendien kunnen er bovenregionale afwegingen gemaakt worden over hoe de agrarische leegstand in samenhang met leegstand in andere sectoren te beoordelen en aan te pakken.
- Niet voor alle oplossingen is er waarschijnlijk voldoende handelingsperspectief binnen bereik van de betrokken stakeholders in Zuid-Holland. Kijk daarom ook naar andere overheden, kennis-partners of marktpartijen binnen of buiten Zuid-Holland en betrek ze bij het vraagstuk en mogelijke oplossingsrichtingen. Een grote meerwaarde zien wij bijvoorbeeld in het met de betrokken stakeholders nog eens nader in te zoomen op de

fiscaliteit rond het vraagstuk van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Daar is in het kader van deze studie geen aandacht aan besteed, maar uit de gesprekken met deskundigen bleek dat daar wel een belangrijk punt van aandacht ligt. Daarom verdient dit in de toekomst zeker agendering van de provincie, uiteraard in samenwerking en afstemming met andere overheden. De VNG geeft daar momenteel al een nadere uitwerking aan.

- Dit onderzoek naar de aard en omvang van de VAB-opgave in Zuid-Holland is ook uitgevoerd voor de provincies Noord-Holland en Utrecht. Hieruit is gebleken dat, ondanks regionale verschillen, de VAB-opgave in de drie provincies vergelijkbaar is. Het type sectoren waarin bedrijven vrijkomen, de trendmatige daling in het aantal bedrijven en de nabijheid van stedelijk gebied geven de drie provincies een vergelijkbare opgave op het gebied van VAB's. Het is daarom aan te raden om in de aanpak gezamenlijk op te trekken en van elkaars ervaringen en oplossingen te leren.
- Zoek samenwerking met doorgaans niet voor de hand liggende partijen (projectontwikkelaars, landschapsarchitecten). Daag ze uit en stimuleer ze om tot oplossingen te komen voor de opgave van de VAB's. Denk bijvoorbeeld aan het ontwerpen van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen, die na afloop van het agrarisch gebruik weer eenvoudig afgebroken kunnen worden en waarbij het materiaal gerecycled kan worden. Dit wordt ook wel 'circulair bouwen' genoemd. Als er nu al nagedacht wordt over de gebruiksmogelijkheden van nieuwe gebouwen op de langere termijn, zal de omvang van de VAB's in het buitengebied op termijn vanzelf afnemen.

Literatuurlijst

Berkhout, P., H. Silvis en I. Terluin (red.), 2013. *Landbouw-Economisch Bericht 2013*. LEI-rapport 2013-041.

Both, M., Gies, E., Kuiper, P.P., Vogelzang, T., *De VAB-opgave in de provincie Utrecht, aard en omvang nader in beeld gebracht*. Kadaster en Wageningen Research, 3 februari 2017.

Daalhuizen, F.B.C., 2004. *Vrijgekomen agrarische bebouwing : beleid en effecten \ Nieuwe bedrijven in oude boerderijen : de keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie*. Proefschrift, Universiteit Utrecht, Utrecht.

Geerling-Eiff, F.A. , Meulen, H.A.B. van der (2008) *Bedrijfsbeëindiging in de land- en tuinbouw : op een kruispunt en dan?* Den Haag : LEI, 2008 (Rapport / LEI 2008-001) - ISBN 9789086152414 - 104

Gies T.J.A., W. Nieuwenhuizen, R.A. Smidt (Alterra, Wageningen UR), *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*. InnovatieNetwerk, maart 2014, rapportnr. 14.2.325.

Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, R.A.F. van Och, *Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant, aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in provincie Noord-Brabant*. Alterra Wageningen UR, maart 2016a.

Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemigh, M. Paulissen, *Landelijk gebied en leegstand, aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland*. Wageningen Environmental Research, december 2016b.

Klerk, S. de, *Vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied*. LTO Noord, 1 juli 2016.

Kuiper, P.P., Tillema, M., Nieuwenhuizen, W., Naeff, H., *Vrijkomende agrarische bebouwing in de provincie Zeeland*. Kadaster en Wageningen UR, 13 april 2016.

Nieuwenhuizen, W. ; Pleijte, M. ; Kranendonk, R.P. ; Regt, W.J. de (2008) *Ruimte voor bouwen in het buitengebied : de uitvoering van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in de praktijk*. Rapport / Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu 32) - 82 p.

Onbekend. *De fluisterrevolutie op het platteland; tien jaar na het Pact van Brakkestein*, 2010.

Provincie Zuid-Holland, *Visie Ruimte en Mobiliteit*. 9 juli 2014.

Provincie Zuid-Holland, *Verordening Ruimte 2014, inclusief herziening 2016*. 1 april 2016.

Rheenen, J. van, Vogelzang, T., Voskuilen, M., Rijk, P., Verbruggen, T., *Gebieden in hun kracht zetten! Verkavelingsanalyse Provincie Zeeland*. Kadaster en LEI Wageningen UR, 10 juni 2016.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Erfgoedmonitor 2015 <https://erfgoedmonitor.nl/>

Stokkers, R. , Meer, R.W. van der , Schoorlemmer, H.B. , Hendriks-Goossens, V.J.C., 2010. *Opvolgers gezocht voor het boerenbedrijf*. Den Haag : LEI Wageningen UR, 2010 (Rapport Lei Wageningen UR 2010-042) - ISBN 9789086154326 - 72 p.

Bijlagenoverzicht

Bijlage 1: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente

Bijlage 2: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen

Bijlage 3: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden

Bijlage 4: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen

Bijlage 5: Vragenlijst voor Zuid-Hollandse gemeenten

Bijlage 6: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting

Bijlage 7: Initiatieven voor hergebruik en sloop(regelingen) elders in Nederland

Bijlage 1: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente

	Vrijgekomen Agrarische Bebouwing 2000-2015				Situatie 2015	
	Bedrijfsmatig m ²	Woonfunctie m ²	Totaal	Aantal bedrijven	Oppervlakte m ²	Aantal bedrijven
Alblasserdam	29	1.095	1.124	1	13.952	6
Albrandswaard	8.771	2.020	10.791	19	22.085	20
Alphen aan den Rijn	320.563	51.603	372.166	465	572.780	451
Barendrecht	7.896	1.110	9.006	11	5.332	7
Binnenmaas	41.803	10.626	52.429	55	85.986	70
Bodegraven-Reeuwijk	70.368	23.868	94.236	121	333.243	197
Brielle	17.034	4.616	21.650	22	46.154	40
Cromstrijen	30.146	23.703	53.849	40	98.775	70
Delft	2.295	593	2.888	4	9.816	5
Dordrecht	14.599	2.690	17.289	21	47.794	41
Giessenlanden	23.743	10.688	34.431	60	263.239	151
Goeree-Overflakkee	91.176	31.913	123.089	165	472.829	289
Gorinchem	1.559	2.242	3.801	6	27.156	13
Gouda	1.615	2.529	4.144	11	1.713	4
Hardinxveld-Giessendam	1.597	708	2.305	6	49.518	26
Hellevoetsluis	11.763	4.944	16.707	19	49.045	37
Hendrik-Ido-Ambacht	546	592	1.138	3	217	1
Hillegom	69.050	9.839	78.889	47	40.050	32
Kaag en Braassem	44.078	15.032	59.110	68	303.178	150
Katwijk	25.793	2.049	27.842	15	12.480	9
Korendijk	19.559	9.111	28.670	43	129.876	89
Krimpen aan den IJssel	0	0	0	0	0	0
Krimpenerwaard	77.895	42.132	120.027	201	536.578	314
Lansingerland	41.436	7.951	49.387	37	72.276	39
Leerdam	19.284	8.489	27.773	44	103.835	81
Leiden	1.588	1.146	2.734	4	4.780	4
Leiderdorp	4.451	1.512	5.963	8	21.652	14
Leidschendam-Voorburg	14.658	4.663	19.321	30	89.143	54
Lisse	22.806	2.319	25.125	31	48.520	27
Maassluis	410	1.084	1.494	3	8.925	4
Midden-Delfland	5.818	4.692	10.510	20	176.735	100
Molenwaard	26.685	23.372	50.057	112	548.346	309
Nieuwkoop	71.140	17.229	88.369	93	340.757	165
Nissewaard	28.134	9.743	37.877	43	151.797	98
Noordwijk	17.845	4.497	22.342	31	49.560	36
Noordwijkerhout	64.607	17.434	82.041	76	131.648	91
Oegstgeest	6.023	518	6.541	5	4.628	5
Oud-Beijerland	9.576	3.511	13.087	12	23.819	19
Papendrecht	963	474	1.437	4	11.415	4
Pijnacker-Nootdorp	40.393	9.411	49.804	46	58.588	38
Ridderkerk	10.692	1.526	12.218	9	16.260	10
Rijswijk	0	0	0	0	835	2

	Vrijgekomen Agrarische Bebouwing 2000-2015				Situatie 2015	
	Bedrijfsmatig m²	Woonfunctie m²	Totaal	Aantal bedrijven	Oppervlakte m²	Aantal bedrijven
Schiedam	3.205	2.483	5.688	9	10.829	9
's-Gravenhage	0	0	0	0	4.090	4
Sliedrecht	4.079	0	4.079	4	24.973	8
Strijen	26.673	13.867	40.540	47	85.933	64
Teylingen	60.173	9.066	69.239	62	91.115	65
Vlaardingen	8.736	1.666	10.402	5	6.787	6
Voorschoten	1.723	2.425	4.148	5	14.625	10
Waddinxveen	40.180	12.977	53.157	53	68.257	42
Wassenaar	10.978	4.351	15.329	20	37.595	24
Westland	55.824	6.340	62.164	44	114.206	53
Westvoorne	30.715	12.337	43.052	66	65.589	51
Zederik	25.697	17.939	43.636	92	347.656	219
Zoetermeer	3.502	3.693	7.195	13	34.451	17
Zoeterwoude	5.456	4.961	10.417	18	88.267	55
Zuidplas	64.107	13.946	78.053	70	129.185	84
Zwijndrecht	8.490	2.290	10.780	13	27.662	20
Totaal	1.622.759	484.761	2.107.520	2.553	6.195.693	3.874

Bijlage 2: Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in de periode 2000-2015 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen

	< 500		500-1000		1000-2000		2000-5000		> 5000	
	Aantal bedrijfs- locaties		Aantal bedrijfs- locaties		Aantal bedrijfs- locaties		Aantal bedrijfs- locaties		Aantal bedrijfs- locaties	
	Opp (m²)		Opp (m²)		Opp (m²)		Opp (m²)		Opp (m²)	
Alblasserdam	-	-	-	-	1.124	1	-	-	-	-
Albrandswaard	3.267	13	2.645	3	2.025	2	2.854	1	-	-
Alphen aan den Rijn	57.675	261	75.399	107	68.550	50	126.322	40	44.220	7
Barendrecht	917	5	2.484	4	1.186	1	4.419	1	-	-
Binnenmaas	4.478	23	9.557	14	17.142	13	12.145	4	9.107	1
Bodegraven-Reeuwijk	11.229	47	30.075	41	42.364	30	10.568	3	-	-
Brielle	2.756	12	3.302	5	3.459	3	4.005	1	8.128	1
Cromstrijen	3.238	15	8.578	12	10.126	9	6.248	2	25.659	2
Delft	243	1	1.493	2	1.152	1	-	-	-	-
Dordrecht	1.600	7	5.271	7	8.281	6	2.137	1	-	-
Giessenlanden	7.956	37	8.496	12	7.152	6	10.827	5	-	-
Goeree-Overflakkee	18.998	84	29.079	41	41.226	29	23.320	9	10.466	2
Gorinchem	230	2	2.316	3	1.255	1	-	-	-	-
Gouda	2.519	9	506	1	1.119	1	-	-	-	-
Hardinxveld- Giessendam	568	4	705	1	1.032	1	-	-	-	-
Hellevoetsluis	2.141	8	2.666	4	9.615	6	2.285	1	-	-
Hendrik-Ido-Ambacht	369	2	769	1	-	-	-	-	-	-
Hillegom	4.898	19	7.212	10	8.947	6	28.154	9	29.678	3
Kaag en Braassem	6.479	30	16.116	22	13.340	10	14.583	5	8.592	1
Katwijk	719	5	2.718	4	4.330	3	3.050	1	17.025	2
Korendijk	6.764	26	6.489	8	9.346	7	6.071	2	-	-
Krimpenerwaard	27.722	106	45.448	63	40.402	30	6.455	2	-	-
Lansingerland	2.847	13	3.602	4	19.962	14	14.556	5	8.420	1
Leerdam	6.233	23	7.758	12	11.544	8	2.238	1	-	-
Leiden	431	1	2.303	3	-	-	-	-	-	-
Leiderdorp	220	2	3.183	4	2.560	2	-	-	-	-
Leidschendam- Voorburg	2.729	13	8.907	13	3.837	3	3.848	1	-	-
Lisse	4.609	15	5.522	8	7.616	5	7.378	3	-	-
Maassluis	844	2	650	1	-	-	-	-	-	-
Midden-Delfland	3.065	12	5.290	7	-	-	2.155	1	-	-
Molenwaard	19.102	71	25.152	36	5.803	5	-	-	-	-
Nieuwkoop	8.568	37	17.952	25	25.078	19	29.578	11	7.193	1
Nissewaard	5.313	22	5.769	8	9.704	8	11.932	4	5.159	1

	< 500		500-1000		1000-2000		2000-5000		> 5000	
	Opp (m²)	Aantal bedrijfslocaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfslocaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfslocaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfslocaties	Opp (m²)	Aantal bedrijfslocaties
Nissewaard	5.313	22	5.769	8	9.704	8	11.932	4	5.159	1
Noordwijk	3.758	18	5.981	8	1.043	1	11.560	4	-	-
Noordwijkerhout	8.777	43	7.601	11	13.779	10	25.196	8	26.688	4
Oegstgeest	256	2	618	1	1.949	1	3.718	1	-	-
Oud-Beijerland	665	4	1.465	2	6.880	5	4.077	1	-	-
Papendrecht	324	2	1.113	2	-	-	-	-	-	-
Pijnacker-Nootdorp	4.758	22	7.005	10	10.222	8	13.063	4	14.756	2
Ridderkerk	1.516	6	747	1	1.418	1	-	-	8.537	1
Rotterdam	3.813	15	4.167	6	-	-	-	-	-	-
Schiedam	2.014	5	1.923	3	1.751	1	-	-	-	-
Slidrecht	134	2	968	1	-	-	2.977	1	-	-
Strijen	3.336	16	13.070	18	13.571	9	10.563	4	-	-
Teylingen	6.695	29	8.921	12	14.225	10	28.341	9	11.057	2
Vlaardingen	350	1	1.796	2	1.148	1	-	-	7.108	1
Voorschoten	552	2	1.753	2	1.843	1	-	-	-	-
Waddinxveen	5.859	27	9.270	13	11.418	8	8.273	3	18.337	2
Wassenaar	2.317	9	4.128	6	4.526	3	4.358	2	-	-
Westland	4.126	19	9.386	13	4.521	4	6.376	2	37.755	6
Westvoorne	10.557	40	9.716	13	13.454	10	9.325	3	-	-
Zederik	14.475	61	15.843	23	9.923	7	3.395	1	-	-
Zoetermeer	1.710	6	3.238	5	2.247	2	-	-	-	-
Zoeterwoude	1.551	8	5.299	8	3.567	2	-	-	-	-
Zuidplas	8.868	32	12.881	19	13.244	10	21.274	6	21.786	3
Zwijndrecht	1.512	8	-	-	4.331	3	4.937	2	-	-

Bijlage 3: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden

	VAB 2015-2030 met bedrijfsfunctie	VAB 2015-2030 met woonfunctie	Verhouding		Totaal VAB 2015- 2030	Voorraad 2015	Aandeel VAB 2015-2030 van Voorraad 2015
Alblasserdam	685	612	53%	/ 47%	1.297	13.952	9%
Albrandswaard	4.248	2.731	61%	/ 39%	6.979	22.085	32%
Alphen aan den Rijn	126.421	39.046	76%	/ 24%	165.467	572.780	29%
Barendrecht	1.740	611	74%	/ 26%	2.351	5.332	44%
Binnenmaas	18.314	8.624	68%	/ 32%	26.938	85.986	31%
Bodegraven-Reeuwijk	63.418	17.380	78%	/ 22%	80.798	333.243	24%
Brielle	8.258	4.452	65%	/ 35%	12.710	46.154	28%
Cromstrijen	25.845	13.274	66%	/ 34%	39.119	98.775	40%
Delft	3.079	1.001	75%	/ 25%	4.080	9.816	42%
Dordrecht	11.530	1.788	87%	/ 13%	13.317	47.794	28%
Giessenlanden	61.660	10.968	85%	/ 15%	72.628	263.239	28%
Goeree-Overflakkee	84.478	38.444	69%	/ 31%	122.922	472.829	26%
Gorinchem	6.851	959	88%	/ 12%	7.810	27.156	29%
Gouda	475	142	77%	/ 23%	617	1.713	36%
Hardinxveld-Giessendam	10.426	4.053	72%	/ 28%	14.480	49.518	29%
Hellevoetsluis	9.454	4.336	69%	/ 31%	13.790	49.045	28%
Hendrik-Ido-Ambacht	-	-	-	/ -	-	-	-
Hillegom	13.804	2.117	87%	/ 13%	15.920	40.050	40%
Kaag en Braassem	51.829	13.201	80%	/ 20%	65.030	303.178	21%
Katwijk	3.902	1.728	69%	/ 31%	5.630	12.480	45%
Korendijk	26.463	11.587	70%	/ 30%	38.050	129.876	29%
Krimpen aan den IJssel	-	-	-	/ -	-	-	-
Krimpenerwaard	106.376	38.841	73%	/ 27%	145.217	536.578	27%
Lansingerland	19.193	3.547	84%	/ 16%	22.740	72.276	31%
Leerdam	17.862	8.924	67%	/ 33%	26.786	103.835	26%
Leiden	600	228	72%	/ 28%	828	4.780	17%
Leiderdorp	7.429	1.642	82%	/ 18%	9.071	21.652	42%
Leidschendam-Voorburg	22.996	6.328	78%	/ 22%	29.324	89.143	33%
Lisse	6.852	1.965	78%	/ 22%	8.817	48.520	18%
Maassluis	35	85	29%	/ 71%	120	8.925	1%
Midden-Delfland	39.688	15.491	72%	/ 28%	55.178	176.735	31%
Molenwaard	126.456	25.390	83%	/ 17%	151.847	548.346	28%
Nieuwkoop	70.234	26.897	72%	/ 28%	97.131	340.757	29%
Nissewaard	31.627	14.249	69%	/ 31%	45.876	151.797	30%
Noordwijk	18.491	2.076	90%	/ 10%	20.567	49.560	41%
Noordwijkerhout	28.811	6.348	82%	/ 18%	35.159	131.648	27%
Oegstgeest	505	1.883	21%	/ 79%	2.387	4.628	52%

	VAB 2015-2030 met bedrijfsfunctie	VAB 2015-2030 met woonfunctie	Verhouding			Totaal VAB 2015- 2030	Voorraad 2015	Aandeel VAB 2015-2030 van Voorraad 2015
Oud-Beijerland	6.243	3.704	63%	/	37%	9.947	23.819	42%
Papendrecht	5.501	367	94%	/	6%	5.868	11.415	51%
Pijnacker-Nootdorp	12.962	3.874	77%	/	23%	16.836	58.588	29%
Ridderkerk	6.815	886	88%	/	12%	7.701	16.260	47%
Rijswijk	271	160	63%	/	37%	431	835	52%
Rotterdam	9.980	1.673	86%	/	14%	11.653	59.158	20%
Schiedam	3.528	1.307	73%	/	27%	4.835	10.829	45%
's-Gravenhage	1.588	522	75%	/	25%	2.110	4.090	52%
Sliedrecht	4.276	498	90%	/	10%	4.773	24.973	19%
Strijen	18.767	7.840	71%	/	29%	26.607	85.933	31%
Teylingen	22.646	3.671	86%	/	14%	26.317	91.115	29%
Vlaardingen	2.388	955	71%	/	29%	3.343	6.787	49%
Voorschoten	3.691	732	83%	/	17%	4.423	14.625	30%
Waddinxveen	19.186	3.361	85%	/	15%	22.548	68.257	33%
Wassenaar	6.701	1.369	83%	/	17%	8.069	37.595	21%
Westland	27.029	5.003	84%	/	16%	32.032	114.206	28%
Westvoorne	15.495	7.584	67%	/	33%	23.079	65.589	35%
Zederik	76.361	27.115	74%	/	26%	103.476	347.656	30%
Zoetermeer	6.555	904	88%	/	12%	7.459	34.451	22%
Zoeterwoude	14.881	9.760	60%	/	40%	24.641	88.267	28%
Zuidplas	38.175	9.748	80%	/	20%	47.923	129.185	37%
Zwijndrecht	5.523	3.647	60%	/	40%	9.170	27.662	33%
Totaal	1.338.594	425.627	76%	/	24%	1.764.221	6.195.476	28%

Bijlage 5: Vragenlijst voor Zuid-Hollandse gemeenten

VAB-problematiek en ruimtelijke beleid

1. Is er in uw gemeente op dit moment sprake van leegstand in agrarische gebouwen en zo ja kunt u een indicatie geven van de omvang hiervan? Kunt u die indicatie ook per sector geven?
2. Wordt de actuele agrarische leegstand als een probleem ervaren in uw gemeente en zo ja, door wie?
3. Wat verwacht u in de toekomst op het gebied van leegstand van agrarische erven? Voorziet u wijzigingen in de aard van de leegstand? (bv grotere complexen, meer erven, bepaalde agrarische sectoren) Verwacht u een verandering in de perceptie van het probleem?
4. In hoeverre spelen stoppende boeren en leegstand van agrarische erven in uw gemeente een rol binnen het huidige ruimtelijke beleid voor het landelijk gebied? Op welke wijze verwacht u dat deze problematiek in toekomstig ruimtelijk beleid een rol gaat spelen?
5. Wat heeft uw gemeente voor de toekomst nodig van andere partijen, zoals provincie of marktpartijen, om het vraagstuk rondom stoppende boeren en leegstand van agrarische erven aan te pakken?

Procedures en vergunningen

6. Kunt u een indicatie geven van het aantal verleende vergunningen voor functiewijziging van (afbouwende) agrarische bedrijven in uw gemeente in de afgelopen 3 jaar? En kunt u een aangeven welke functiewijzigingen het betreft?
7. Kunt u, indien van toepassing, een indicatie geven van het aantal verleende vergunningen voor de sloop van voormalige agrarische bedrijven in uw gemeente gedurende de afgelopen 3 jaar? Kunt u een indicatie geven van het areaal aan agrarische bedrijfsgebouwen dat de afgelopen 3 jaar is gesloopt?
8. Heeft uw gemeente nog eigen specifiek ruimtelijk beleid welke de VAB-problematiek raakt, zoals een Ruimte voor ruimte-regeling? Zo ja, kunt u aangeven hoe vaak hier gebruik van is gemaakt de afgelopen 3 jaar?
9. Kunt u aangeven hoeveel aanvragen, gericht op de functiewijziging of het stoppen van het agrarisch bedrijf, u in de afgelopen 3 jaar heeft moeten afwijzen? En kunt u aangegeven om welke redenen deze aanvragen afgewezen zijn?
10. In hoeverre speelt landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een rol in de afweging bij de procedures voor functiewijziging of stoppen van een agrarisch bedrijf?

Bijlage 6: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting

Op 4 april 2017 waren circa 15 experts (zie deelnemerslijst in bijlage) op het gebied van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in Zuid-Holland bijeen op de Steinse Tuin in Haastrecht, een voormalige boerderij omgebouwd tot vergader-, trouw- en feestlocatie met theetuin. Aanleiding voor deze bijeenkomst is het onderzoek dat Kadaster, Wageningen Economic Research (WEcR) en Wageningen Environmental Research (WEnR) uitvoeren in opdracht van de Provincie Zuid-Holland. In dit onderzoek wordt een verdiepingsslag gemaakt op het landelijke rapport naar VAB door Alterra in opdracht van het InnovatieNetwerk (2014). Onderzocht wordt wat de prognose is voor VAB's in de provincie Zuid-Holland tot 2030 en hoe hier in de verschillende regio's op ingespeeld kan worden met beleidsstrategieën. In deze expertmeeting staan twee onderwerpen op de agenda: presentatie van de data-analyse door het onderzoeksteam plus verificatie van deze data bij de aanwezigen en het verder uitwerken van oplossingsrichtingen.

Introductie

Na een welkomstwoord door dagvoorzitter Theo Vogelzang (WEcR) vertelt Marga Vriezen van de Steinsetuin over het ontstaan van de onderneming. Dit verhaal leert ons dat het omvormen van een voormalige boerderij naar een nieuwe functie veel geduld en doorzettingsvermogen vraagt van de eigenaar en gepaard gaat met veel onduidelijkheid over vergunningen en procedures. Vervolgens licht Arjan de Wit van de Provincie Zuid-Holland de aanleiding van het onderzoek en het doel van de bijeenkomst toe. Na deze introductie stellen de deelnemers zichzelf voor door naam, organisatie en relatie tot het onderwerp kort te benoemen. Na deze voorstelronde geeft Edo Gies namens het onderzoeksteam een presentatie van de voorlopige onderzoeksresultaten.

Plenaire discussie probleemanalyse

Na de presentatie wordt een plenaire discussie gestart over het onderwerp. Theo Vogelzang vraagt aan de deelnemers of zij het beeld dat geschetst wordt in de presentatie herkennen in de praktijk. Zien de deelnemers vrijkomende agrarische bedrijven als een probleem? Zal deze perceptie in de toekomst veranderen en wat zijn daarvan de oorzaken?

Hier wordt door de deelnemers als volgt op gereageerd:

- Enkele deelnemers herkennen het beeld dat geschetst wordt in de presentatie. Zij verwachten dat in de kleinschalige gebieden in de toekomst meer bedrijven zullen stoppen dan momenteel.
- Veel deelnemers zien VAB's niet als probleem. Het wordt wel als een ontwikkeling en opgave gezien. De mate waarin het een probleem zou kunnen worden, hangt ook af van de oplossingen die geboden worden. Als deze toereikend zijn, zal het geen probleem worden.
- Er wordt aangegeven dat in het verleden is gebleken dat voor percelen die vrijkomen door stoppende bedrijven gemakkelijk nieuwe functies gevonden worden. De verwachting is dat dit ook in de toekomst zo zal blijven. Maar men geeft ook aan dat herbestemming geen oplossing kan bieden voor de 1,6 miljoen m2 vrijkomende bedrijfsgebouwen die in de presentatie genoemd wordt.
- Naast het oplossen van het VAB probleem moet men zich ook richten op het voorkomen van het probleem. Er moet dus ook meer aandacht zijn voor het behoud van de agrarische bedrijven en het voorkomen van stoppen.
- Een deelnemer geeft aan dat het huidige beleid gericht op herbestemmen onder de loep genomen moet worden. De provincie en gemeenten zouden meer nieuwe functies in VAB's moeten toestaan. Hierop wordt gereageerd dat dit voor gemeenten vaak lastig is, omdat men wel gewoon te maken heeft met landelijke

wetgeving op gebied van milieu en geluid. Daarnaast is maatwerk vaak lastig, omdat je als gemeente geen precedent werking of het gevoel van willekeur in de hand wilt werken.

- Een deelnemer geeft aan dat bebouwing van voor 1960 behouden moet blijven vanwege cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de erven in de linten vaak makkelijk te herbestemmen. Nieuwe functies houden ook de kleine kernen leefbaar.
- Voor de toekomst zal er een probleem ontstaan in de ruilverkavelingslinten. De deelnemers zien nu een ontwikkeling dat ook hier de eerste bedrijven gaan stoppen. Het is vanuit het huidige beleid niet makkelijk om deze bedrijven voor iets anders dan de agrarische functie te bestemmen. Gemeenten weten nog niet hoe ze hier mee om moeten gaan, de huidige instrumenten zijn hier niet toereikend voor.
- Deelnemers geven aan dat de Ruimte voor Ruimteregeling, die veel gemeenten zelf in bestemmingsplannen hebben opgenomen, goed werkt om sloop te stimuleren. Alleen moet voor de toekomst wel nagedacht worden over de locaties waar de compensatiewoningen gebouwd worden. Dit zou veel meer aansluitend aan bestaand bebouwd gebied moeten gebeuren in plaats van op de saneringslocatie.
- Het probleem van asbest wordt erkend, evenals de kansen om dit te koppelen aan de VAB problematiek.
- Een deelnemer geeft aan dat het probleem van leegstand en verwaarlozing van gebouwen zich niet alleen voordoet bij gestopte bedrijven, maar ook bij kleine bedrijven waarvoor het lastig is het hoofd boven water te houden. Zij hebben geen financiële middelen om de gebouwen te onderhouden.
- Het verrast de deelnemers dat uit de enquête onder gemeenten blijkt dat geen enkele gemeente VAB's als een probleem ziet.
- Er wordt een voorstel voor een oplossingsrichting aangedragen om groei voor agrarische bedrijven te koppelen aan sloop elders.
- Een deelnemer geeft aan dat aan de basis van de discussie de vraag centraal zou moeten staan wat je met het landelijk gebied in Zuid-Holland wilt, welke ontwikkeling zie je en welke rol zie je daarin voor de agrarische sector? Op basis hiervan kan je het probleem definiëren en het belang van oplossingen benoemen.

Workshops

Na de plenaire discussie gaan de deelnemers uiteen in twee groepen. In twee rondes worden verschillende vragen besproken.

- Groep 1, onder leiding van Mariska Both en Edo Gies
 - Welke stakeholders zijn er en wat is hun rol binnen de VAB problematiek?
 - Hoe waarborg je ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied, zowel bij sloop als herbestemming van VAB's?
- Groep 2, onder leiding van Paul Peter Kuiper en Theo Vogelzang
 - Hoe breng je vraag en aanbod bij elkaar, zowel op sloop als herbestemming van VAB's?
 - Hoe kan je de financiële mismatch (verantwoordelijkheid ondernemer en publiek probleem) aanpakken?

Na drie kwartier wisselen de groepen om. Onderstaand een overzicht van de discussie per vraag.

1. Welke stakeholders zijn er en wat is hun rol binnen de VAB problematiek?

- De volgende stakeholders zijn benoemd:
 - huidige agrarische eigenaar van het perceel;
 - toekomstige nieuwe eigenaar van het perceel;
 - overheden (provincie en gemeenten);
 - verzekeraars en banken.

- In eerste instantie heeft de agrariër zelf de verantwoordelijkheid voor zijn eigen erf en het onderhouden van de bebouwing na bedrijfsbeëindiging. Daarnaast zijn de gevolgen van ongewenste activiteiten en verwaarlozing een maatschappelijk probleem.
- Stoppende boeren hebben weinig interesse in nieuwe functies, zij willen op het eigen erf blijven wonen na bedrijfsbeëindiging, houden hun gebouwen aan voor eigen gebruik en verhuur aan derden en hopen het de gebouwen nog te kunnen onderhouden.
- Belangenpartijen voor agrariërs zijn veelal gericht op groeiende bedrijven, de belangen van stoppende boeren worden hier vaak niet in meegenomen. Zij kunnen een rol pakken in bewustwording en educatie voor stoppende boeren en de VAB problematiek.
- Van de overheden wordt een proactieve rol verwacht bij stoppende boeren. Gemeenten moeten in een vroeg stadium in gesprek gaan over de wensen voor de toekomst. De nieuwe Omgevingswet, die uitgaat van meer participatie en uitnodigingsplanologie, biedt daarvoor kansen.
- Ook wordt het belang van planologische duidelijkheid opgemerkt. Het moet voor nieuwe eigenaren snel duidelijk zijn wat de mogelijkheden voor het erf zijn. Er kan bijvoorbeeld een wensenkaart gemaakt worden, waarop aangegeven wordt waar welke functies zijn toegestaan en waar niet. Het belangrijkste daarbij is duidelijkheid vooraf en snelheid in procedures.
- De agrarische sector heeft wel een aparte status. Andere eigenaren in andere sectoren hebben altijd de mogelijkheid om hun bedrijf te verkopen. Binnen de agrarische sector zijn deze mogelijkheden minder zeker.
- Soms worden nieuwe functies gezien als bedreiging voor bestaande ondernemers in de kern of naastgelegen agrarische bedrijven. Het is niet aan de overheid om deze concurrentie in de hand te houden. Dit moet de markt zelf regelen.
- Het is van belang om met alle belangenpartijen in een regio goed samen te werken en een gezamenlijke visie uit te dragen.
- Gemeenten moeten zicht krijgen op de ontwikkelingen in de sector. Voer keukentafelgesprekken om de stand van zaken in de sector in beeld te brengen.
- Koppel de VAB opgave aan andere maatschappelijke problemen en zoek verbinding met andere sectoren. Zo kan de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten een oplossing bieden voor VAB's, zoek hiervoor contacten met uitzendbureau's.

2. Hoe waarborg je ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied, zowel bij sloop als herbestemming van VAB's?

- De centrale vraag hierbij is hoe wil je dat het landelijk gebied in Zuid-Holland er uit blijft zien? Ruimtelijke belangen kan je niet afschuiven op individuele eigenaren.
- Gebouwen van voor 1950 vinden wel een nieuwe functie en blijven wel behouden. Het probleem ligt bij de grotere en minder aantrekkelijke bedrijfsgebouwen. In de plenaire discussie zijn de ruilverkavelingslinten ter sprake gekomen. Men geeft aan dat ook deze linten een tijdsbeeld weergeven en daarmee cultuurhistorische waarden hebben. Niet zondermeer inzetten op sloop van deze percelen. In deze linten ook nieuwe functies toestaan. Wel goede randvoorwaarden voor passende functies opstellen. Er moet voor gewaakt worden dat er kleine woonkernen ontstaan op deze percelen. Zoek naar gebiedsgerichte oplossingen en wijs specifieke locaties aan voor woningbouw.
- Focus in het beleid op kwaliteit, stuur op meerwaarde voor natuur en landschap. Ga zorgvuldig om met de huidige ruimte en kwaliteit. Zet daarbij ook in op behoud van de landbouw. Als we de agrarische sector als drager van het landschap zien, moeten we ook inzetten op het voorkomen van stoppende bedrijven. Bied meer ruimte aan nevenfuncties om een rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken.

- Hou bij nieuwbouw van agrarische gebouwen er ook rekening mee dat het weer gesloopt moet worden. Stap af van het idee dat gebouwen tot in de eeuwigheid een financiële waarde behouden. Maak agrariërs er mee bewust van de gebouwen een afschrijvingstermijn hebben en op het eind gesloopt moeten kunnen worden.
- De leefbaarheid van de kleine kernen is belangrijk. Er moet ingezet worden op het behoud van jongeren in de kernen door woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid te stimuleren.

3. Hoe breng je vraag en aanbod bij elkaar, zowel op sloop als herbestemming van VAB's?

- De aanwezigen ervaren de VAB-opgave heel wisselend. Sommigen vinden dat er voldoende aanbod van nieuwe functies is om de bestaande leegstand te vullen. Wel geeft men aan dat de koper en de verkoper elkaar vaak in ruimte en tijd niet kunnen vinden. De rol van de gemeente mag hierin actiever worden; vaak weten lokale overheden veel van hun eigen gebied en de lokale ondernemers; deze kennis wordt niet altijd goed benut. De aanwezigen geven aan dat de organisatie van een bovengemeentelijk loket helpt in het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Vraag is daarbij wel of een dergelijk loket uitsluitend de VAB-opgave behelst, of ook andere typen vastgoed (bijv. bedrijfsruimte). Ook ontstaat er discussie over de rol van zo'n loket: uitsluitend een katalysator (kenniscentrum, stimulering van initiatieven e.d.) of een soort makelaarsrol waarbij actief naar matching van vraag en aanbod wordt gezocht.
- Het idee om agrarische bedrijven groeiruimte te geven op satelliet-erven stuit op weerstand. De efficiëntievoordelen van groei, worden teniet gedaan door de splitsing van de bedrijfsvoering over meer locaties.
- Zeer duidelijk wordt uitgesproken dat Ruimte-voor-Ruimte een ongewenst effect heeft op de waardering van erven en gebouwen. Eigenaren van leegstaande gebouwen worden door de RvR-regeling beloond voor het uitstellen van sanering.
- Op verschillende wijzen zien de aanwezigen een relatie tussen nieuwe ontwikkelingen en de sanering van bestaande gebouwen. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie. Enerzijds kan dit op erfniveau worden vorm gegeven; uitbreiding van de stallen zou dan gekoppeld moeten worden aan de sanering van de verouderde bebouwing op datzelfde erf (asbest). Meer mogelijkheden ontstaan er wanneer deze koppeling tussen verschillende erven wordt gelegd: nieuwbouw op het ene erf relateren aan sloop op een ander erf. Minpunt van dit zogenaamde "stalderen" is dat de kosten voor rekening van de sector/ondernemer komen, terwijl de marges in de sector al beperkt zijn. Aandachtspunt bij de inrichting van een stalderingsregeling is de getrapte toepassing, waarbij kleinere uitbreidingen wellicht minder per vierkante meter afdragen aan sloop dan grotere uitbreidingen. Aanbevolen wordt wel om hier verder naar te kijken als reële mogelijkheid om de problematiek rond de VAB's mede op te lossen.
- Opvallend is het dat er op dit gebied verschillend met verschillende agrarische sectoren wordt omgegaan; uitzonderingen op de bestaande bouwblok-regels (onthefving voor grotere bouwblokken, waarbij elders wordt gesaneerd) zijn in de akkerbouw en de glastuinbouw wel mogelijk, maar in de melkveehouderij niet. Vraag is of dit onderscheid verder ook gemaakt moet worden in het beleid van provincie en andere overheden inzake de VAB's.

4. Hoe kan je de financiële mismatch (verantwoordelijkheid ondernemer en publiek probleem) aanpakken?

- Volgens één van de aanwezigen is betrokkenheid van de omgeving middels crowdfunding een reële optie; de lokale betrokkenheid bij het landschap is groot. Ook een gemeenschappelijke (overheids)-bijdrage aan een sloopfonds wordt vanuit landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid als reële overweging aangedragen. Denk bijvoorbeeld aan een verdeling van de kosten van sloop over oude eigenaren (1/3), nieuwe eigenaren (1/3) en provincie (1/3).

- Een omslag in het denken over waardering van agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk. Deze omslag is niet alleen nodig bij eigenaren, maar ook bij banken, adviseurs, makelaars/taxateurs/rentmeesters en ook bij de vaststelling van de gemeentelijke WOZ-bepaling. Daarbij kan het ook nuttig zijn om eens buiten de lijntjes te kleuren, in de zin dat er wellicht meer mogelijk gemaakt kan worden dan er volgens de huidige regelingen mogelijk is.
- Door verschillende aanwezigen wordt geconstateerd dat de aanwezigheid van agrarische grond in een bedrijf gebruikt moet worden om de sanering van de gebouwen te bekostigen. Op welke wijze dit zou moeten gebeuren, is echter onduidelijk. Wellicht biedt kavelruil mogelijkheden.
- De Greenport Ontwikkelings Maatschappij in het noorden van de provincie is uitgebreid aan bod geweest als voorbeeld van een mogelijke aanpak. De vertegenwoordiger van deze maatschappij licht toe dat de volgende elementen bijdragen aan de gezamenlijke en succesvolle aanpak:
 - Samenwerking tussen 6 gemeenten waardoor één gezamenlijk beleid wordt gevoerd.
 - Koppeling tussen woningbouw en financiering van sanering van oude bedrijfslocaties.
 - Eén heldere visie vanuit de bollensector, waarbij behoud van bollenareaal en ontwikkeling van de sector centraal staat én de ontwikkelende bedrijven in geval van nieuwbouw per vierkante meter 40 euro bijdragen aan sanering van oude bedrijfslocaties.
- Een opvallend aspect aan het succes van het GOM is de sectorale benadering. Het is de vraag of deze specifieke werkwijze ook in de akkerbouw- en/of melkveehouderij toe te passen is. Tevens is het de vraag in welke mate de afwezigheid van een forse woningbouwopgave in andere gebieden de werkzaamheid van deze constructie belemmert. De aanwezigheid van één heldere visie vanuit de overheid (liefst gemeente-overstijgend) bevordert het ondernemerschap. Dit wordt herhaaldelijk en in duidelijke bewoordingen door verschillende aanwezigen benadrukt.
- In geval van het omvormen van een agrarische functie naar een woonfunctie stijgt de grondprijs van het erf behoorlijk, deze waardestijging zou deels ten goede moeten komen aan de sanering van de bebouwing op dit (of een ander) erf.
- Laatste punt van aandacht ligt er bij de gemeenten. Die zouden inzake de problematiek van de VAB's kunnen regelen dat er op de ene plek bouwblokken samengevoegd worden, en op de andere plek gesaneerd. Daartoe zouden ze veel meer actief in beeld kunnen brengen hoe de situatie op de bedrijven in het buitengebied ervoor staat en hoe zij daar op actief kan participeren als het gaat om de sanering of herbestemming van VAB's. Dat kan ook helpen bij hun eigen probleembeleving en het stimuleren van de bewustwording bij ondernemers dat de werkelijke waarde van hun gebouwen niet altijd overeenstemt met hun verwachtingswaarde.

Afsluitende discussie oplossingsrichtingen

Na de terugkoppeling van de workshops is er nog tijd voor een reflectie op de bijeenkomst en afsluitende discussie over mogelijke oplossingsrichtingen.

- Er wordt gesproken over het stellen van een tegenpresentatie bij groei van agrarische bedrijven, een vereveningsregeling. Met de voortdurende schaalvergroting zullen er steeds meer bedrijven boven de norm willen groeien. De deelnemers geven aan dat hier best een tegenprestatie voor verwacht kan worden. In de vorm van sloop elders op een VAB locatie of door toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Het is dan wel noodzakelijk om partijen bij elkaar te brengen. Men kan niet van de sector verwachten dit zelf te organiseren, de overheid dient hierin een faciliterende rol te nemen.
- De deelnemers benadrukken het belang van een gebiedsmakelaar of intermediair in de regio. Iemand die bekend is bij de agrarische bedrijven, op de hoogte is van wensen omtrent stoppen en deze bedrijven kan

verbinden aan adviseurs en gemeente. Zet daarbij in op een regionale sturing, zoals de GOM nu doet in de Bollenstreek.

- Zet in op een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de focus vooral ligt op het behouden van de agrarische sector in het landschap.
- Probeer de Ruimte voor Ruimte regeling regionaal op te pakken, niet individueel gericht. Wijs daarbij locaties aan voor de bouw van de compensatiewoningen, zodat deze niet verspreid over het hele landelijk gebied gebouwd worden. Verken de mogelijkheden om de Ruimte voor Ruimte regeling te verbreden naar niet-agrarische functies ipv alleen wonen.
- Bespreek met andere stakeholders hun rol in de problematiek, bijvoorbeeld op het gebied van bewustwording en educatie. De banken kunnen hun rol als bedrijfsadviseur hiervoor verbreden en samenwerking zoeken met verzekeraars.
- Koppel de problematiek aan landelijke opgaven in andere sectoren, zoals de energietransitie en de asbestsanering. Voor de asbestsanering geldt dat gezocht moet worden naar een andere regeling dan 'asbest eraf, zon erop'. Stimuleer juist na de sloop van het dak ook de sloop van de vier muren ipv het behoud van het gebouw met een nieuw dak met zonnepanelen.
- Groot belang wordt gehecht aan planologische stabiliteit zodat eigenaren en nieuwe ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn.

Arjan de Wit sluit de bijeenkomst af met een reflectie vanuit de Provincie. Hij geeft aan dat vanuit het bestuur in Zuid-Holland de focus ligt op het stedelijk gebied. Het beeld van vandaag is dat het vrijkomen van de kleine bedrijven wel opgelost wordt. Maar in de toekomst zullen steeds vaker grotere bedrijven vrijkomen waarvoor het moeilijker wordt om een passende functie te vinden. Arjan trekt de vergelijking met de V&D in winkelcentrums. Het beeld dat in het landelijk gebied de komende jaren meerdere 'V&D' vrij gaan komen, kan helpen om aandacht vanuit het bestuur op deze problematiek te krijgen. De vergelijking met leegstand in andere sectoren ziet Arjan als belangrijk voor de beeldvorming binnen de Provincie. Daarnaast geeft hij aan vandaag vooral geleerd heeft dat het probleem per regio erg verschillend is en dat daarom ook goed gekeken moet worden of er ook andere middelen/instrumenten per regio nodig zijn. Duidelijk is in ieder geval geworden dat het belang van het behoud van de agrarische sector in het landelijk gebied, ook voor het landschap, groot is. Hier kunnen vanuit de Provincie zeker financiële middelen tegenover staan. Maar de Provincie verwacht ook een eigen inzet en eigen bijdrage vanuit de agrarische sector. Arjan doet een oproep aan de sector om zich te blijven ontwikkelen om ook zelf bij te dragen aan het eigen bestaansrecht.

Deelnemerslijst

Deelnemers

Wie	Organisatie
Arie Bassa	Voorzitter Stichting Kavelruil + melkveehouder
Cees Moerman	Adviesbureau Agrimaco
Claudi Mooijaart	Gemeente Korendijk, beleidsmedewerker RO
Edwin van den Heuvel	Adviesbureau Van den Heuvel
Guus Hooiers	Stagiair Rabobank
Ivo Bodewes	Van Ameyde Waarderingen taxaties
Jaap Halbersma	Provincie Zuid-Holland

Jordan Oostdam	Interfarms Makelaardij Bodegraven
Lida Bode	Gemeente Giessenlanden, beleidsmedewerker RO
Marcel Vissers	zes samenwerkende Greenportgemeenten Duin- en Bollenstreek
Mark Woudwijk	Rabobank Rijn- en Veenstreek, manager Food & Agri MKB
Sharona de Klerk	LTO Noord, regio West

Projectgroep

Wie	Organisatie
Arjan de Wit	Provincie Zuid-Holland
Edo Gies	Wageningen Environmental Research
Mariska Both	Kadaster
Paul Peter Kuiper	Kadaster
Stefan Ruizendaal	Programmabureau Groene Hart
Theo Vogelzang	Wageningen Economic Research

Bijlage 7: Initiatieven voor hergebruik en sloop(regelingen) elders in Nederland

Hieronder wordt een aantal voorbeelden weergegeven van initiatieven voor hergebruik en sloop in Nederland die momenteel bestaan of ontwikkeld worden. Met deze voorbeelden proberen we een indruk te geven van de diversiteit aan initiatieven. Het heeft niet de pretentie om een volledige lijst van alle initiatieven te geven. Veel initiatieven zijn nog in ontwikkeling en de uitwerking op de VAB-problematiek heeft zich vaak nog niet bewezen. Veelal zal men in de komende tijd door concreet aan de slag te gaan met deze initiatieven ervaren of de gewenste oplossing bereikt wordt.

Ideeën voor hergebruik

- Eco-ruïne

De toekomst van de voor de regio kenmerkende, statige herenboerderijen is in Oost-Groningen een belangrijk vraagstuk. Steeds meer van deze boerderijen komen leeg te staan en raken in verval. De eigenaren wonen vaak ver weg en er zijn geen kopers. Omdat sloop eeuwig zonde zou zijn, bedachten drie Groningers een alternatief: de boerderijen laten vergaan tot overwoekerde ruïnes met een grote biodiversiteit en een recreatieve functie. Door de verkrotte boerderijen te laten vergaan en te beplanten met verschillende soorten groen worden de biodiversiteit en de ecologische hoofdstructuur versterkt. Bovendien kunnen de boerderijen zo een toeristische functie krijgen, één die nieuw is in Nederland: de eco-ruïne.

(Bron: www.primafocus.nl)

- Zon op erf

Zon op Erf is een plan om leegstand tegen te gaan en vrijkomende boerenerven te benutten voor de opwekking van zonne-energie. De schuren worden gesloopt en het asbest gesaneerd. De aangemelde boerderijen die zijn gestopt of op korte termijn beëindigen, worden beoordeeld op de bedrijfsmatige haalbaarheid. Vervolgens kan het bedrijf een volgende fase ingaan als zonneboer. In de Achterhoek is AGEM bezig met het opzetten van een plan. Ambitie is om een groot decentraal zonnet netwerk van 750 MW te realiseren, waarbij voormalige agrarische gebouwen gesloopt worden en asbest gesaneerd. Dit levert fraai in het landschap ingepaste zonneboerderijen op, waarbij per erf 1 ha zonnepanelen wordt geïnstalleerd (tot 1 MW, 4000 zonnepanelen).

(Bron: www.achterhoek2020.nl/zonoperf/).

- Slopen voor Ruimte

Strategie om leegstand van 1600 erven op het Overijsselse platteland tegen te gaan. De strategie is gestoeld op het idee om op regionaal schaalniveau het oude ervennetwerk te transformeren tot nieuwe netwerken met de vrijkomende erven als basis. Deze erven transformeren naar energie, natuur of voedselerven. Om deze strategie tot een succes te brengen, is samenwerking nodig. Daarvoor dient een sloopfonds opgericht te worden. Door de sloopkosten te verminderen, wordt het aantrekkelijker voor anderen om aan de slag te gaan met deze erven. Daarnaast wordt steun vanuit de samenleving belangrijk gevonden en wordt een platform gebouwd waarbij de burgers betrokken worden bij het verminderen van de leegstand op het platteland. Met het geld dat zij investeren, kunnen de drie netwerken gebouwd worden en in ruil voor hun “abonnement” op het platform krijgen ze duurzame energie, natuur of voedsel terug van het erf dat zij steunen.

(Bron: <http://www.ruimtevoorruimdenkers.nl/wp-content/uploads/sites/30/2015/03/RuimdenkersTeamSloopenvoorRuimte.pdf>)

- Alternatieve verdienmodellen voor vrijkomende agrarische bebouwing

College van Rijksadviseurs / Nancy Arkema: Leegstand op het platteland. Deel 2, ontwerpende onderzoek naar kansen voor energietransitie:

- De energieboer verdient zijn geld met opwekken van duurzame energie via zonnepanelen, windmolens, aardwarmte en biomassa (algen, hout).
- De huisvestingboer gebruikt de oude stallen en schuren op een slimme manier voor kleinschalige woonunits voor zorg, seizoensarbeid en migranten.
- De opslagboer gebruikt de oude stallen voor stalling en onderhoud kampeermiddelen en grote landbouwmachines en opslag van haardhout of inboedel en voer.
- De nieuwe boer richt zich op nieuwe manieren van voedselteelt, bijvoorbeeld insecten, slakken of paddenstoelen of groenten onder LED-verlichting.
- De recreatieboer biedt verschillende vormen van recreatie aan en benut de recreatieve waarden van het gebied.
- De tussenboer richt zich op een 'betrouwbare wijze' van schaliegaswinning.

- Eigentijdse bedrijfsmatige mogelijkheden voor de agrarische sector

Afstudeeropdracht van Irma Daamen en Sandra van Willigen bij HAS Den Bosch. Zij bedachten de VEN-strategie voor nieuwe innovatieve invullingen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Oss. Deze VEN-richting staat voor Voedselrijke, Energieke, Nevenlocaties. Onder voedselrijk passen alle voedselproductie gerelateerde invullingen. Onder energiek vallen de invullingen die passen binnen de energiewinning en recycling van producten uit de agrarische sector. Alle energieke invullingen dragen bij aan de verduurzaming van de sector. Tot slot zijn er invullingen die geplaatst kunnen worden onder de nevenlocaties. Deze invullingen hebben een agrarisch tintje en sluiten aan bij nevenactiviteiten op bedrijven. Om te zorgen dat deze invullingen succesvol ingezet kunnen worden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, is een goede strategie van belang. Er zijn verschillende strategieën die gehanteerd kunnen worden. Zo is het van belang om jongeren te betrekken bij de agrarische sector, duidelijke kaders te stellen en om langdurige samenwerkingen aan te gaan.

Ideeën voor sloop(regelingen)

- Herontwikkeling in combinatie met sloop

Op diverse plekken in Nederland zijn of worden instrumenten ontwikkeld die gericht zijn op hergebruik en ontwikkeling van vrijkomende agrarische locaties in combinatie met slopen van overvloedige bebouwing. Het zijn varianten op het oorspronkelijke gedachtegoed van de Ruimte voor ruimte-regelingen.

- Saxion Hogeschool ontwikkelt een voucher/veilingsysteem waar aangeboden vierkante meters te slopen gebouwen ingezet kunnen worden voor het verwerven van bouwrechten. Komt tot prijsvorming, overbrugt tijd (slopen op voorraad) en financiert voor. Vergt wel regionale afstemming en vraagt een stevige vorm van organisatie en dus ook een duidelijk bestuur.
- De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk, Putten en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven, onder de noemer 'Menukaart Foodvalley'. Daarin is het mogelijk door inzet van sloopmeters op

locatie of elders (bij voorkeur rondom woonkernen) nieuwe wooneenheden of niet-agrarische bedrijven te creëren of bestaande woningen en bedrijven uit te breiden. Daarbij is samenvoegen van sloopoppervlakten van meerdere locaties ook mogelijk (salderen). Bij functieverandering dient ook geïnvesteerd te worden in verbetering kwaliteit van het buitengebied.

- In gemeenten Rijssen-Holten bestaat de Rood-Elders Regeling. Uitgangspunt is dat kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen beginnen of woonbestemmingen worden uitgebreid in ruil voor te slopen bebouwing ter plekke of elders en dat op beide locaties de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 - De gemeente Boekel heeft in haar beleid Vitaal Buitengebied Boekel in haar structuurvisie een zonering opgenomen (dynamisch, luw en rust). Initiatiefnemers die voldoen aan de uitgangspunten van deze zonering kunnen een initiatief ontplooiën waarbij de bestemmingswinst bepaald wordt en vervolgens een tegenprestatie bepaald wordt. Deze tegenprestatie wordt opgenomen in het plan en kan ook deels afgekocht worden en in fonds Vitaal Buitengebied gestort worden. In de afgelopen 3 jaar zijn er 12 projecten gerealiseerd, waarbij voor 320.000 euro tegenprestaties geleverd moesten worden. Er is daarvoor o.a. 2000 m² gesloopt en 3,5 ha nieuw groen/natuur gerealiseerd.
 - Landelijke en provinciale sloopregelingen in combinatie met asbestsanering
 - Sloopregeling Asbest; € 4,50/m² subsidie, met max. van € 25.000,-.
 - Regeling Asbest eraf Zonnepanelen erop; provinciale regelingen; € 4,50/m² subsidie, met max. van € 15.000,-.
 - Gemeentelijke sloopregelingen
 - Gemeente Rijssen-Holten € 7-10/m² met max. van € 3.000, tot -€ 5.000,-
 - Gemeente Bronckhorst € 10/m² met max. van € 7.500,-
 - Slooplening in combinatie met sloopbank in gemeente Someren;
 - Slooplening: max. € 55.000,-, 20 jaar, 2% rente, vervroegd af te lossen, offerte sloper, in combinatie met landelijke regelingen, alle asbesthoudende opstanden slopen, lening wordt als revolving fund ondergebracht bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
 - Sloopbank; gesloopte vierkante meters worden ingebracht in gemeentelijke sloopbank, sloop/bouwverhouding afhankelijk van ligging landschap, puur doorgeefluik, partijen moeten onderling tot overeenstemming komen.
 - Staldering gemeente Deurne (niet goedgekeurd door College); 2% van stichtingskosten nieuwe stal dient gebruikt te worden voor sloop oude stallen, komt ongeveer neer op 1m² nieuw = 1 m² sloop oud.
 - Slooptrein Achterhoek; hergebruik van sloopmateriaal als verplicht onderdeel mee te wegen in de aanbesteding van infrastructurele- en bouwwerken en de daar regels in het Bouwstoffenbesluit die dit belemmeren opheffen.
 - Lerende omgeving aanpak provincie Noord-Brabant
- Vier pilots VAB:
- Boxmeer; gebieden aanwijzen voor verruimd VAB-beleid, tijdelijk gebruik toestaan, sparen voor sloop via een anterieure overeenkomsten.
 - Gemert-Bakel; proeftuin Elsendorp, gebiedsgerichte aanpak waarin door samenwerking en bundelen van initiatieven nieuwe impulsen gecreëerd worden.
 - Oss; in zone ruimer herbestemmen, stimuleren van sloop, stimuleren van agrarische sector

- Hilvarenbeek; voorkomen concurrerende nieuwe economische dragers, proefperioden en tijdelijke bestemmingen, ontwikkeling op deelgebieden.
- Nieuw flankerend beleid
 - Versterking samenwerking met diverse partners.
 - Bewustwording bij agrariërs over hun eigen rol en positie.
 - Kansen uitwerken in relatie tot landschap en maatschappelijke opgaven.
 - Fiscale maatregelen en financiering.
 - Relatie met omgevingsvisie en verstedelijkingsbeleid.
 - Mogelijkheden instrumenten als staldereen en verhandelbare ontwikkelrechten.