De VAB-opgave in de provincie Utrecht

Aard en omvang nader in beeld gebracht

kadaster

WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Opdrachtgever

Provincie Utrecht

Datum

3 februari 2017

Auteur(s)

Mariska Both (Kadaster, Ruimte & Advies)
Edo Gies (Wageningen Environmental Research)
Paul Peter Kuiper (Kadaster, Projecten & Advies)
Theo Vogelzang (Wageningen Economic Research)

Begeleidingsgroep

Henk Jan Kiewiet – Provincie Utrecht
Brendan McCarthy – Gebiedscoöperatie O-gen
Eric Veltink – Gebiedscommissie Utrecht-West
Stefan Ruizendaal – Programmabureau Groene Hart

Samenvatting

De Provincie Utrecht wil graag inzicht in de aard en omvang van de opgave van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) binnen haar eigen provinciegrenzen tot 2030. Daarom heeft zij opdracht gegeven aan Kadaster en Wageningen Research voor een verdiepend onderzoek naar de aard en de omvang van de VAB-opgave binnen de provincie Utrecht, inclusief de vraag naar mogelijke oplossingsrichtingen. Daartoe is in eerste instantie gekeken naar de structuur van de agrarische sector in de provincie (hoofdstuk 2) en is gekeken naar de ontwikkeling van de VAB-oppervlakte in de periode 2000-2015 (hoofdstuk 3). Op basis van geanalyseerde trends is daarna een voorspelling gedaan voor de ontwikkeling van dat de VAB-oppervlakte in de periode 2015-2030 (hoofdstuk 4). Daarnaast zijn gemeenten en adviseurs bevraagd op hun visie op de problematiek en is (beperkt) gekeken naar landelijke trends (hoofdstuk 5). Het geheel van deze analyse heeft geleid tot enkele opgaven, oplossingsrichtingen en aanbevelingen in de richting van de provincie en andere betrokken stakeholders (hoofdstuk 6).

In Utrecht komen relatief veel melkveebedrijven voor. In de periode 2006-2015 bleef de melkveehouderij in de provincie sterk aanwezig. Het aantal overige graasdierbedrijven daalde nauwelijks, in tegenstelling tot de landelijk gemiddelde ontwikkeling binnen deze groep. Dit betekent dat in het afgelopen decennium een aantal melkveebedrijven is overgegaan naar andere vormen van graasdierhouderij in plaats van het bedrijf te stoppen. Daarnaast hebben veel ondernemers in Utrecht in de afgelopen jaren hun bedrijfsactiviteiten verbreed en daarmee een aanvullende inkomensbron gevonden. Bijna de helft van de Utrechtse bedrijven had in 2013 één of meer vormen van agrarische verbredingsactiviteiten. Kenmerkend voor de Utrechtse landbouw is ook dat ondernemers in het gebied relatief lang op hun bedrijf actief blijven, waardoor de afname van de werkgelegenheid in de sector relatief kleiner is dan elders. Hiermee kan gesteld worden dat de Utrechtse landbouw over het algemeen wat robuuster is dan die in andere Nederlandse provincies.

Tussen 2000 en 2015 was de afname van het aantal agrarische erven in de provincie Utrecht circa 30%. Het ging hierbij om 1.275 gestaakte bedrijven; in 2015 werden er in Utrecht 2.581 agrarische bedrijven geregistreerd op 2.711 agrarische erven. De tussen 2000 en 2015 vrijgekomen erven omvatten 914.000 m^2 bebouwing, waarvan 29% een woonfunctie heeft en 71% (648.000 m^2) betreft bedrijfsgebouwen. Voor 48% van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in Utrecht zijn er aanwijzingen voor functiewijziging of niet-agrarische bedrijvigheid. Voor de resterende 52% (340.000 m^2) zal een oplossing voor de leegstand gezocht moeten worden (sloop of herbestemming).

Tussen 2015 en 2030 zullen naar verwachting ruim 800 agrarische bedrijven in Utrecht hun activiteiten staken. Deze bedrijven vertegenwoordigen iets meer dan 1,3 miljoen m^2 pandoppervlakte. Het gaat hierbij om 28% van de huidige totale pandoppervlakte op de agrarische erven in Utrecht. Op basis van de leeftijd van de huidige bedrijfshoofden wordt ingeschat dat de vrijkomende bedrijfslocaties tussen 2015 en 2030 behoorlijk gelijkmatig zullen vrijkomen. Op basis van de gebouwkenmerken (woon- of bedrijfsfunctie en recente bouwperiode) wordt ingeschat dat van de meer dan1,3 miljoen m^2 die tussen 2015-2030 mogelijk vrijkomt, ongeveer 700.000 m^2 hergebruikt zal worden. Op basis van de analyse van de erftransformaties voor de periode 2000-2015 kan deze oppervlakte verder gereduceerd worden naar 364.000 m^2. Samen met de berekende potentiële actuele leegstand (vrijgekomen tussen 2000 en 2015) mogen we aannemen dat tot 2030 ruim 0,7 miljoen m^2 (340.000 plus 364.000 m^2) aan agrarische gebouwen leeg komt te staan.

Om te komen tot oplossingsrichtingen voor de VAB-problematiek worden in deze studie drie opgaven voor de provincie Utrecht gesignaleerd:

- Herbestemmen van voormalige agrarische bebouwing blijft belangrijk: Gezien de dalende trend van het aantal agrarische bedrijven in Utrecht blijft de focus op hergebruik en nieuwe functies een belangrijke opgave.
- Sloop wordt een voorname opgave voor de komende jaren. Naar verwachting zal de helft van de bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locaties niet meer hergebruikt worden voor een nieuwe volwaardige economische functie.
- Voorkomen is beter dan genezen: Om te voorkomen dat er in Utrecht in 2030 nog steeds dezelfde discussie over de VAB's gevoerd wordt, is het van belang om nu al stil te staan bij de mogelijke toekomstige functies en vormen van nieuwe bedrijfsgebouwen, alsmede het mogelijke hergebruik van bouwmaterialen

In deze studie worden de volgende oplossingsrichtingen voor de VAB-problematiek in Utrecht gezien:

- Bewustwording en ondersteuning. Het is belangrijk dat stoppende agrariërs zich meer bewust worden van de toekomstige mogelijkheden van de bedrijfsgebouwen en daar in het proces van bedrijfsbeëindiging ook rekening mee houden. Daar ligt een belangrijke taak voor bedrijfsadviseurs en gemeenten. Daarnaast kunnen overheden ook sturen/faciliteren door middel van ruimtelijk beleid (meer gebiedsgericht en flexibiler) en het verkennen van fiscale mogelijkheden om sloop van oude gebouwen te stimuleren.
- Ontwikkelingsgericht werken. Belangrijk is bij de VAB's ontwikkelingsgericht te werken, aansluitend bij regionale gebiedsprocessen waarbij de overheden, gebiedspartners en marktpartijen in netwerkverband en allianties samen aan oplossingen werken. Hierbij kan ook gewerkt worden aan experimenteerruimte, nieuw beleidsinstrumentarium en nieuwe kostendragers voor sloop. Ook kan er actief gezocht worden naar nieuwe functies die in een behoefte voorzien en passen in het landelijk gebied.
- Sloop van overtollige gebouwen aantrekkelijker maken. Sloop draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Hiervoor zullen ook nieuwe kostendragers geidentificeerd moeten worden (zoals banken of verzekeringsmaatschappijen), die het voor een stoppende boer interessant maken om zijn overtollige bedrijfsgebouwen te slopen. Hierbij kan ook gedacht worden aan nieuwe financiële arrangementen tussen overheden, kopers en verkopers van agrarische erven.

Tenslotte worden in deze studie de volgende aanbevelingen naar voren gebracht.

1. Kies voor een regionale aanpak met behulp van een VAB-loket per regio
Breng aanbod en vraag van VAB's hiermee bij elkaar en ontzorg de eigenaren bij sloop van overtollige gebouwen. Daarmee wordt ook inzicht geboden in beschikbaar instrumenten en middelen. Leg de verantwoordelijkheid hiervoor neer bij de Gebiedcoöperatie O-gen en Gebiedscommissie Utrecht-West en betrek daar gebiedsgericht gemeenten, bedrijfsadviseurs, erfbetreders en vertrouwenspersonen bij.

2. Zet in op een schuur-voor-schuur-regeling (stalderen) als nieuwe kostendrager voor sloop
Hiermee wordt nieuwbouw op agrarische erven gekoppeld aan sloop van overtollige gebouwen elders in het gebied. Voorgesteld wordt om de kosten van sloop te verdelen over provincie, gemeente, oude en nieuwe eigenaren. Koppel dit ook aan andere gebiedsopgaven en de asbestproblematiek.

3. Creëer als gemeenten mogelijkheden voor maatwerk door tijdelijk of flexibel bestemmen
Hierbij gaat het met name om anders denken: wat willen we niet, in plaats van exact wat wel. Zet in op een flexibeler eigen beleid en faciliteer gemeenten om maatwerk toe te passen in plaats van te sturen. Kijk ook naar een mogelijke differentiatie naar gebieden/erven (wat op het ene erf kan, kan wellicht niet op het andere erf) en benut de mogelijkheden van de nieuwe Omgevingswet.

4. Stimuleer als provincie innovatie inzake de VAB's en creëer een platform voor kennisdeling
Naar de toekomst toe is het van belang om de ontwikkeling van nieuwe stalconcepten met nieuwe vormen en materialen te stimuleren. De provincie zou daar een initiërende rol bij kunnen vervullen en ook verbinding kunnen zoeken met het leegstandsvraagstuk in andere sectoren (kantoren, bedrijventerreinen). Wellicht zijn daardoor ook creatieve oplossingen te vinden. Blijf met alle betrokken stakeholders vooral ook leren van elkaar (wat werkt wel, wat niet?). En kijk ook naar de mogelijkheden van een gezamenlijke lobby met gemeenten en andere betrokken partijen richting Rijk (agendering en fiscaal regime).

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 Onderzoeksmethodiek voorliggend onderzoek 12
1.4 Leeswijzer 13

2 Verkenning agrarische structuur in de provincie Utrecht **14**
2.1 Inleiding 14
2.2 Aantal bedrijven en bedrijfstypering 15
2.3 Arealen 16
2.4 Leeftijd en opvolging 17
2.5 Verbredingsactiviteiten op land- en tuinbouwbedrijven in Utrecht 18
2.6 Analyse per regio 19
2.6.1 Groene Hart 19
2.6.2 Eemland 19
2.6.3 Gelderse Vallei 20
2.6.4 Utrechtse Heuvelrug 20
2.6.5 Rivierengebied 20
2.7 Ontwikkeling van het aantal bedrijven naar de toekomst toe 20
2.8 Conclusies 21

3 Bedrijfsbeëindiging en vrijgekomen bedrijven van 2000 tot 2015 ..... **23**
3.1 Proces van bedrijfsbeëindiging 23
3.1.1 Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs 23
3.1.2 Erftransformatie 24
3.1.3 Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen 24
3.2 Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Utrecht tussen 2000 en 2015 25
3.2.1 Verdeling en spreiding van reeds vrijgekomen agrarische bebouwing 25
3.2.2 Vrijgekomen pandoppervlakte per erf 27
3.2.3 Sloop en nieuwbouw 29
3.2.4 Ruimtelijke relatie met grotere kernen en Rijksinfrastructuur 29
3.2.5 Agrarisch cultureel erfgoed 29
3.3 Inschatting erftransformaties 2000-2015 en potentiële leegstand 2015 30
3.4 Nieuwbouw en asbest-daken-verbod in relatie tot VAB-problematiek 33
3.4.1 Forse nieuwbouw-oppervlakte 33

3.4.2 Sanering van asbestdaken 34
3.5 Conclusies 35

4 Indicatie vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030 36
4.1 Prognose Vrijkomende Agrarische Bebouwing 2015-2030 36
4.1.1 Geografische spreiding van de VAB's 37
4.1.2 Verloop vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 39
4.1.3 Vrijkomende pandoppervlakte per erf neemt toe 40
4.1.4 Vastgoed in relatie tot bedrijfseconomische bedrijfsomvang 41
4.1.5 Ruimtelijke relatie tussen VAB's en RO-zoneringen 43
4.1.6 Vastgoedtypen per sector 43
4.2 Van VAB-prognose naar potentiële leegstand 43
4.3 Conclusies 45

5 Probleem- en beleidsanalyse 46
5.1 Provinciaal beleid 46
5.1.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening 46
5.1.2 Meerjarenprogramma Agenda Vitaal Platteland 46
5.2 Probleemanalyse 48
5.2.1 Landelijke bevindingen 48
5.2.2 Gemeentelijke beleving van de VAB-problematiek in provincie Utrecht 49
5.2.3 Bevindingen van regionale experts op de VAB-problematiek 51
5.3 Conclusie 53

6 De opgaven, oplossingsrichtingen en aanbevingen 55
6.1 De opgaven 55
6.2 Oplossingsrichtingen 56
6.2.1 Landelijke initiatieven voor hergebruik en sloop 56
6.2.2 Regionale initiatieven 56
6.2.3 Oplossingsrichtingen voor de provincie Utrecht 57
6.3 Aanbevelingen 58

Literatuurlijst 61

Bijlagenoverzicht 62

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, de afschaffing van het melkquotum en de recente wetgeving rondom fosfaatrechten, zullen de komende jaren doorzetten. Dit zal ook 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. Ruimtelijke kwaliteit en een vitaal platteland zijn belangrijke thema's binnen de beleidsvorming en –uitvoering van de Provincie Utrecht. Daarom staat het onderwerp 'vrijkomende agrarische bebouwing' hoog op de provinciale agenda.

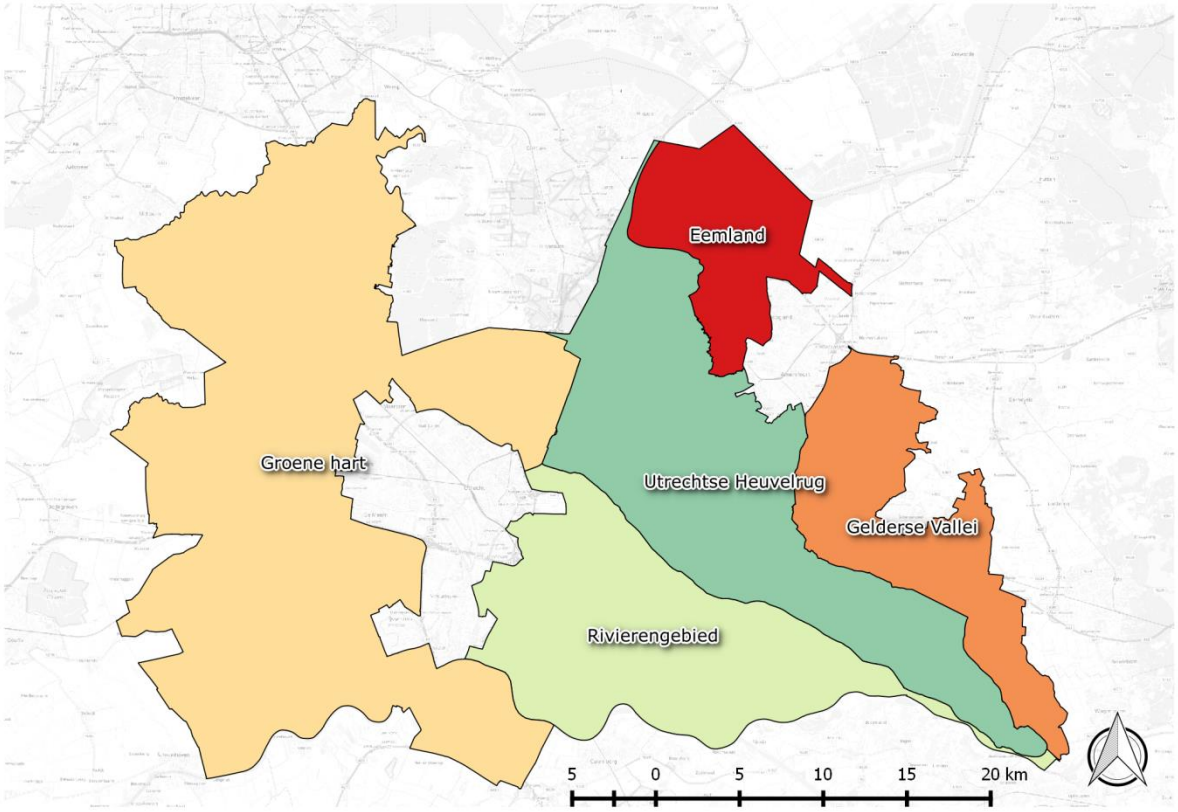
In 2014 heeft Alterra (nu Wageningen Environmental Research) in opdracht van het InnovatieNetwerk al een eerste prognose gedaan voor de omvang en verspreiding van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tot 2030. De Provincie Utrecht wil de aard en omvang van de VAB-opgave binnen haar eigen provinciegrenzen tot 2030 meer in detail in beeld krijgen. Een scherper beeld van de aard en omvang van de VAB-opgave kan uitgangspunten bieden voor gerichtere oplossingsrichtingen. Daarom heeft de Provincie Utrecht opdracht gegeven aan Kadaster en Wageningen Research voor een verdiepend onderzoek naar de aard en omvang van de VAB-opgave binnen de provincie Utrecht. Het voorliggend rapport geeft de uitkomsten van dit onderzoek weer.

1.2 Centrale vraag

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig; het opstellen van een prognose voor de aard en omvang van de VAB-opgave in de gehele provincie en 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 verder verfijnd om op provinciaal niveau relevante en betrouwbare resultaten te kunnen presenteren. Op basis van deze eigenschappen is de prognose van de aard en omvang van de VAB-opgave in de provincie Utrecht opgesteld. Deze prognose is vervolgens inzichtelijk gemaakt:

- voor de vijf hoofddeelgebieden uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug (zie figuur 1.1);
- per gemeente;
- voor de korte termijn (tot 2020), middellange termijn (tot 2025) en de lange termijn (tot 2030).



Figuur 1.1. Indeling provincie Utrecht in vijf deelgebieden conform de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

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. In deze methode wordt verondersteld dat de afname van het aantal bedrijven (en daarmee het vrijkomende areaal VAB's) een geljikmatige 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 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 Utrecht 300.000 m^2 gebouwen met een woonfunctie en 1.100.000 m^2 gebouwen met een bedrijfsfunctie vrij gaan komen tot 2030.

Een onderzoek van LTO-Noord uit 2016 in Utrecht-West (*de Klerk, 2016*) geeft cijfers weer die gebaseerd zijn op een steekproef met een aantal interviews met (stoppende) boeren in de gemeenten De Bilt, Oudewater en Houten. Dit betreft een kwalitatieve inschatting, in tegenstelling tot het kwantatieve data-onderzoek van Alterra uit 2014. Tevens wordt uit de rapportage van LTO-Noord niet duidelijk hoe deze inschatting zich verhoudt tot de

langjarige trend van bedrijfsbeëindigingen. Door deze verschillen in de gehanteerde methodiek, wijken de gepresenteerde cijfers uit het onderzoek van LTO-Noord en Alterra van elkaar af. Specifiek voor de drie onderzochte gemeenten komt LTO-Noord tot een inschatting die 54% lager ligt dan de cijfers uit het onderzoek van Alterra uit 2014 (in plaats van 182.000 m^2 berekent LTO-Noord 80.000 m^2).

1.3.2 Onderzoeksmethodiek voorliggend onderzoek

Na discussie over de toe te passen onderzoeksmethode heeft het projectteam ervoor gekozen om de onderzoeksmethode voor het voorliggende onderzoek te baseren op de trendmatige daling van het aantal bedrijven in Utrecht met als indicatoren leeftijd en opvolging. Met behulp van aanvullende analyses en het hanteren van een bandbreedte in de afname van het aantal bedrijven zijn de resultaten van de analyse genuanceerd. Het onderzoek is daarmee 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 Utrecht 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 (ontbreekt in data van 2015);
- Type gebouw (woonhuis of overig);
- Omvang gebouwen in m^2;
- Bouwjaar gebouwen.

Is er sprake van meerdere bedrijfsregistraties op één locatie, dan zijn de bedrijfsgegevens per locatie (postcode-huisnummercombinatie) 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) actuele bestemmingslegging. 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 ook een verkenning van de agrarische structuur in de provincie. Hiermee is inzichtelijk gemaakt hoe de agrarische sector zich de afgelopen 10 jaar heeft ontwikkeld. Ook is in het onderzoek de prognose van de VAB-opgave gekoppeld aan ruimtelijke structuren zoals het Nationaal Natuur Netwerk, Groene Contour, Recreatie om de Stad, bebouwde kommen en hoofdinfrastructuur. Hiermee is

inzichtelijk gemaakt of deze ruimtelijke structuren een rol spelen bij de herbestemming van voormalige agrarische bebouwing.

Voor het data-onderzoek om te komen tot de prognose van de VAB-opgave in de provincie Utrecht zijn alle agrarische bedrijven in de provincie geselecteerd, 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 20015 Plus zijn deze hoofd- en nevenvestigingen onderscheiden. Locaties met glastuinbouwbedrijven zijn niet meegenomen. Voor de analyse van de agrarische structuur is alleen uitgegaan van de agrarische bedrijven die een bedrijfszetel en meer dan 50% van hun grond in Utrecht hebben, aangezien hiervoor een focus op de Utrechtse bedrijven relevant is. Hierdoor wijken de gegevens over het aantal bedrijven in hoofdstuk 2 en de hoofdstukken 3 en 4 enigszins van elkaar af.

Kwalitatieve analyse
Om te komen tot oplossingsstrategieën is in de eerste plaats het huidige ruimtelijke beleid in de provincie in beeld gebracht. Ook is er een vragenlijst naar alle Utrechtse gemeenten gestuurd om inzichtelijk te maken hoe deze gemeenten met de huidige beleidsinstrumenten omgaan. Daarbij is tevens gevraagd naar de beleving van het probleem 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 het VAB probleem 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 het probleem en is met elkaar gediscussieerd over 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 Utrecht is opgebouwd aan de hand van onderzoek naar o.a. bedrijfstypen, leeftijd en opvolging en verbredingsactiviteiten. 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 Utrecht, de oplossingsrichtingen en concrete aanbevelingen.

2 Verkenning agrarische structuur in de provincie Utrecht

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst de structuur van de Utrechtse landbouw, voor zover deze van belang is voor het vraagstuk van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in de provincie. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is de provincie ingedeeld in vijf regio's; Groene Hart, Eemland, Gelderse Vallei, Utrechtse Heuvelrug en Rivierengebied. Deze indeling is vooral gebaseerd op landbouwkundige en landschappelijke aspecten.
In dit hoofdstuk worden de cijfers telkens per genoemde deelregio gepresenteerd.

Tabel 2.1 laat zien welke bedrijfstypen voor de provincie Utrecht onderscheiden kunnen worden. Deze bedrijfstypen zijn gebaseerd op de EU-bedrijfstypologie, welke is gebaseerd op de standaard geldopbrengsten (Standaard Verdien Capaciteit) van de verschillende bedrijfsonderdelen.

Tabel 2.1: Relevante bedrijfstypen voor de landbouw in de provincie Utrecht

Naam	Toelichting
Melkveebedrijven	Gespecialiseerde melkveebedrijven
Overige graasdierbedrijven	Graasdierbedrijven, niet zijnde gespecialiseerde melkveebedrijven (vleesvee, schapen, geiten, minder gespecialiseerde melkveebedrijven)
Hokdierbedrijven	Gespecialiseerde bedrijven met pluimvee, varkens of vleeskalveren
Fruitbedrijven	Gespecialiseerde fruitbedrijven
Overige bedrijven	Gespecialiseerde akkerbouw- of tuinbouwbedrijven en gemengde bedrijven

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking; Wageningen Economic Research)

Bij de bovenstaande indeling is telkens bekeken hoeveel procent van de verdiencapaciteit aan een specifieke sector toe te bedelen is. Als meer dan 66% (of bij melkveebedrijven 75%) van die verdiencapaciteit binnen één sector gerealiseerd wordt, spreken we van gespecialiseerde bedrijven. Als dat minder is, dat wil zeggen dat het inkomen in meerdere sectoren verdiend wordt, gaat het om gemengde bedrijven.

De structuuranalyse in dit hoofdstuk is in principe gebaseerd op de CBS-Landbouwtelling, 2015, met uitzondering van enkele indicatoren die in dat jaar niet zijn opgenomen in de vraagstelling ten behoeve van die Landbouw-telling. In die gevallen wordt het meest recente jaar als basis gebruikt. De ontwikkelingen in deze structuuranalyse worden waar mogelijk gegeven over de jaren 2006 tot en met 2015. Deze structuuranalyse gaat over die agrarische bedrijven die hun bedrijfszetel en minimaal 50% van hun grond in de provincie Utrecht hebben liggen.

2.2 Aantal bedrijven en bedrijfstypering

Volgens de definitie die voor deze analyse is gehanteerd waren er in 2015 in Utrecht 2.585 landbouwbedrijven [1]. Meer dan de helft van die bedrijven is gelegen in het deelgebied Groene Hart (55%). In de gehele provincie komen relatief veel graasdierbedrijven voor; 41% van de bedrijven zijn gespecialiseerde melkveebedrijven en 34% overige graasdierbedrijven. Dit is hoger dan de landelijke percentages. In de Gelderse Vallei komen daarnaast ook relatief veel hokdierbedrijven voor (28%). Fruitbedrijven komen daarentegen juist weer relatief veel voor in het Rivierengebied (21%). De overige bedrijven, waaronder vooral akker- en tuinbouwbedrijven, zijn in Utrecht relatief ondervertegenwoordigd. De verdeling van de bedrijven naar bedrijfstype is opgenomen in tabel 2.2.

Tabel 2.2 Aantal bedrijven naar bedrijfstype en regio in 2015

	Rivieren-gebied	Utrechtse Heuvelrug	Gelderse Vallei	Groene Hart	Eemland	Utrecht	Nederland
Totaal	462	103	400	1.415	205	2.585	63.913
Waarvan:							
Melkveebedrijven	32%	15%	36%	46%	48%	41%	26%
Overige graasdierbedrijven	31%	52%	28%	35%	38%	34%	27%
Hokdierbedrijven	6%	11%	28%	4%	6%	9%	8%
Fruitbedrijven	21%	7%	2%	5%	0%	7%	2%
Overige bedrijven	10%	16%	7%	9%	8%	9%	37%

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking Wageningen Economic Research)

In tabel 2.3 wordt aangegeven dat het aantal landbouwbedrijven in Utrecht jaarlijks met 1,6% is afgenomen tussen 2006 en 2015. Deze teruggang is relatief bescheiden vergeleken met het landelijke beeld van 2,2%. De grootste teruggang vond plaats bij de hokdierbedrijven, met name in het Rivierengebied en het Groene Hart. Ook het aantal fruitteeltbedrijven in de regio's Utrechtse Heuvelrug en Gelderse Vallei is relatief fors afgenomen. In Eemland is de daling van het totaal aantal bedrijven het geringst (-0.7%).

Tabel 2.3 Ontwikkeling van het aantal bedrijven naar bedrijfstype en regio (2006-2015)

	Rivieren-gebied	Utrechtse Heuvelrug	Gelderse Vallei	Groene Hart	Eemland	Utrecht	Nederland
Totaal	-1.9%	-2.9%	-1.9%	-1.4%	-0.7%	-1.6%	-2.2%
Waarvan:							
Melkveebedrijven	-1.3%	-4.6%	0.0%	-1.7%	-1.2%	-1.4%	-1.2%
Overige graasdierbedrijven	-1.7%	-1.5%	-3.1%	-0.7%	-0.3%	-1.2%	-1.9%
Hokdierbedrijven	-5.3%	-3.1%	-2.4%	-4.2%	-1.5%	-3.3%	-3.7%
Fruitbedrijven	-2.0%	-6.0%	-7.3%	-2.0%	-	-2.5%	-1.8%
Overige bedrijven	-1.0%	-3.6%	-1.1%	-0.2%	2.0%	-0.6%	-2.6%

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking; Wageningen Economic Research)

[1] In totaal staan er in Utrecht 2.647 agrarische bedrijven bij de CBS-Landbouwtelling geregistreerd.

2.3 Arealen

Tabel 2.4 laat de landbouwarealen in de provincie Utrecht naar bedrijfstype zien. Het totale areaal landbouwgrond in Utrecht bedroeg in 2015 63.846 ha. Hiervan lag 57% in het deelgebied Groene Hart. Bijna 90% van het landbouwareaal in de gehele provincie was in 2015 in gebruik door graasdierbedrijven; 71% door gespecialiseerde melkveebedrijven en 18% door overige graasdierbedrijven. In verhouding tot het landelijk gemiddelde was in de regio's Gelderse Vallei en Utrechtse Heuvelrug in 2015 een relatief groot areaal landbouwgrond in gebruik door hokdierbedrijven. Het areaal in gebruik voor fruitteeltbedrijven was het grootst in het Rivierengebied. Overige bedrijven, waaronder akker-en tuinbouwbedrijven, gebruikten in de regio Utrechtse Heuvelrug 10% van het landbouwareaal.

Tabel 2.4 Areaal naar bedrijfstype en regio in 2015 (ha)

	Rivieren-gebied	Utrechtse Heuvelrug	Gelderse Vallei	Groene Hart	Eemland	Utrecht	Nederland
Totaal	11.691	1.747	8.159	36.328	5.921	63.846	1.858.860
Waarvan:							
Melkveebedrijven	60%	43%	63%	76%	79%	71%	46%
Overige graasdierbedrijven	20%	32%	17%	17%	15%	18%	12%
Hokdierbedrijven	4%	10%	17%	2%	1%	5%	4%
Fruitbedrijven	11%	6%	0%	2%	0%	3%	1%
Overige bedrijven	6%	10%	2%	3%	5%	4%	37%

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking Wageningen Economic Research)

Volgens tabel 2.5 blijft de gemiddelde bedrijfsoppervlakte in Utrecht in 2015 achter bij die in Nederland (25,3 ha tegen 29,1 ha). Vooral melkveehouders in Utrecht hebben een relatief kleinere oppervlakte cultuurgrond ter beschikking (42,8 ha tegen 50,9 ha). Vanaf 2006 nam de gemiddelde bedrijfsoppervlakte in Utrecht van 23,4 ha in 2006 tot 25,8 ha in 2015. Dit komt overeen met een gemiddelde groei van 1% per jaar. Landelijk gezien was deze jaarlijkse stijging bijna 2%.

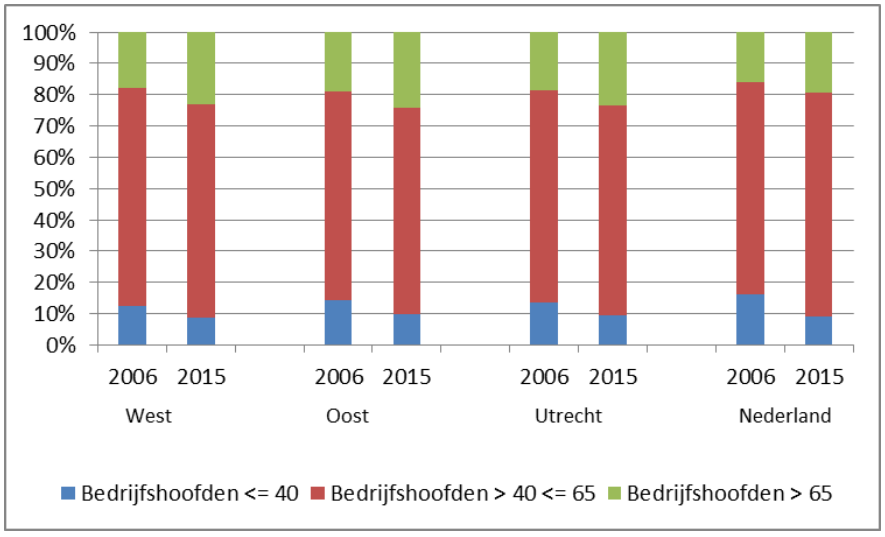
Tabel 2.5 Gemiddeld areaal per landbouwbedrijf naar bedrijfstype en regio in 2015 (ha/bedrijf)

	Rivieren-gebied	Utrechtse Heuvelrug	Gelderse Vallei	Groene Hart	Eemland	Utrecht	Nederland
Totaal	25.3	17.0	20.4	25.7	28.9	24.7	29.1
Waarvan:							
Melkveebedrijven	47.7	49.5	35.9	42.3	47.9	42.8	50.9
Overige graasdierbedrijven	16.0	10.4	12.4	12.3	11.3	12.7	13.7
Hokdierbedrijven	14.9	15.6	12.7	14.2	6.6	13.2	12.8
Fruitbedrijven	12.7	15.1	5.4	7.4	-	10.4	13.8
Overige bedrijven	16.7	10.5	7.2	8.6	15.8	10.7	29.2

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking Wageningen Economic Research)

2.4 Leeftijd en opvolging

Figuur 2.1 geeft een indruk van de leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden in de Utrechtse land- en tuinbouw. Deze cijfers zijn op het moment van schrijven gebiedsgericht alleen op het niveau van Utrecht-West en Utrecht-Oost beschikbaar. Als op het bedrijf meer dan één ondernemer aanwezig is, wordt de oudste ondernemer als bedrijfshoofd aangemerkt. Dit is vooral van belang bij ouder/kind-maatschappen. Het blijkt dat de leeftijdsopbouw in Utrechtse land- en tuinbouw licht afwijkt van het landelijke beeld. Tussen Utrecht-West en Utrecht-Oost waren er op dat gebied geen significante verschillen. In 2015 was slechts 9% van de Utrechtse bedrijfshoofden jonger dan 40 jaar, terwijl 24% ouder dan 65 jaar was. Voor Nederland waren deze cijfers respectievelijk 9% en 19%. Vergelijking met de situatie in 2006 leert dat in Utrecht een relatieve veroudering van de bedrijfshoofden heeft plaatsgevonden. Dit was overigens ook in de rest van Nederland het geval.



Figuur 2.1 Leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden in 2006 en 2015
(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking: Wageningen Economic Research)

De opvolgingssituatie op de bedrijven wordt door het CBS eens per 4 jaar gemeten. Op het moment van schrijven van dit rapport zijn de data over 2016 alleen landelijk en voor Utrecht als totaal beschikbaar, dus niet voor de deelgebieden. Ook is er nog geen koppeling met de arealen op de verschillende categorieën bedrijven beschikbaar. Daarom is er bij deze analyse voor gekozen om de cijfers van 2012 als hoofdingang te gebruiken voor conclusies (zie tabel 2.6). Daaruit blijkt dat bedrijven in Utrecht, waarvan het bedrijfshoofd in 2012 ouder was dan 50 jaar en waarop een opvolger ontbrak, in totaal 3.583 ha cultuurgrond in gebruik hadden. Met uitzondering van de Gelderse Vallei is dit meer dan het landelijk gemiddelde. In principe kan een groot deel van deze grond op termijn beschikbaar komen ter versterking van de blijvende ondernemingen.

Tabel 2.6 Areaal op bedrijven met een bedrijfshoofd ouder dan 50 jaar en zonder opvolger (2012)

	Rivieren-gebied	Utrechtse Heuvelrug	Gelderse Vallei	Groene Hart	Eemland	Utrecht	Nederland
Totaal areaal	11.773	1.867	8.045	36.309	5.838	63.831	1.841.752
Areaal op bedrijven met bedrijfshoofd >50 jaar zonder opvolger	708	137	292	2.146	299	3.583	84.232
Aandeel van dit areaal	6.0%	7.4%	3.6%	5.9%	5.1%	5.6%	4.6%

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking Wageningen Economic Research)

Tabel 2.7 geeft een indruk van de te verwachten bedriijven die komende 10-15 jaar zullen stoppen op basis van leeftijd en opvolging. Deze cijfers zijn gebaseerd op de Landbouwtelling van 2016. Op dit moment is voor 2016 alleen het aantal bedrijven beschikbaar waarvan het bedrijfshoofd ouder is dan 55 jaar en geen opvolger heeft. Hierbij gaat het dus om 29% van het huidige aantal agrarische bedrijven.

Tabel 2.7 Aantal bedrijven met een bedrijfshoofd ouder dan 55 jaar en zonder opvolger (2016)

	Utrecht	Nederland
Totaal aantal bedrijven	2.228	55.364
Aantal bedrijven met bedrijfshoofd >55 jaar, zonder opvolger	654	15.376
Aandeel	29%	28%

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2016; bewerking Wageningen Economic Research)

2.5 Verbredingsactiviteiten op land- en tuinbouwbedrijven in Utrecht

Van verbreding is sprake als op land- en tuinbouwbedrijven commerciële activiteiten plaatsvinden die niet direct gericht zijn op fysieke landbouwproductie, maar wel in het verlengde liggen van het 'boerenbedrijf'. Voorbeelden daarvan zijn recreatie, zorg, educatie, natuurbeheer, werk voor derden en dergelijke. Energieproductie valt niet onder deze definitie. Uit tabel 2.8 wordt duidelijk dat verbredingsactiviteiten een grote rol spelen op de land- en tuinbouwbedrijven in Utrecht. In 2013 (het laatste jaar waarin de verbreding is geïnventariseerd) had bijna de helft van de bedrijven in Utrecht één of meer verbredingsactiviteiten, tegenover het Nederlands gemiddelde van 34%. Op een (beperkt) deel van de bedrijven overtreft de omzet van de verbredingsactiviteit zelfs die van de primaire landbouwproductie. In de regio Utrechtse Heuvelrug is dit aandeel met 14% het grootst. Het aantal bedrijven, dat aangeeft een vorm van verbreding toe te passen is in de afgelopen jaren sterk uitgebreid in Utrecht. Dat aandeel is gestegen van 28% in 2009 naar bijna 50% in 2013.

Tabel 2.8 Aandeel van de omzet van verbredingsactiviteiten in de totale bedrijfsomzet (2013)

	Rivieren-gebied	Utrechtse Heuvelrug	Gelderse Vallei	Groene Hart	Eemland	Utrecht	Nederland
Geen verbreding	58%	62%	67%	51%	38%	54%	66%
Wel verbreding, *waarvan:*	42%	38%	33%	49%	62%	46%	34%
< 10%	20%	11%	22%	29%	40%	27%	21%
10%-30%	10%	6%	6%	12%	15%	10%	6%
30%-50%	5%	7%	2%	4%	5%	4%	3%
>50%	7%	14%	3%	4%	2%	5%	4%

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2015; bewerking Wageningen Economic Research)

Tabel 2.9 laat zien dat in Utrecht vooral natuurbeheer veel werd toegepast als verbredingsactiviteit op de bedrijven (23%). Vooral in het Groene Hart en Eemland komt deze vorm van verbredingsactiviteit veel voor. Naast natuurbeheer komt in het Rivierenland en de Gelderse Vallei opvallend veel loonwerk voor derden voor. In de regio Utrechtse Heuvelrug richten verbredingsactiveiten zich naast natuurbeheer vooral op recreatie.

Tabel 2.9 Verbredingsactiviteiten in Utrecht in 2013 naar activiteit

	Rivieren-gebied	Utrechtse Heuvelrug	Gelderse Vallei	Groene Hart	Eemland	Utrecht	Nederland
Recreatie	5%	12%	4%	5%	5%	5%	13%
Verwerking van landbouwproducten	3%	3%	1%	3%	1%	2%	5%
Verkoop aan huis	9%	8%	3%	5%	4%	5%	14%
Natuurbeheer	10%	12%	9%	28%	47%	23%	34%
Zorgboerderij	2%	4%	2%	1%	3%	2%	4%
Aquacultuur	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Wijnproductie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Loonwerk voor derden	12%	6%	6%	9%	7%	9%	19%
Kinderopvang	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%
Boerderij educatie	4%	4%	2%	2%	4%	3%	4%

(Bron: Landbouwtelling, CBS, 2013; bewerking Wageningen Economic Research)

2.6 Analyse per regio

Op basis van het voorgaande kunnen we per regio van de provincie Utrecht de volgende kenmerken van de agrarische sector in die gebieden onderscheiden:

2.6.1 Groene Hart

Van de bedrijven in het Groene Hart richt 81% zich op het houden van graasdieren, waarvan 46% gespecialiseerde melkveebedrijven zijn en 35% overige graasdierbedrijven. Het aantal gespecialiseerde melkveehouderijen in deze regio is in de afgelopen 10 jaar iets harder gedaald dan het landelijk gemiddelde (1,6% tegen 1,2%). Aannemelijk is dat in deze regio relatief veel bedrijven geswitcht zijn van melkvee naar het houden van overige graasdieren, waaronder met name vleesvee. Dat kan ook te maken hebben met het relatief hoge aandeel wat oudere ondernemers in Utrecht, waarbij op veel bedrijven de keuze gemaakt is om te stoppen met melken, maar wel vee te blijven houden. In het Groene Hart is daarnaast 76% van het landbouwareaal in gebruik bij melkveebedrijven en 17% door overige graasdierbedrijven. Opvallend is verder dat bijna de helft van alle bedrijven in deze regio verbredingsactiviteiten heeft, waarvan 28% gericht is op natuurbeheer. Ook loonwerk (9%), recreatieve activiteiten (5%) en verkoop aan huis (5%) komen relatief vaak voor.

2.6.2 Eemland

Van de bedrijven in Eemland richt 86% zich op het houden van graasdieren, waarvan 48% gespecialiseerde melkveebedrijven en 38% overige graasdierbedrijven. Het totale aantal bedrijven in deze regio is de afgelopen 10 jaar met 0,7% per jaar afgenomen, wat een stuk lager is dan het landelijk gemiddelde van 2,2%. Het totale aantal melkveebedrijven daalde in deze regio in de afgelopen 10 jaar met 1.2% per jaar, conform het landelijk gemiddelde. In Eemland is 79% van het landbouwareaal in gebruik door melkveehouderijbedrijven en 15% door overige graasdierbedrijven. De veehouderij is dus de dominante grondgebruiker in deze regio. Meer dan de helft van alle bedrijven (62%) in Eemland heeft verbredingsactiviteiten, dit is fors meer dan het landelijk gemiddelde

van 34%. Het merendeel daarvan (47%) richt zich op natuurbeheer. Ook loonwerk (7%), en recreatieve activiteiten (5%) komen relatief vaak voor.

2.6.3 Gelderse Vallei

Van de bedrijven in de Gelderse Vallei richt 64% zich op het houden van graasdieren, waarvan 36% gespecialiseerde melkveebedrijven en 28% overige graasdieren. Daarnaast houdt 28% van de bedrijven hokdieren. Daarmee is deze regio relatief gezien wat minder gericht op de rundveehouderij, maar is er ook ruimte voor de intensieve veehouderij. Het aantal bedrijven in de Gelderse Vallei is de afgelopen 10 jaar met 1,9% per jaar afgenomen, dit is nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde van 2,2%. Van het landbouwareaal in deze regio is 63% in gebruik door melkveebedrijven en 17% door overige graasdierbedrijven. Ook 17% van het landbouwareaal in de regio is in gebruik bij hokdierbedrijven, met name bij biologische pluimveehouderijbedrijven. Verbreding komt in de Gelderse Vallei relatief minder voor dan in de andere regio's; slechts een derde van de bedrijven (33%) heeft verbredingsactiviteiten. Vooral natuurbeheer (9%) en loonwerk (6%) komen daarbij relatief vaak voor.

2.6.4 Utrechtse Heuvelrug

Van de bedrijven in de regio Utrechtse Heuvelrug houdt 67% graasdieren, waarvan 15% gespecialiseerde melkveebedrijven en 52% overige graasdierbedrijven. Nog eens 16% van de bedrijven betreffen overige bedrijven, waaronder akker- en tuinbouwbedrijven. Daarmee is de landbouwsector in deze regio aanzienlijk gedifferentieerder dan in de andere regio's. Het aantal bedrijven in de regio Utrechtse Heuvelrug is de afgelopen 10 jaar met 2,9% afgenomen, dit is fors meer dan het landelijk gemiddelde van 2,2%. Van het landbouwareaal in deze regio is 43% in gebruik bij melkveehouderijbedrijven en 32% door overige graasdierbedrijven. Daarnaast is 10% van het landbouwareaal in deze regio in gebruik bij hokdierbedrijven en nog eens 10% bij overige bedrijven. Ongeveer een derde van de bedrijven (38%) in de regio Utrechtse Heuvelrug heeft verbredingsactiviteiten, dit komt overeen met het landelijk gemiddelde van 34%. Vooral recreatieve activiteiten (12%), natuurbeheer (12%) en verkoop aan huis (8%) komen relatief vaak voor.

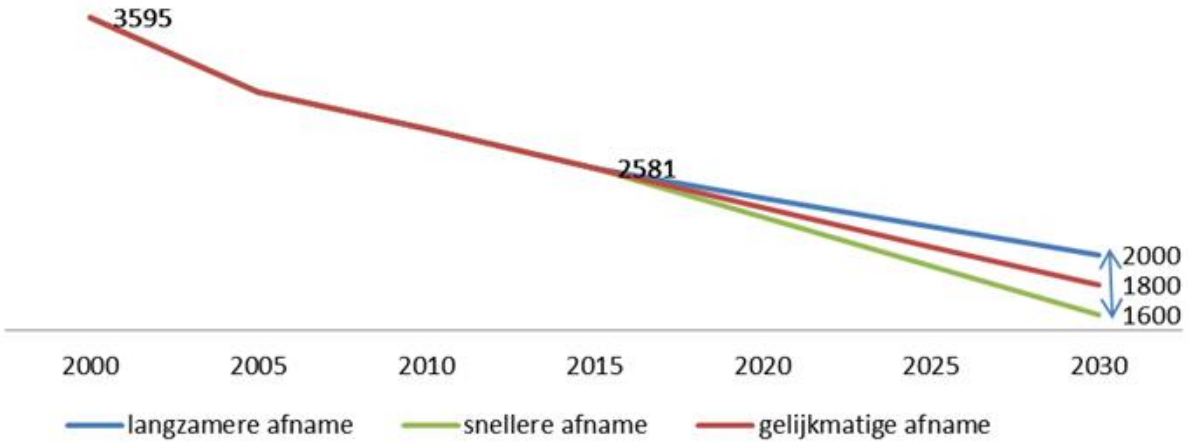
2.6.5 Rivierengebied

Van de bedrijven in het Rivierengebied richt 63% richt zich op het houden van graasdieren, waarvan 32% gespecialiseerde melkveebedrijven en 31% overige graasdierbedrijven. Nog eens 21% van de bedrijven betreft fruitteeltbedrijven. Daarmee zijn de rundveehouderij en de fruitteelt dominante sectoren in deze regio. Het aantal bedrijven in het Rivierengebied is de afgelopen 10 jaar met 1,9% afgenomen, dit komt ongeveer overeen met het landelijk gemiddelde van 2,2%. Daarbij is vooral het aantal hokdierbedrijven (5,3%) relatief sterk afgenomen. Van het landbouwareaal in het Rivierengebied is 60% in gebruik bij melkveehouderijbedrijven en 20% door overige graasdierbedrijven. Daarnaast is 11% van het landbouwareaal in gebruik bij fruitteeltbedrijven. Minder dan de helft van de bedrijven (42%) in het Rivierengebied heeft verbredingsactiviteiten, dit is iets meer dan het landelijk gemiddelde van 34%. Vooral loonwerk (12%), verkoop aan huis (9%) en natuurbeheer (10%) komen relatief vaak voor.

2.7 Ontwikkeling van het aantal bedrijven naar de toekomst toe

Als we kijken naar de trend inzake de afname van het aantal land- en tuinbouwbedrijven in de provincie Utrecht tot 2015, dan zie we dat die redelijk stabiel is (figuur 2.2). De afname van het aantal bedrijven tussen 2000 en

2015 is ongeveer 30%. Naar 2030 toe onderscheiden we in deze studie een drietal varianten, die ook in figuur 2.2 weergegeven zijn. Als we de gelijkmatige trend van 2000 tot 2015 doortrekken naar 2030 zien we een afname van circa 800 bedrijven. Bij een langzamere of snellere afname van het aantal bedrijven hanteren we een bandbreedte van 600 tot 1.000 stoppende bedrijven tot 2030. Het verschil tussen de gelijkmatige en de snellere dan wel langzamere afname vanaf 2015 bedraagt plus of min 200 bedrijven. We kiezen voor een bandbreedte van 200 bedrijven beide kanten op, omdat enerzijds als gevolg van de mestwetgeving de komende jaren hoogswaarschijnlijk meer bedrijven kunnen stoppen, maar anderszijds vanwege de nadruk op verbreding in Utrecht en het feit dat veel ondernemers in Utrecht relatief langer actief blijven dan gemiddeld, juist minder bedrijven kunnen stoppen.



Figuur 2.2: Afname van het aantal agrarische bedrijven in de provincie Utrecht 2000- 2030
(Bron: CBS-Landbouwtelling en inschatting Kadaster/Wageningen Research)

2.8 Conclusies

Ondanks het gegeven dat de landbouwbedrijven in Utrecht gemiddeld gezien een wat kleiner areaal cultuurgrond in gebruik hadden dan in de rest van Nederland, daalde hun aantal de afgelopen jaren juist langzamer dan in de rest van het land. Voor dit verschijnsel zijn verschillende redenen aan te wijzen:

- Ten eerste speelt de specifieke bedrijfstypering in de provincie een rol. In Utrecht komen relatief veel melkveebedrijven voor, voor in het Groene Hart en Eemland. In de periode 2006-2015 bleef de melkveehouderij in de provincie sterk aanwezig; het aantal bedrijven in deze sector daalde in de hele provincie minder sterk dan in de meeste andere sectoren. Opvallend was de relatief sterkere daling in de regio Groene Hart. Daar tegenover staat dat het aantal overige graasdierbedrijven nauwelijks verminderde in Utrecht; dit in tegenstelling tot de landelijk gemiddelde ontwikkeling binnen deze groep. Als verklarende factor voor deze twee ontwikkelingen kan gezien worden dat gedurende het afgelopen decennium relatief veel melkveebedrijven overgegaan zijn naar andere vormen van graasdierhouderij, in plaats van het bedrijf te stoppen.
- Ten tweede hebben relatief veel ondernemers in Utrecht in de afgelopen jaren hun bedrijfsactiviteiten verbreed en daarmee een aanvullende inkomensbron gevonden. Bijna de helft van de landbouwbedrijven in Utrecht had

in 2013 één of meer vormen van verbreding. Dit aantal vertoonde de afgelopen jaren een stijgende lijn. Vooral in het Groene Hart (49%) en Eemland (62%) is het percentage verbredingsactiviteiten hoog. Opvallend daarbij is dat in de regio Utrechtse Heuvelrug 14% van de bedrijven die verbredingsactiviteiten hebben daar meer dan 50% van hun omzet uit halen. Voor de gehele provincie geldt dat vooral agrarisch natuurbeheer (23%), loonwerk voor derden (9%), verkoop aan huis (5%) en agrotoerisme (5%) populaire activiteiten zijn. Blijkbaar hebben veel ondernemers de nevenactiviteiten aangegrepen om hun bedrijf extra financiële draagkracht te geven.

- Ten derde is de veroudering van het ondernemersbestand in Utrecht een factor van betekenis. In 2015 was 24% van de bedrijfshoofden 65 jaar of ouder Ondernemers in de provincie Utrecht blijven relatief lang op hun bedrijf actief. Daarbij heeft 29% van de bedrijven een bedrijfshoofd ouder dan 55 jaar zonder opvolger.

Hiermee kan gesteld worden dat de Utrechtse landbouw over het algemeen wat robuuster is dan die in andere Nederlandse provincies, waar zich vooral gespecialiseerde landbouwbedrijven bevinden. Schaal is dus niet de enige factor die de sterkte of zwakte van een bedrijf bepaalt. De andere genoemde factoren spelen daarbij zeker ook een rol.

Als we kijken naar de ontwikkeling van het aantal agrarische bedrijven in de provincie Utrecht dan zien we een gelijkmatige afname van circa 30% tussen 2000-2015. Als we deze trend doortrekken zullen tot 2030 circa 800 bedrijven stoppen. Bij een langzamere of snellere afname van het aantal bedrijven hanteren we een bandbreedte van 600 tot 1.000 stoppende bedrijven tot 2030.

3 Bedrijfsbeëindiging en vrijgekomen bedrijven 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 Utrecht.

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. De landbouwstatistieken in hoofdstuk 2 laten dit ook zien voor de provincie Utrecht. Veel (melkvee)bedrijven die afbouwen verschuiven van een gespecialiseerd bedrijfstype naar de categorie overige graasdierbedrijven en gaan nog tot op hoge leeftijd door op de bedrijfslocatie. Dit zijn meestal bedrijven, m.u.v. de kalverhouderij, die relatief weinig dieren en een lager gemiddelde bedrijfsoppervlakte hebben.

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[2]. 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

[2] In de constatering dat 85% van de agrariërs bewust richting geeft aan bedrijfsbeëindiging moet onderscheid worden gemaakt tussen het voorsorteren op de beëindiging van de bedrijfsvoering enerzijds en het saneren of herbestemmen van de bedrijfspanden anderzijds. De bedrijfsvoering wordt weliswaar planmatig afgebouwd, maar de ontwikkeling van een duurzame oplossing voor de bedrijfsgebouwen blijft meestal buiten beschouwing.

stoppen dan de afgelopen jaren. De verwachting is echter dat dit tijdelijk is en op de lange termijn zal de daling van het aantal bedrijven de historische trend blijven volgen.

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 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 de 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.

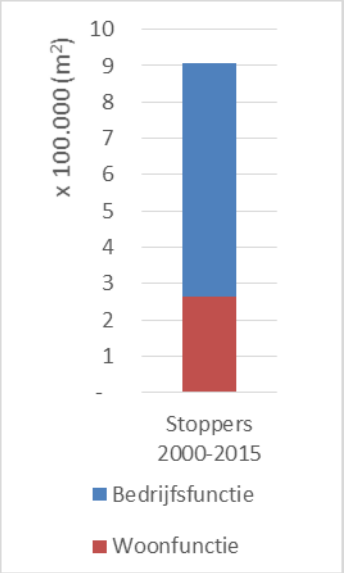
Ondanks dat een goede registratie van agrarische leegstand ontbreekt, zullen we in dit onderzoek op basis van een aantal onderbouwde aannames een inschatting maken van de leegstand van agrarisch vastgoed in de provincie Utrecht, zowel voor peiljaar 2015 (paragraaf 3.2) alsook een prognose voor de toekomst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

3.2 Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing in Utrecht 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 Utrecht in de afgelopen 15 jaar. Deze splitsen we uit naar de vijf gebieden uit de provinciale structuurvisie, naar de functie van de gebouwen en de oppervlakte per bedrijfslocatie. Daarna maken wij een inschatting van de actuele leegstand.

3.2.1 Verdeling en spreiding van reeds vrijgekomen agrarische bebouwing

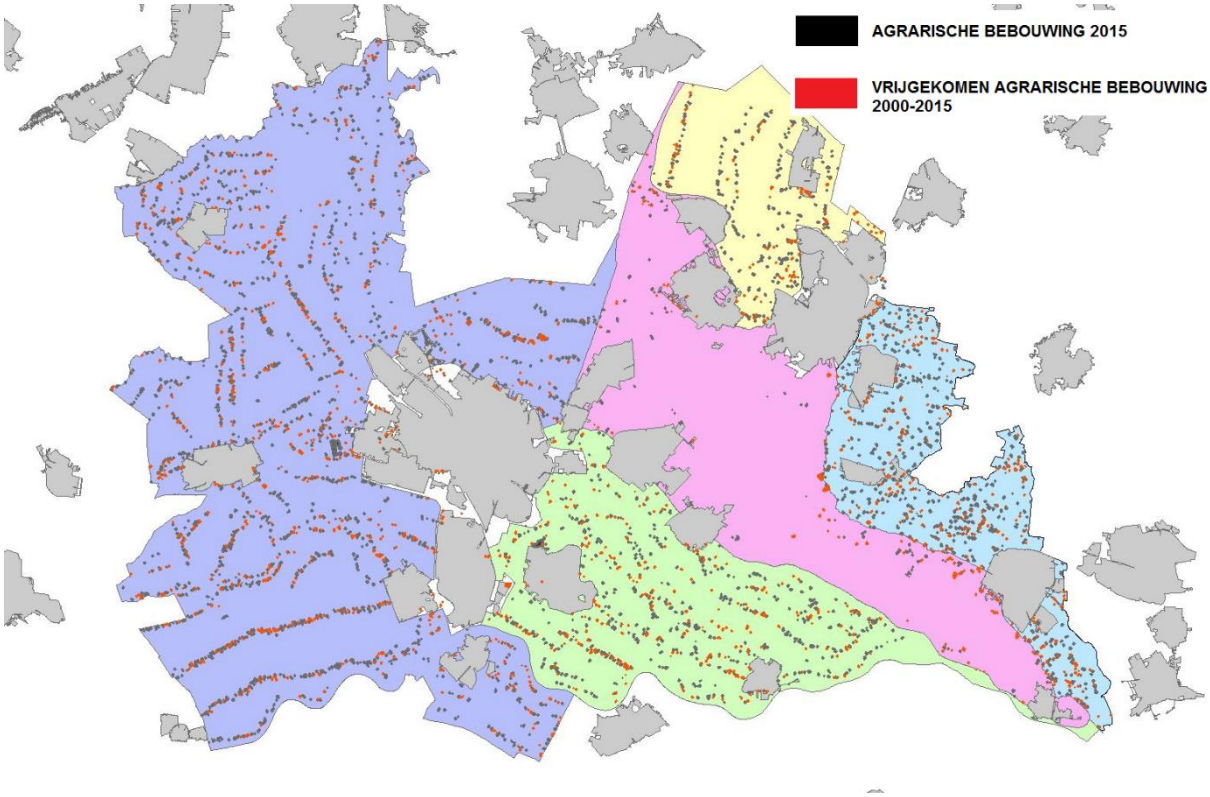
Uit ons agrarische locatiebestand blijkt dat in Utrecht van de 3.986 agrarische locaties in 2000 de agrarische activiteiten op 1.275 agrarische locaties zijn beëindigd in 2015. Dit betreft ongeveer 30% van het totale aantal agrarische bedrijfslocaties. In 2015 staan in Utrecht nog 2.581[3] agrarische bedrijven geregistreerd op 2.711 agrarische erven. Op de tussen 2000 en 2015 beëindigde bedrijfslocaties was 914.000 m^2 bebouwing aanwezig. Van deze oppervlakte was 29% (266.000 m^2) in gebruik als woonhuis. De resterende 71% (648.000 m^2) 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.



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)

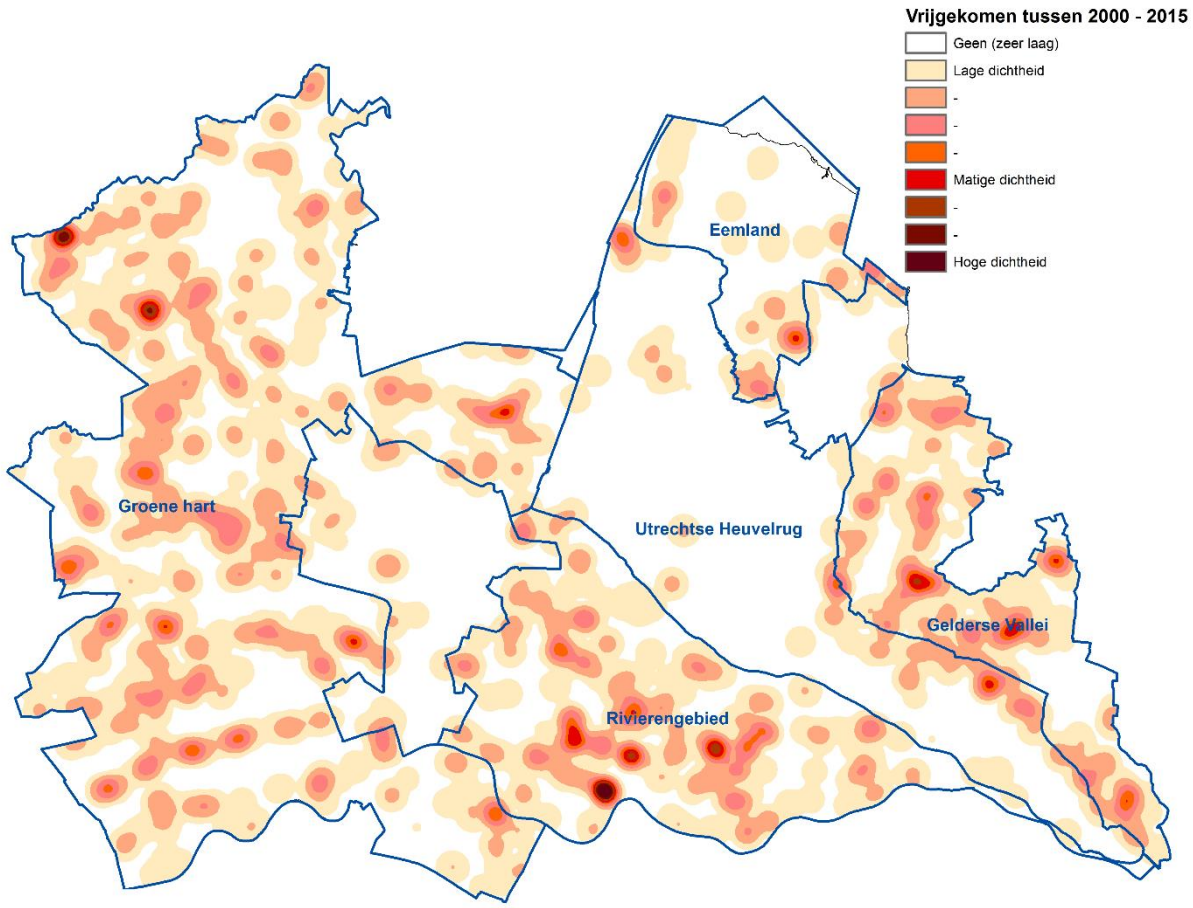
Bijlage 1 geeft de cijfers weer voor de vrijgekomen agrarische bebouwing uitgesplitst naar gemeenten en afgezet tegen de aanwezige bebouwing op actieve agrarische bedrijven in 2015. In kaart 3.1. is de agrarische bebouwing in 2015 (zwart) en tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing (rood)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

[3] Exclusief de gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven.



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 uit de provinciale structuurvisie aan (Groene Hart, Eemland, Gelderse Vallei, Utrechtse Heuvelrug en Rivierengebied), witte gebieden vallen buiten deze indeling.
(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.

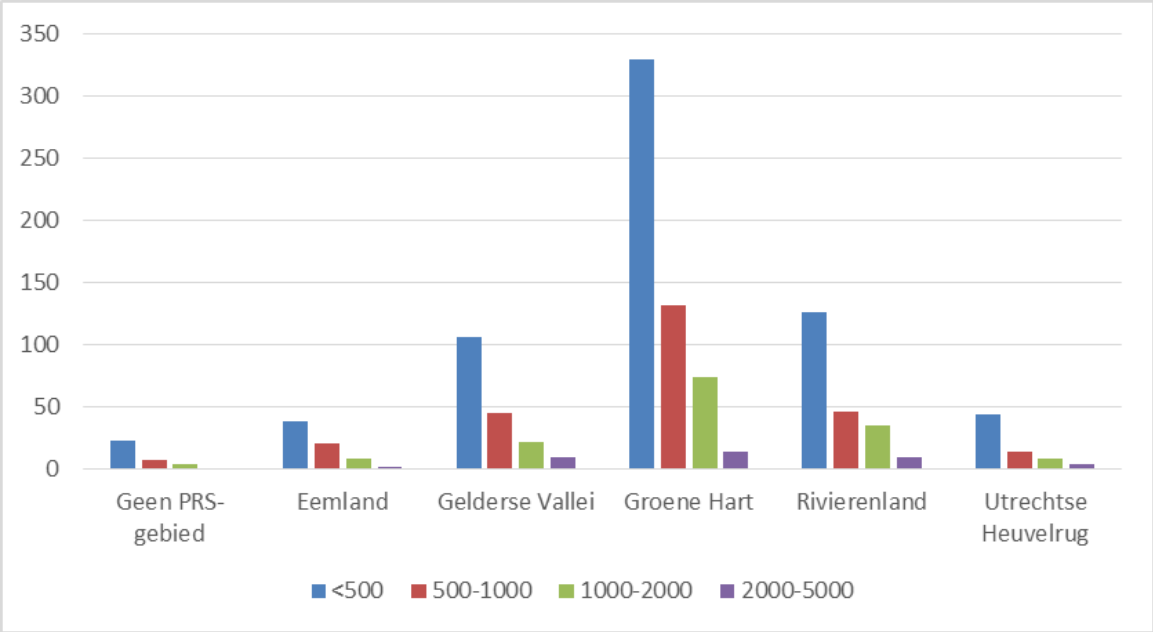


Kaart 3.2: Hittekaart van de dichtheid van tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing. (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Wageningen Environmental Research)

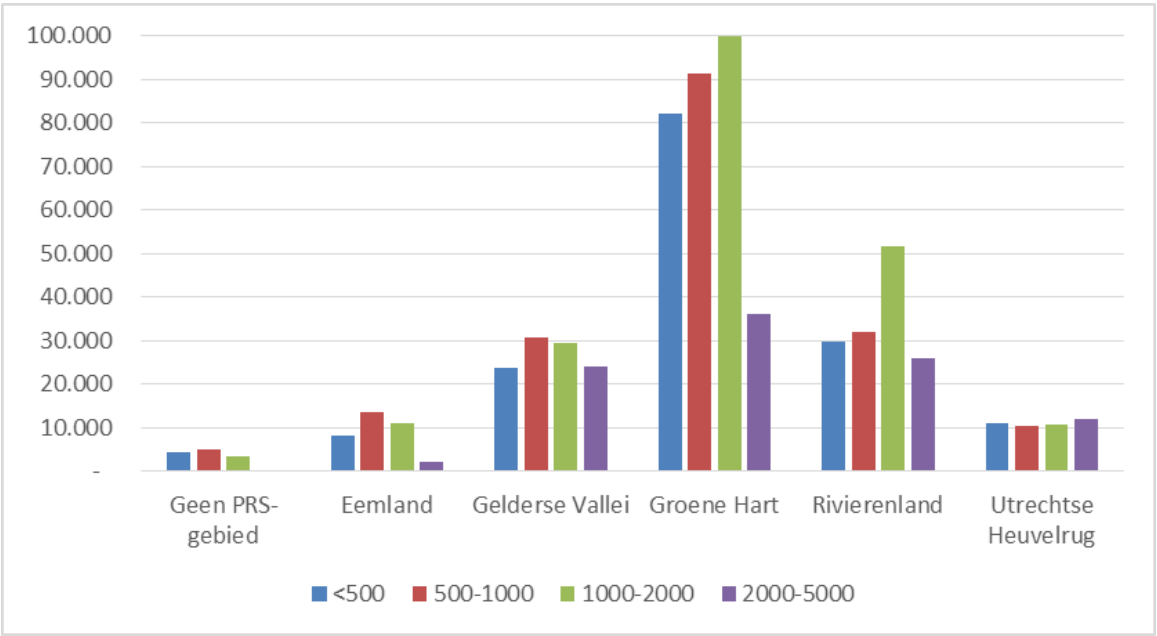
3.2.2 Vrijgekomen pandoppervlakte per erf

De gemiddelde oppervlakte aan gebouwen op de vrijgekomen erven in Utrecht bedraagt 715 m^2 per erf (gebouwen met bedrijfs- en woonfunctie). Daarvan heeft 510 m^2 een bedrijfsfunctie. Van de tussen 2000 en 2015 1.275 vrijgekomen bedrijven, heeft iets meer dan de helft een beperkt bebouwingsoppervlakte (tot 500 m^2) (figuur 3.2). Hoewel slechts 228 bedrijven (dat is 18% van het aantal bedrijven) met een oppervlakte van 1.000 tot 2.000 m^2 zijn vrijgekomen (figuur 3.2), vertegenwoordigt deze categorie bedrijven wel 34% van de totale vrijgekomen bebouwingsoppervlakte (figuur 3.3). We kunnen dus concluderen dat vooral erven met een beperkte pandoppervlakte vrij komen.

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



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



Figuur 3.3: Bebouwingsoppervlakte vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 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[4]. Wel kunnen we zien dat op deze vrijgekomen erven tussen 2000 en 2015 153.000 m^2 is bijgebouwd. Op basis van de beschikbare landbouwgegevens zien we dat deze panden nu niet (meer) voor het houden van dieren worden benut. Andersoortig agrarisch gebruik (machinestalling, opslag van agrarisch product) is wel goed mogelijk, maar dit is 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.

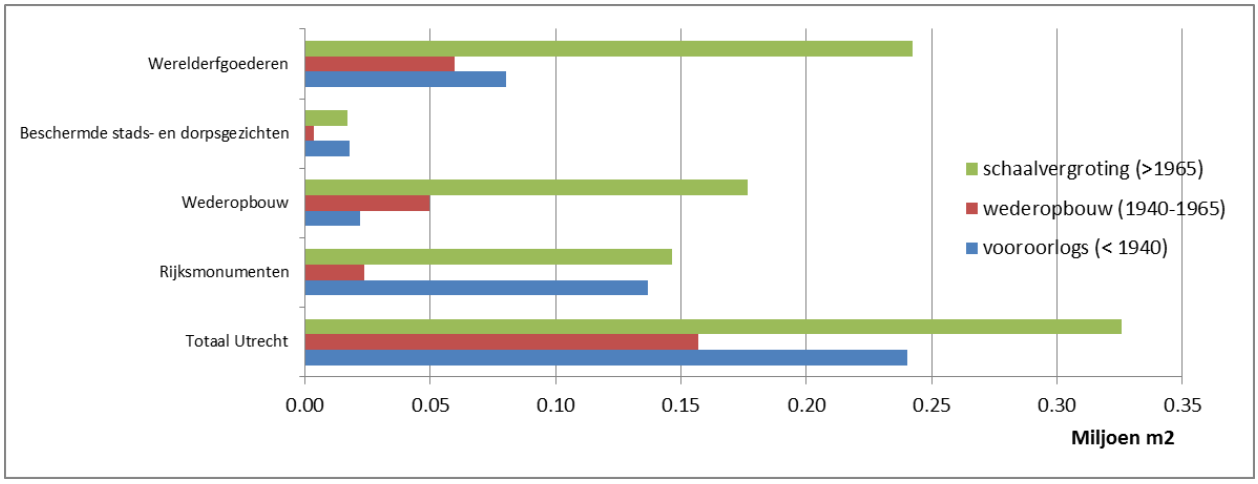
3.2.5 Agrarisch cultureel erfgoed

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[5]. 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 bouwperioden om zodoende inzicht te krijgen of het om oude bebouwing gaat (waarschijnlijk dan wel karakteristiek).

In totaal gaat het in Utrecht om bijna 400.000 m^2 agrarisch cultureel erfgoed (bouwjaar voor 1965). Een groot deel van deze bebouwing behoort tot de Rijksmonumenten (circa 160.000 m^2) of tot het Werelderfgoed (circa 125.000 m^2), zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zie figuur 3.4

[4] Van het pact van Brakkenstein is bekend dat ze heeft geresulteerd in een forse sloop van agrarische panden. In de provincie Utrecht ging dit tussen 2000 en 2010 om 22.400 m^2, verdeeld over 171 agrarische bedrijven. Ten opzichte van andere provincies is dat een bescheiden resultaat. (bron: De fluisterrevolutie op het platteland; tien jaar na het Pact van Brakkestein, 2010)

[5] Deze informatie is afkomstig uit een andere recente studie (Gies, et al., 2016b) en heeft gebruik gemaakt van data van 2012. Gemeentelijke monumenten zijn hierin niet meegenomen.



Figuur 3.4: Totale omvang, in 2012 actieve, agrarische bebouwing gelegen in Rijksmonumenten, Beschermde stads- en dorpsgezichten, Wederopbouwgebieden en Werelderfgoederen, per provincie uitgesplitst naar de kenmerkende bouwperioden
(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 Utrecht 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[6] toegepast:

- we hebben bepaald welke erven recent zijn verkocht;
- we hebben bepaald welke erven niet-agrarische bedrijvigheid (vanuit het handelsregister) bevatten;
- we hebben bepaald 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 wellicht 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.

[6] Informatie over de NB- of de milieuvergunningen was voor dit onderzoek niet toegankelijk.

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 20.000 tot 35.000 m^2 is verhandeld. De laatste jaren ligt deze oppervlakte hoger (2014: 49.000 m^2, 2015: 77.000 m^2). In totaal betekent dit dat van alle erven die tussen 2000 en 2015 zijn vrijgekomen 56% van eigenaar is gewisseld. Als we inzoomen op de kadastrale overdrachten na 2010 dan zien we dat maar liefst 27% 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 17% van de aanwezige pandoppervlakte na 2010 bij een kadastrale transactie betrokken is geweest. De vrijgekomen bedrijfslocaties worden klaarblijkelijk veel meer verhandeld dan 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 Utrechtse erven aanwezig is. Van alle in 2015 actieve agrarische erven kende 19% een niet-agrarische onderneming. Op de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen bedrijfslocaties was dit 31%. Deze verdeling van de bedrijfslocaties over de vijf provinciale gebieden is weergegeven in tabel 3.1.

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

	Geen PRS-gebied	Eemland	Gelderse Vallei	Groene Hart	Rivieren-land	Utrechtse Heuvelrug	Totaal
Geen niet-agrarische bedrijvigheid	23	51	126	439	182	44	880
Wel niet-agrarische bedrijvigheid	17	27	73	190	80	34	395
Totaal aantal bedrijven	40	78	199	629	262	78	1.275
	43%	35%	37%	30%	31%	44%	31%

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

Hieruit blijkt dat de bedrijven zonder gebiedsaanduiding (d.w.z. in de stadsrandzone van Utrecht en Amersfoort) en de bedrijven op de Utrechtse Heuvelrug veel vaker dan bedrijfslocaties in de overige gebieden niet-agrarische bedrijvigheid kennen. In het Groene Hart vinden we het laagste percentage vrijgekomen bedrijfslocaties met niet-agrarische bedrijvigheid. 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 bedrijfs-locaties
Diensten	66
Bouw	60
Zorg	38
GWW	37
Paardensport	29
Groenverzorging	27
Veehandel	20
Kinderopvang	15
Groentehandel	11
Transport	11
Artistiek	10
Hotel	10

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 bestemmingsplaninformatie[7] is gekoppeld aan de agrarische bedrijfslocaties in Utrecht. Op 11% van de bedrijfslocaties (120 locaties) 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 31% van de bedrijfslocaties niet-agrarische bedrijvigheid is geconstateerd. Dit verschil kan veroorzaakt worden door het feit dat veel van de kleine bedrijfjes geen aanpassing van het bestemmingsplan vragen. Voorts verwachten wij dat de bestemmingsplannen na-ijlen op de daadwerkelijke ontwikkelingen van de bedrijvigheid in het buitengebied. Zeker wanneer niet-agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf ontstaat, en gaandeweg uitgroeit tot hoofdactiviteit, zal de bestemmingswijziging pas bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan gerealiseerd worden. Deze constatering wordt in de enquête die onder de gemeenten is uitgezet, bevestigd (zie hiervoor hoofdstuk 5).

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 Utrecht tussen 2000 en 2015 (914.000 m^2) blijft na uitsluiting van de panden met een woonfunctie nog 648.000 m^2 over. Tabel 3.3 geeft een overzicht van de drie indicatoren en de samenhang daarvan met de vrijgekomen agrarische bebouwing. Hieruit blijkt dat 48% 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 340.000 m^2 aan agrarisch vastgoed met bedrijfsfunctie over waarvoor wij geen indicatie van actueel gebruik hebben. Deze oppervlakte -welke verdeeld is

[7] 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.

over 517 erven- staat in potentie leeg. Afgezet tegen de huidige voorraad van 4.816.000 m^2 is dit circa 7% van de totale pandoppervlakte.

Tabel 3.3. Score van vrijgekomen bedrijfspanden op de drie indicatoren

	Ja	Nee	Totaal	Aandeel "Ja"
Indicatie van actueel gebruik	308.466	339.883	648.349	48%
- RO-bestemming wijst op alternatieve functie	75.817	572.532	648.349	12%
- Non-agr. bedrijvigheid aanwezig	167.564	480.785	648.349	26%
- Erf is verhandeld na 2011	141.317	507.032	648.349	22%

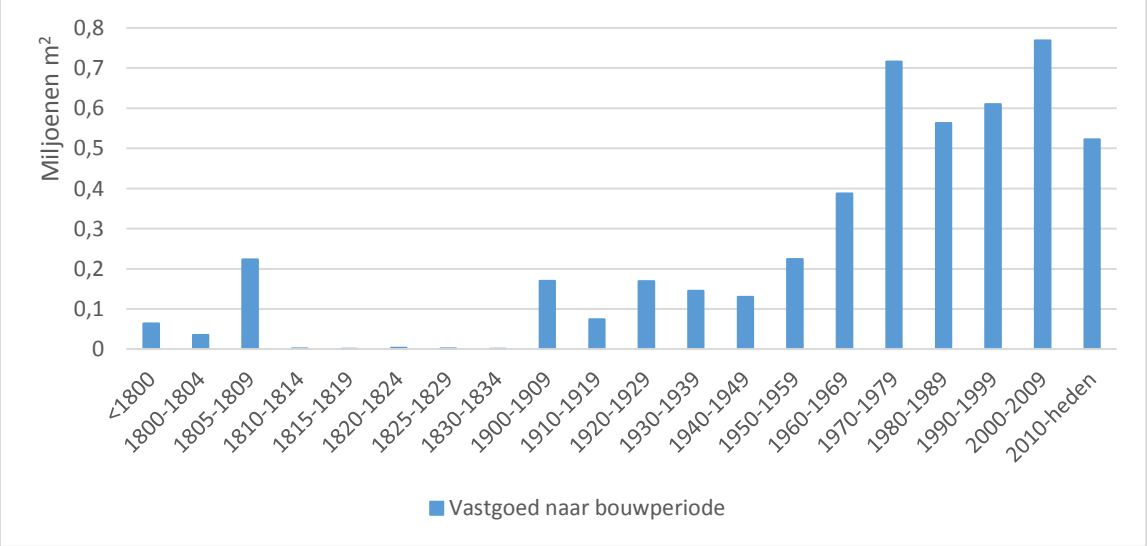
(Bron: BAG, GIAB, BRK, handelsregister, Ruimtelijke Plannen.nl, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Het percentage van rond de 48% zien we in de meeste gebieden terug (Eemland: 54%, Gelderse Vallei: 49%, Groene Hart: 45% en Rivierenland: 50%). Alleen het gebied Utrechtse Heuvelrug laat een hoger percentage (69%) zien. Wij verwachten dat het afwijkende percentage in dit gebied samenhangt met de overwegend niet-agrarische aard van dit gebied.

3.4 Nieuwbouw en asbest-daken-verbod in relatie tot VAB-problematiek

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 ongeveer 600.000 á 750.000 m^2 aan nieuwbouw gerealiseerd is (figuur 3.5). Tussen 2005 en 2015 is maar liefst 883.000 m^2 nieuw gebouwd. Ruim 95% hiervan is een gebouw met bedrijfsfunctie. Deze oppervlakte aan nieuwe gebouwen vertegenwoordigt ongeveer 18% van de totale voorraad in 2015. Ten opzichte van de vrijkomende gebouwen (1.326.000 m^2) tot 2030 is dit maar liefst 67%. 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 500.000 m^2 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. In 2015 gaat dit in Utrecht om 93 bedrijven (waarvan 54 als middelgroot, groot of zeer groot zijn getypeerd).

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 probleem. 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-problematiek 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-bouwjaren blijkt dat van alle 4.816.000 m^2 agrarisch vastgoed in Utrecht ongeveer 1.493.000 m^2 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 476.000 m^2 gebouwen.

3.5 Conclusies

Tussen 2000 en 2015 zien we een afname van het aantal agrarische erven in de provincie Utrecht van circa 30%. Het gaat hierbij om 1.275 gestaakte bedrijven; in 2015 zijn nog 2.581 agrarische bedrijven geregistreerd op 2.711 agrarische erven. De tussen 2000 en 2015 vrijgekomen erven omvatten 914.000 m^2 bebouwing. 29% van deze oppervlakte heeft een woonfunctie en 71% (648.000 m^2) betreft bedrijfsgebouwen.

Meer dan de helft van de vrijgekomen bedrijven heeft een bebouwingsoppervlakte kleiner dan 500 m^2. 18% van de vrijgekomen bedrijven heeft tussen de 500 en de 1.000 m^2 bebouwing. Samen omvatten de bedrijven tot 1.000 m^2 de helft van de vrijgekomen oppervlakte. Deze constatering is relevant voor het functioneren van de Ruimte voor ruimte-regeling, omdat deze regeling lange tijd zo functioneerde dat alle benodigde sloopmeters (minimaal 1.000 m^2) van één erf afkomstig moesten zijn. De praktijk laat zien dat maar weinig erven aan deze voorwaarde kunnen voldoen. In hoofdstuk vier komen we hierop terug.

Er vindt veel meer handel plaats in vrijgekomen erven dan in nog in bedrijf zijnde agrarische erven; van de vrijgekomen erven is na 2010 maar liefst 27% verhandeld. Op de vrijkomende erven zien we een toename van het aantal nieuwe registraties in het Handelsregister. Bij de reeds vrijgekomen bedrijven zien we dat 31% een bedrijfsmatige activiteit kent. Bij de agrarische bedrijven in 2015 ligt dit percentage op 19%.

De huidige leegstand is niet eenvoudig in beeld te brengen. Gebouwen met een woonfunctie staan over het algemeen niet leeg. Voor 48% van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen zien wij aanwijzingen voor een functiewijziging of niet-agrarische bedrijvigheid. Voor de 52% van de vrijgekomen bedrijfsgebouwen (340.000 m^2) in Utrecht waarvoor geen indicator voor erftransformatie bekend is, zal een oplossing voor de leegstand gezocht moeten worden (sloop of herbestemming).

De forse nieuwbouwcijfers van agrarische bedrijven in Utrecht uit de afgelopen decennia (iedere 10 jaar 600.000 á 750.000 en tussen 2005 en 2015 zelfs 883.000 m^2) vragen aandacht. Een reductie van de nieuwbouw, of de toepassing van nieuwe modulaire en meer duurzame bouwmethoden draagt bij aan de toekomstige reductie van leegstand.

Naar verwachting is op de in 2015 aanwezige agrarische erven in Utrecht 1.493.000 m^2 bebouwing aanwezig uit de asbestperiode (1965-1993). Van de vrijkomende bebouwing tot 2030 gaat het om 476.000 m^2 gebouwen. Koppeling tussen de sanering van asbestdaken en de sloop van vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing ligt voor de hand.

4 Indicatie vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030

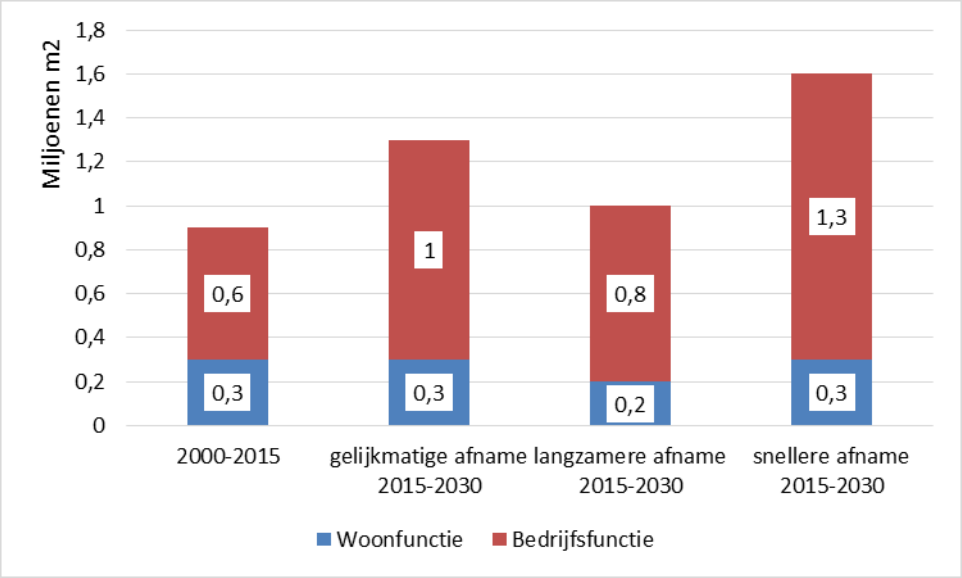
In hoofdstuk 3 hebben we in beeld gebracht hoeveel agrarische bedrijven de afgelopen 15 jaar zijn beëindigd en welke omvang de huidige leegstand naar schatting heeft. In dit hoofdstuk kijken we naar de toekomst. Hier berekenen we de oppervlakte van de vrijkomende bebouwing in de periode 2015-2030 en splitsen we deze uit naar diverse relevante gebieden en kenmerken. Tevens nuanceren we de totaalcijfers 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. 800 (met een bandbreedte van 600 tot 1.000) bedrijven vrij zullen komen (zie figuur 2.2). Van de in 2015 aanwezige bedrijven (2.581) is dit 31%. 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 komen8. Als we veronderstellen dat in 2030 de leeftijd van het bedrijfshoofd 67 jaar is dan veronderstellen we dat de bedrijfshoofden uit geboortejaar 1963 of eerder mogelijk zullen stoppen. Deze selectie komt uit op ruim 1.600 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 800 bedrijven). Om die reden selecteren we van deze 1.600 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 1.326.000 m2 vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030 (bandbreedte 600 bedrijven: 949.000 m2 en 1.000 bedrijven: 1.581.000 m2)[9] (zie figuur 4.1). Daarvan kent 1.062.000 m^2 een bedrijfsfunctie. Dat is 80% van het totaal; de overige 20% (dat is 264.000 m^2) heeft een woonfunctie. Deze gebouwen vertegenwoordigen 28% van de totale gebouwenvoorraad op agrarische erven in Utrecht in 2015. Hierna werken we aard en omvang van de cijfers behorende bij de gelijkmatige omvang nader uit.

[8] Opvolging is in 2015 niet beschikbaar
[9] Het onderzoek uit 2014 geeft in aan dat in totaal 1.400.000 m2 bebouwing vrij zal komen tussen 2012 en 2030.



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

4.1.1 Geografische spreiding van de VAB's

In tabel 4.1 worden de tot 2030 vrijkomende agrarische bedrijven in Utrecht in beeld gebracht. De VAB's zijn in deze tabel gerelateerd aan de in de Provinciale Structuurvisie genoemde vijf gebieden (Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierenland en Utrechtse Heuvelrug). Door de verschillende aard en omvang van de gebieden verschillen de absolute VAB-getallen (vrijkomende oppervlakte en oppervlakte van doorgaande bedrijven) sterk. Relatief gezien (in percentages) zijn die verschillen echter minimaal.

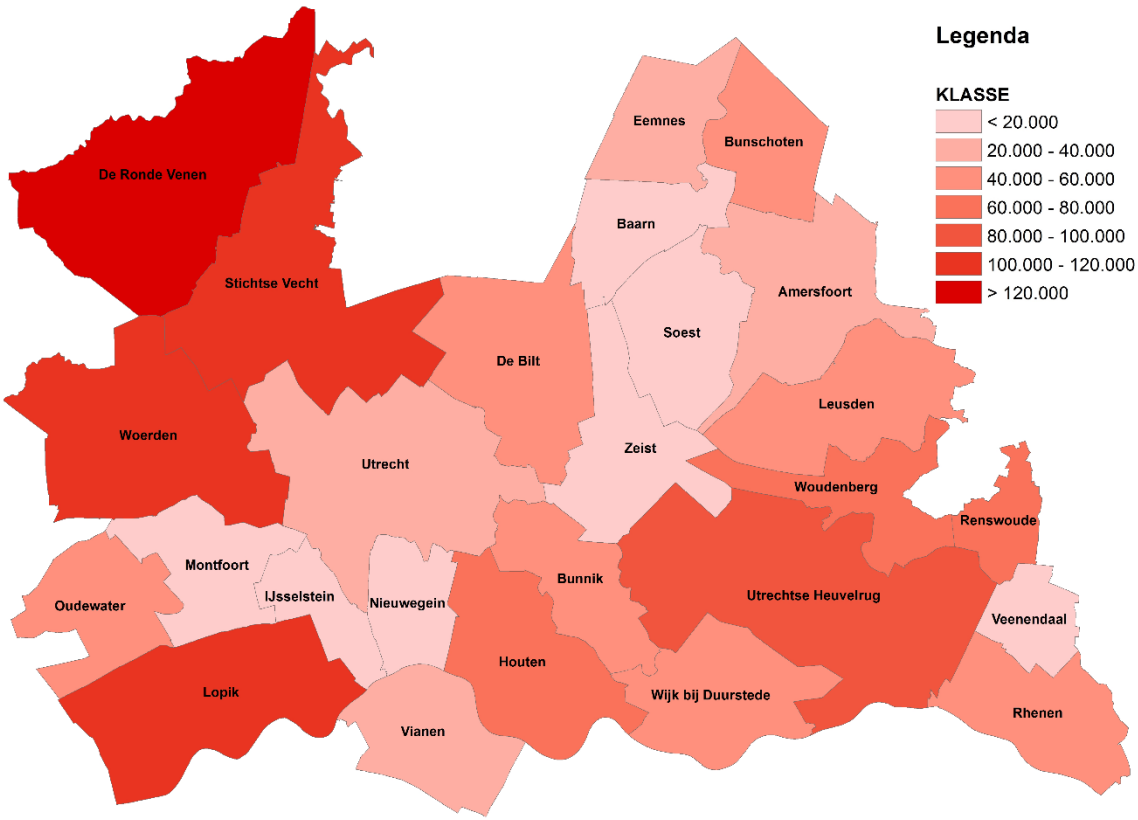
Tabel 4.1: Overzicht van de stoppende agrarische bedrijven die tot 2030 vrij zullen komen. Dit alles per PRS-gebied, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar aantal bedrijven en bouwoppervlakte (m^2) naar bedrijfs- en woonfunctie

Stoppers 2015-2030	VAB Bedrijfsfunctie	VAB Woonfunctie	VAB totaal 2030	Voorraad	Aandeel
Buiten gebieden	7	8.504	1.713	10.217	41.857	24%
Eemland	63	79.991	16.349	96.340	363.883	26%
Gelderse Vallei	130	222.659	39.469	262.128	1.011.142	26%
Groene Hart	462	537.472	151.557	689.029	2.456.324	28%
Rivierenland	149	185.491	46.206	231.697	838.268	28%
Utrechtse Heuvelrug	29	28.177	8.229	36.406	143.972	25%
Utrecht totaal	**839**	**1.062.294**	**263.523**	**1.325.816**	**4.855.446**	**27%**

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

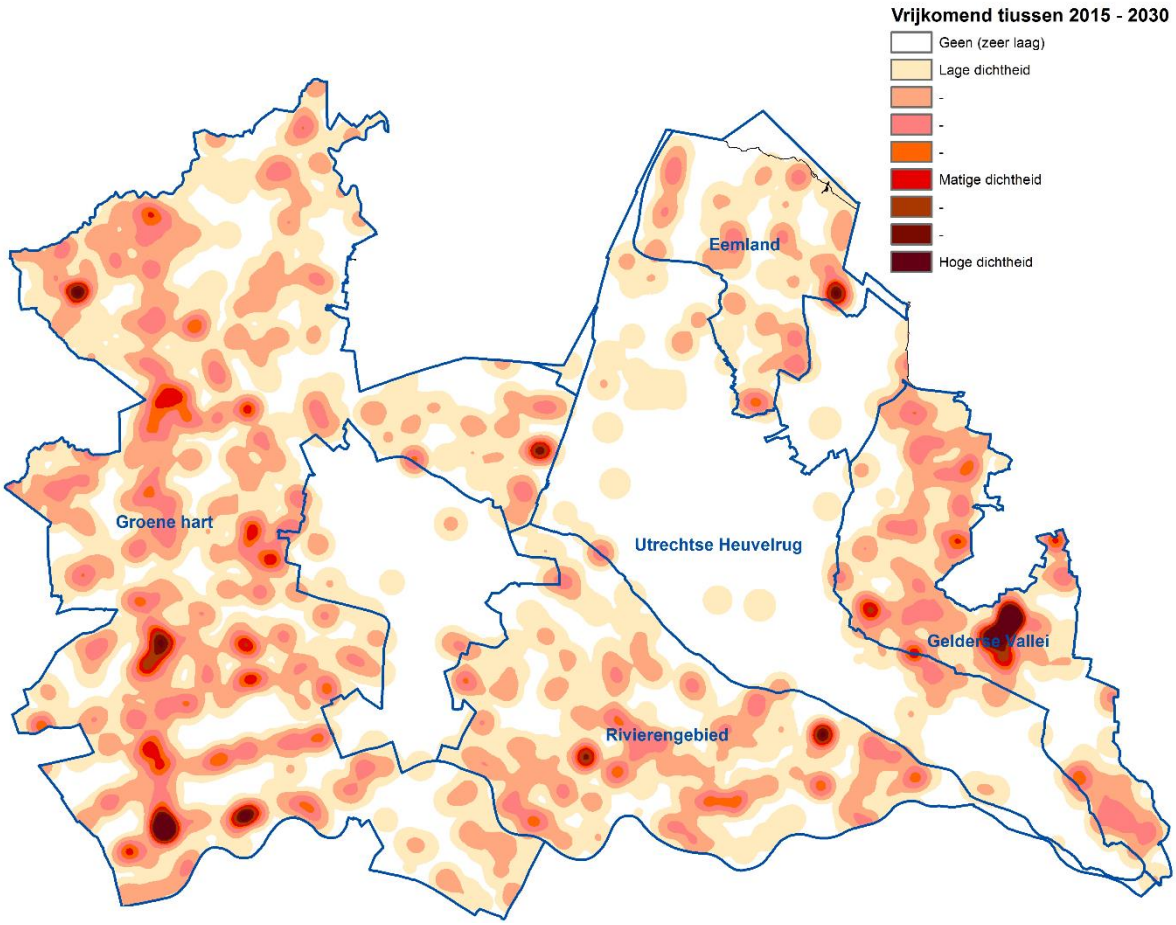
Kaart 4.1 geeft een beeld van de vrijkomende oppervlakte per gemeente. Bijlage 3 geeft deze zelfde cijfers per gemeente weer, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen panden met bedrijfsfunctie en panden met woonfunctie. Ook is in deze bijlage per gemeente aangegeven hoeveel van de huidige voorraad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

bebouwing tussen 2015 en 2030 naar verwachting vrij zal komen. Dit percentage varieert tussen de 19 en de 36% van de voorraad.



Kaart 4.1: Oppervlakte (m^2) vrijkomende agrarische gebouwen tot 2030 per gemeente (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

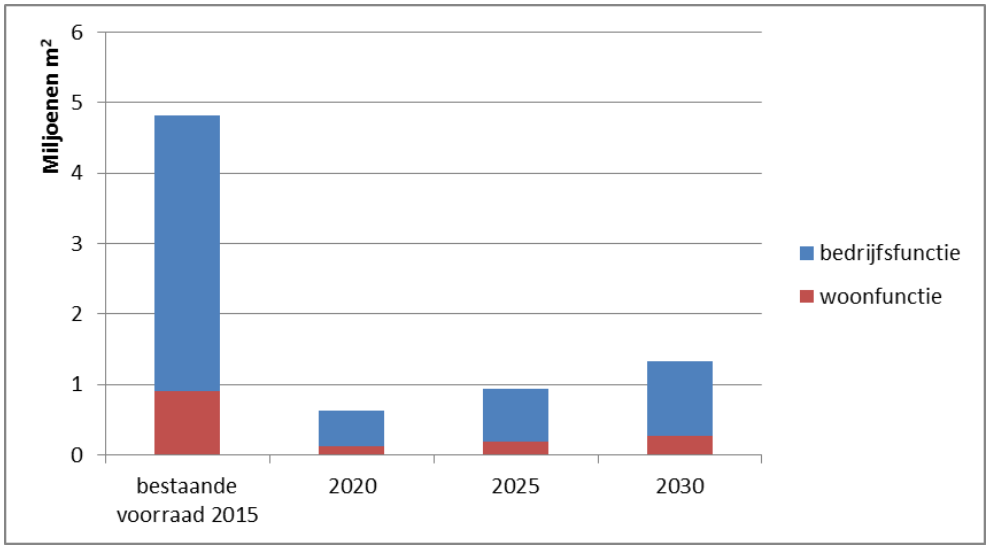
Kaart 4.2 toont een hittekaart met de dichtheid van de vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2015 en 2030. Een donkere kleur wijst op een hoge dichtheid, terwijl een lichte kleur op een lage dichtheid wijst. De legenda is identiek aan de legenda-indeling van figuur 3.2, waardoor vergelijking van de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

Hoewel enkel de indicator leeftijd van de bedrijfshoofden geen erg betrouwbare voorspeller voor het moment van bedrijfsbeëindiging is, gebruiken we, bij gebrek aan informatie over de opvolgsituatie, de leeftijdsopbouw om te berekenen hoeveel bedrijven door de tijd heen zullen vrij 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: 632.000 m^2 / 2025: 931.000 m^2 / 2030: 1.326.000 m^2) (figuur 4.2). Net als in het verleden, zullen beleidswijzigingen, marktontwikkelingen en andere actualiteiten leiden tot pieken en dalen in het aantal stoppers.

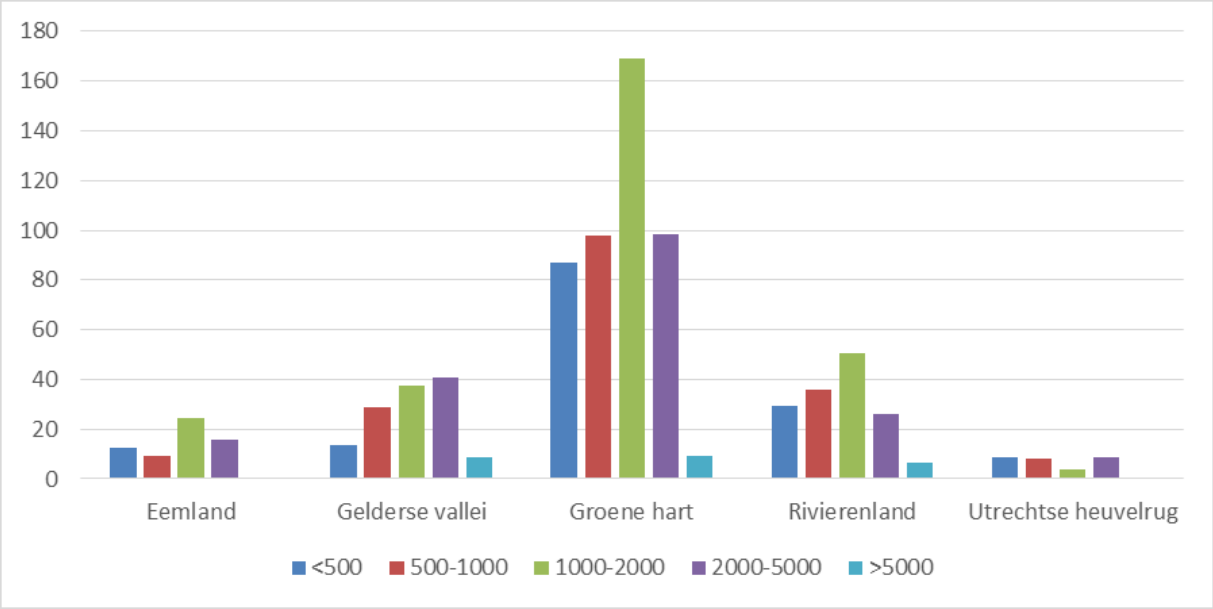


Figuur 4.2: Bebouwingsoppervlakte van VAB's op basis van leeftijd van bedrijfshoofden geprognosticeerd Tot 2020, 2025 en 2030
(Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

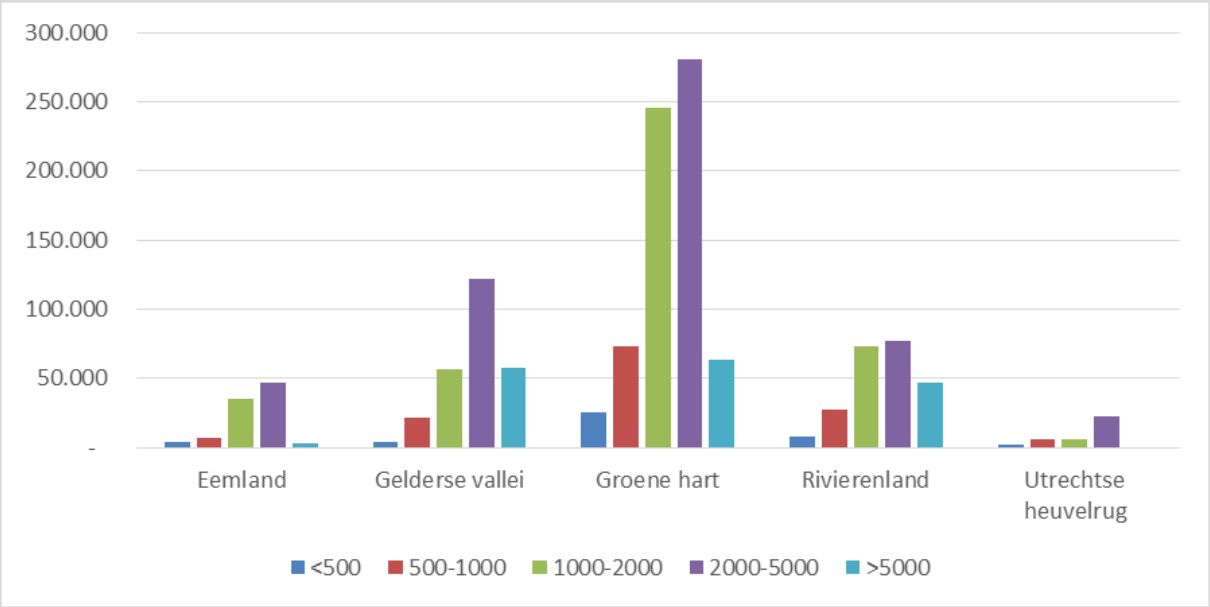
4.1.3 Vrijkomende pandoppervlakte per erf neemt toe

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). De erven die nog gaan vrij komen in de periode 2015-2030, bevatten gemiddeld meer bebouwing, namelijk 1.581 m^2 in plaats van de in hoofdstuk 3.1 geconstateerde 715 m^2 per vrijgekomen bedrijf. De vereiste sloopmeters ten behoeve van de Ruimte voor ruimte-regeling zijn, zeker in combinatie met de mogelijkheid om sloopmeters van verschillende erven te clusteren, in de toekomst naar verwachting eenvoudiger te verzamelen. Figuur 4.3 laat zien dat in de Gelderse Vallei relatief veel stoppende bedrijven zijn in de klasse 2.000 tot 5.000 m^2. Dientengevolge komen in deze klasse in dit gebied ook de meeste vierkante meters vrij (figuur 4.4).

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



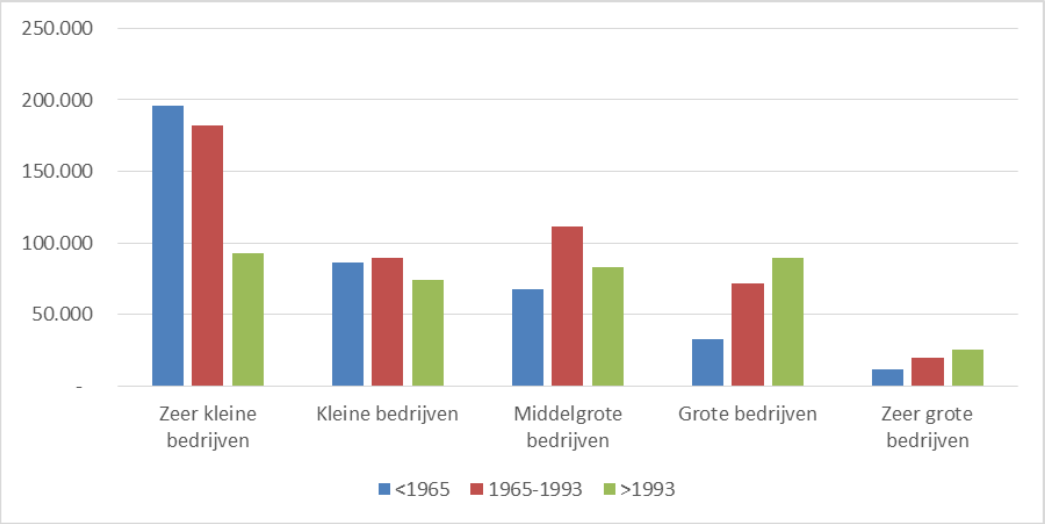
Figuur 4.3: Aantal vrijkomende erven tussen 2015 en 2030 naar bebouwingsoppervlakte per erf (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)



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

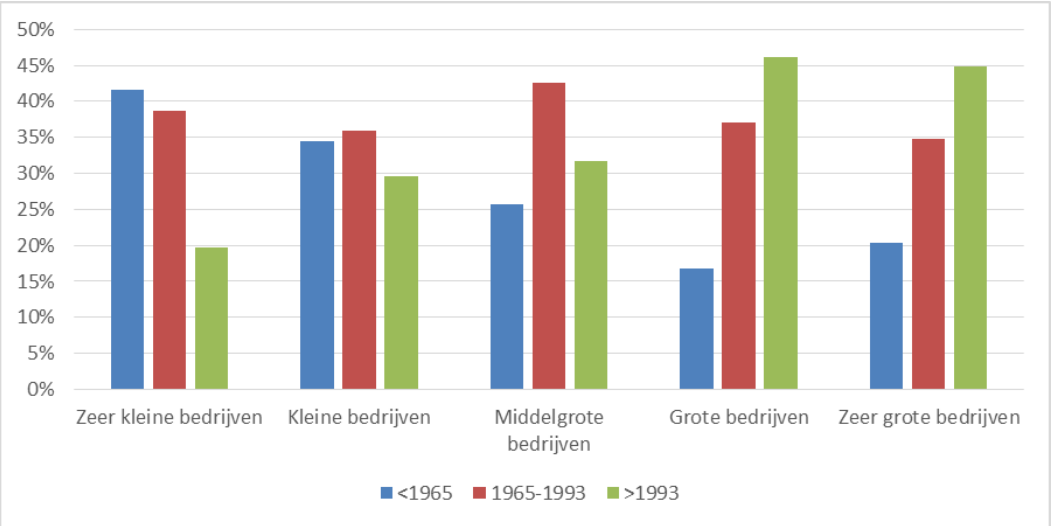
4.1.4 Vastgoed in relatie tot bedrijfseconomische bedrijfsomvang

Naast het feit dat dus vooral erven met een beperkte bebouwde oppervlakte vrij gaan komen, zien we ook dat de bebouwing op economisch kleinere bedrijven voor een groter deel uit verouderde bebouwing bestaan (figuur 4.5). Dat is te verklaren uit het feit dat de economisch grotere bedrijven de afgelopen decennia al nieuwe grotere stallen/ gebouwen hebben 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 in gelijke mate voor (35 tot 43% van de pandoppervlakte). Als gevolg van het grote aantal vrijkomende (zeer) kleine bedrijven nemen deze bedrijven wel 272.000 m² bebouwing uit de asbestperiode voor hun rekening. De middelgrote, grote en zeer grote bedrijven omvatten 204.000 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 Ruimtelijke relatie tussen VAB's en RO-zoneringen

Voor een viertal ruimtelijke zoneringen die de Provincie Utrecht hanteert (Recreatie om de Stad (beperkte en uitgebreide contour), het Nationaal Natuur Netwerk en de Groene Contour) is beoordeeld hoeveel van de tot 2030 vrijkomende agrarische erven binnen deze zoneringen vallen. Tabel 4.2 laat zien dat de oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing binnen de verschillende zones beperkt is. Het lijkt daarom niet dat de ligging van een agrarisch bedrijf in één van deze zoneringen van invloed is op het proces van bedrijfsbeëindiging. Wel kan de ligging in één van deze zoneringen van invloed zijn op de mogelijkheden van herbestemming.

Tabel 4.2: Oppervlakte (m^2) van vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 die in één of meer van de ruimtelijke zones ligt

RO-zones	VAB's (m2)	% van totaal VAB's
RodS (beperkte contour)	5.000	0,4%
RodS (uitgebreide contour)	112.000	8,4%
Nationaal Natuur Netwerk	61.000	4,6%
Groene Contour	25.000	1,9%
Combinatie (=1/>1 contouren)	**327.902**	**12,4%**

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

4.1.6 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 4.3 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 4.3: Aantal erven in 2015 en aantal erven en bijbehorende oppervlakte van de VAB-erven, uitgesplitst naar de betreffende agrarische sector

	Absoluut (m2)			Relatief		
	Bedrijfsmatig	Woonfunctie	Totaal	Bedrijfsmatig	Woonfunctie	Totaal
Akker-, tuinbouw en blijvende teelten	121.136	42.420	163.555	11%	16%	12%
Gesp. melkveehouderij	419.607	100.290	519.897	40%	38%	39%
Overige graasdierhouderij	281.692	89.974	371.666	27%	34%	28%
Hokdierhouderij	104.755	9.495	114.250	10%	4%	9%
Gemengd bedrijf	54.870	11.874	66.743	5%	5%	5%
Onbekend	80.235	9.471	89.705	8%	4%	7%
Totaal	**1.062.294**	**263.523**	**1.325.816**	**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 is niet in alle gevallen problematisch. 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 ervan zal leeg komen te staan. Met behulp van de historische analyse maken we een inschatting van de potentiële leegstand.

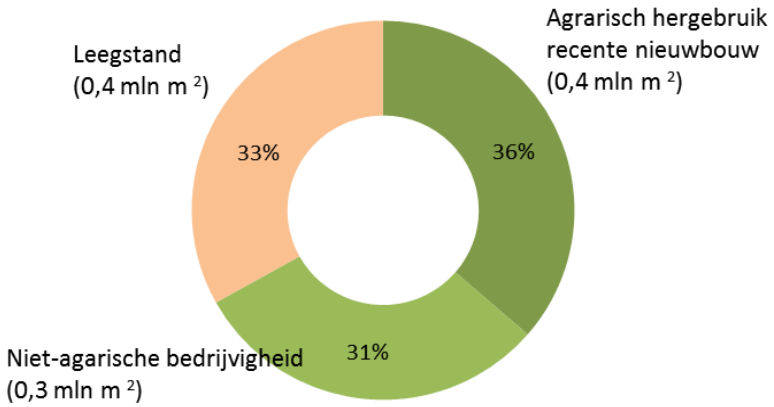
Ook in de toekomst zullen de boerderijen naar verwachting bewoond blijven. Van de bedrijfsgebouwen (1.062.000 m^2) zullen de recente moderne bedrijfsgebouwen zeer waarschijnlijk weer in gebruik blijven door de agrarische sector. Van de overige resterende 700.000 m^2 zal, wanneer we ook de analyseresultaten uit hoofdstuk 3 meenemen waarin we gekeken hebben naar kadastrale overdrachten, de aanwezigheid van niet-agrarische bedrijvigheid en bedrijfsmatige functies in het bestemmingsplan, nog 364.000 m^2 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 700.000 m^2 (340.000 en 364.000 m^2).

Samenvattend kunnen we op basis van de bovenstaande analyse een behoorlijke nuancering aanbrengen op de VAB-prognose voor 2015-2030 van 1.326.000 m^2. In tabel 4.4 en figuur 4.7 worden deze cijfers gepresenteerd.

Tabel 4.4: Vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 op basis van pandkenmerken en historische analyse vertaald naar potentiële leegstand

VAB-prognose 2015-2030		**1.326.000**
Vastgoed met woonfunctie	-	264.000
Vastgoed van recente datum (na 2000 gebouwd)	-	362.000
Resultaat		**700.000**
Herbestemming obv historische analyse	-	336.000
Resterende opgave		**364.000**

(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

Tussen 2015 en 2030 zullen naar verwachting ruim 800 agrarische bedrijven in Utrecht hun activiteiten staken. Deze bedrijven vertegenwoordigen nu 1.326.000 m^2 pandoppervlakte. Deze oppervlakte vertegenwoordigt 28% van de huidige pandoppervlakte op de agrarische erven in Utrecht. Op basis van de leeftijd van de bedrijfshoofden schatten wij in dat de vrijkomende bedrijfslocaties tussen 2015 en 2030 behoorlijk gelijkmatig zullen vrijkomen.

De hoeveelheid bebouwing per bedrijfslocatie, neemt van gemiddeld 715 m^2 op de tussen 2000 en 2015 vrijgekomen erven toe naar 1.581 m^2 op de erven die tot 2030 vrij zullen komen. In de Gelderse Vallei liggen relatief veel erven met een pandoppervlakte tussen de 1.000 en de 2.000 m^2, mogelijk biedt dit handvatten voor een regionale verbijzondering van de strategie.

De ruimtelijke zoneringen van de provincie Utrecht (Nationaal Natuur Netwerk, Groene Contour, RODS (uitgebreid) en RODS (beperkt) bevatten 12% van de tot 2030 vrijkomende agrarische bebouwing.

De erven die als VAB zijn gekarakteriseerd worden de komende jaren naar verwachting minder overgedragen (13%) dan de totale voorraad in 2015 (17%). Deze beide percentages liggen beduidend lager dan het aandeel overdrachten na 2010 op reeds vrijgekomen erven (27%).

Op basis van de gebouwkenmerken (woon- of bedrijfsfunctie en recente bouwperiode) schatten wij in dat van de 1.326.000 m^2 die tussen 2015-2030 mogelijk vrijkomt ongeveer 700.000 m^2 hergebruikt zal worden. Op basis van de historische analyse voor erftransformaties kunnen we deze oppervlakte verder reduceren naar 364.000 m^2. Samen met de berekende potentiële leegstand uit hoofdstuk 3 mogen we dan aannemen dat tot 2030 ruim 700.000 m^2 (340.000 en 364.000 m^2) leeg komt te staan.

5 Probleem- en beleidsanalyse

Vrijkomende agrarische bebouwing is een vraagstuk van alle tijden. Veel overheden voeren al beleid om leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan door enerzijds herbestemming te stimuleren en anderzijds door overtollige bedrijfsgebouwen te (laten) saneren. In dit hoofdstuk behandelen we in paragraaf 5.1 het huidige provinciale beleidsinstrumentarium hiervoor. In paragraaf 5.2 gaan we in op de probleemschets, zowel in landelijke als gemeentelijke context. Ook de bevindingen van regionale experts die opgehaald zijn tijdens de expertmeeting worden beschreven.

5.1 Provinciaal beleid

5.1.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Het provinciale beleid gericht op vrijkomende agrarische bebouwing is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het provinciale beleid is in eerste instantie gericht op hergebruik van de vrijgekomen agrarische bebouwing. Indien de bebouwing niet geschikt is voor agrarisch hergebruik kan de bestemming gewijzigd worden ten behoeve van een andere bedrijfsfunctie of naar een woonbestemming. Indien de bestemming gewijzigd wordt ten behoeve van een nieuwe bedrijfsfunctie geldt een sloopeis van 50%. Als de bebouwing niet geschikt is voor hergebruik, wordt sloop gestimuleerd via de Ruimte voor ruimte-regeling, waarbij in ruil voor sloop één of meer extra woningen gebouwd mogen worden op het erf of elders. Dit provinciale beleid is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgewerkt tot een stroomschema, zie figuur 5.1. Van de genoemde maatvoering en saldering kan afgeweken worden indien het plan leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit, waarbij gedacht kan worden aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatievoorzieningen;
- de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern.

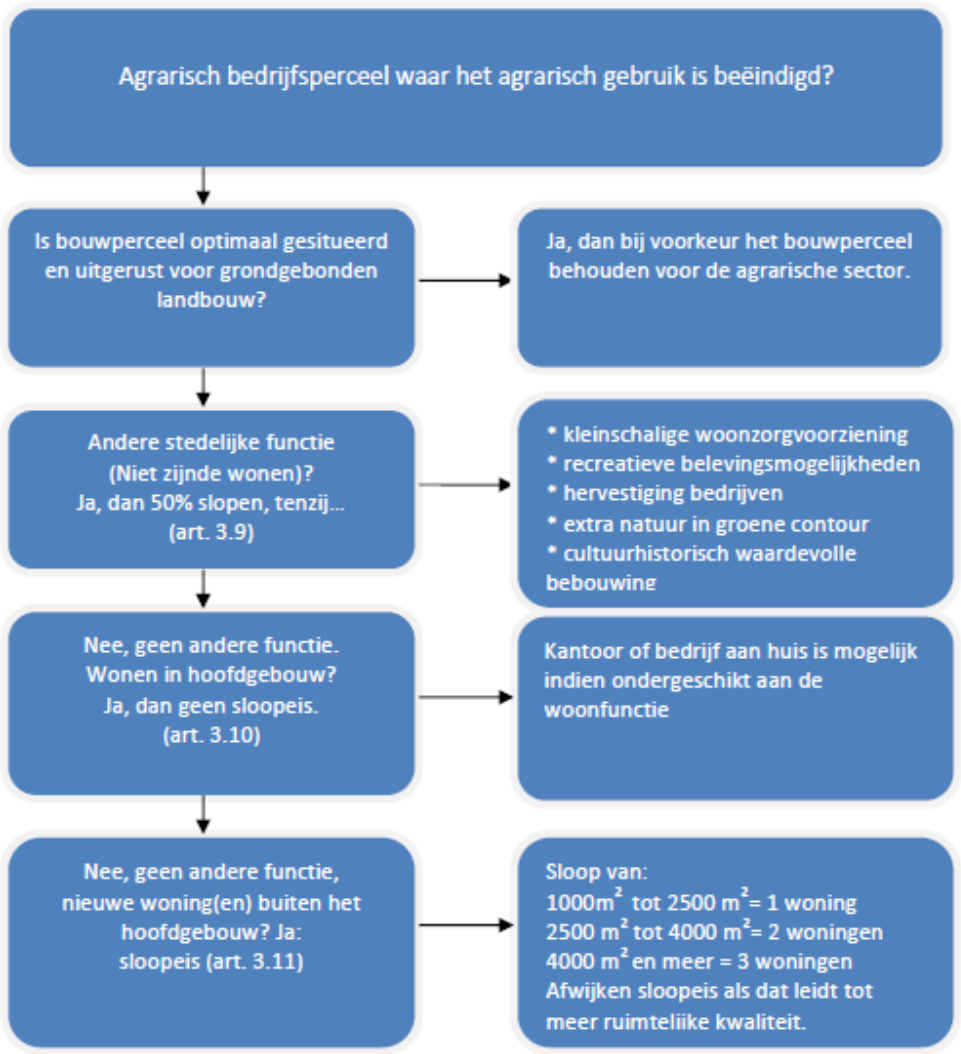
Woningbouwopgave Ruimte voor ruimte-regeling

Met toepassing van de huidige Ruimte voor ruimte-regeling zou voor iedere 1.000 m^2 gesloopt oppervlak een woning terug kunnen komen. Dit zou betekenen dat als alle leegstaande stallen uit de prognose van hoofdstuk 4 (364.000 m^2) gesloopt zouden worden, er in Utrecht in totaal 364 verspreid liggende woningen in het landelijk gebied van Utrecht bij komen. De vraag is of het wel wenselijk is om alle potentiële vierkante meters om te zetten in woningen, o.a. vanwege concurrentie met de gemeentelijke woningopgave en doordat dit resulteert in de bouw van nieuwe woningen buiten de rode contour.

5.1.2 Meerjarenprogramma Agenda Vitaal Platteland

De Provincie Utrecht zet zich in voor een krachtig en vitaal landelijk gebied, met een goede balans tussen natuur, landbouw, water, cultuurhistorie, landschap en recreatie. Om uitvoering te geven aan dit beleid is het Meerjarenprogramma Agenda Vitaal Platteland 2016-2019 (MJP AVP) opgesteld. Hiermee wordt integraal gewerkt aan diverse thema's die van belang zijn voor een vitaal platteland, zoals natuur, bodemdaling, landbouw en leefbaarheid. De Gebiedscommissie Utrecht-West en de Gebiedscoöperatie O-gen staan aan de lat voor de uitvoering van het MJP AVP vanuit de basis van samenwerking in de regio. Ook vrijkomende agrarische

bebouwing is een thema waar vanuit de AVP aan gewerkt wordt. Hierbij wil de Provincie Utrecht zich in deze AVP-periode richten op het nader in beeld brengen van de problematiek die voortkomt uit het vrijkomen en leegstaan van agrarische bedrijfsgebouwen en het stimuleren van oplossingen die bijdragen aan de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied. Het voorliggende onderzoeksrapport is een eerste stap in het concretiseren van deze aanpak. De volledige teksten uit de PRS, PRV en het MJP AVP betreffende het beleid rondom VAB's zijn opgenomen in bijlage 5.



Figuur 5.1: Stroomschema functiewijziging VAB's - Provinciale Ruimtelijke Verordening (Bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013)

5.2 Probleemanalyse

5.2.1 Landelijke bevindingen

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 houden met de 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 nog een verwachting dat de bedrijfsgebouwen nog een waarde hebben en men blijft 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, of via een Ruimte voor ruimte-regeling bouwrechten te krijgen. 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.

Proces van erftransformatie is complex en vergt tijd en geld

Ingeval een eigenaar nog wel iets met zijn erf wil doen, dan is het proces van erftransformatie vaak een complex proces dat een 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 vaak een adviseur voor nodig. Het zijn lange en onzekere procedures die veel geld kosten. Niet alle eigenaren willen hier nog in investeren of hebben hier geld voor.

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 plattelandseconomie 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 te zijn. 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 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.

Goed instrumentarium of marktconcepten ontbreken om grootschalige sloop te bekostigen
Steeds vaker worden er vraagtekens gezet bij de vraag of Ruimte voor ruimte-regelingen nog effectief genoeg zijn om sloop van overtollige agrarische bebouwing te bewerkstelligen. De recessie heeft zeker zijn weerslag op de functieveranderingen gehad, maar steeds vaker blijkt dat het aanbod van nieuwe woningen in het buitengebied de vraag in verre mate overtreft: er is onvoldoende vraag naar herbestemmingen om alle VAB-locaties te kunnen bedienen en die leiden tot economisch rendabel hergebruik. De focus dient veel meer sloop-gericht te zijn: kies niet voor telkens 'kiezen vullen', maar gewoon voor 'kiezen trekken'.

5.2.2 Gemeentelijke beleving van de VAB-problematiek in provincie Utrecht

Om een beeld te krijgen van de visie van de Utrechtse gemeenten op de VAB-problematiek is in het kader van dit onderzoek een vragenlijst verzonden naar alle Utrechtse gemeenten. 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-problematiek aan te pakken?

Van de 26 gemeenten hebben er 19 gereageerd; 11 in Utrecht-Oost en 8 in Utrecht-West. De vragenlijst is in bijlage 6 van dit rapport opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten uit de reacties opgenomen.

Mate van ervaren problematiek bij leegstand agrarisch vastgoed verschilt sterk per gemeente
Van de 19 gemeenten geven er 10 aan dat er momenteel sprake is van leegstand in agrarische gebouwen (6 in Utrecht-Oost/ 4 in Utrecht-West). Opvallend is dat van deze 10 gemeenten slechts 4 aangeven dat de actuele leegstand op dit moment ook ervaren wordt als probleem (3 in Utrecht-West en 1 in Utrecht-Oost). Als gevraagd wordt naar de verwachting of de actuele leegstand in de toekomst tot een probleem gaat leiden, geven 7 gemeenten aan dit te verwachten (3 Utrecht-West en 4 in Utrecht-Oost).

Leegstand niet altijd zichtbaar: gebouwen blijven vaak (tijdelijk) in gebruik voor andere activiteiten
Over leegstand in agrarische bebouwing geven de gemeenten aan dat er een trend zichtbaar is dat boeren steeds langer het bedrijf aanhouden en daardoor de agrarische bestemming langer willen behouden. Extra inkomsten, naast de afbouwende agrarische bedrijfsvoering, worden dan gehaald uit het verpachten van de grond en het verhuren van de gebouwen. Op deze manier kan een boer het vaak net nog een paar jaar langer volhouden. 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.

Agrarische bedrijfsgebouwen hebben nog een restwaarde
Naast een bron van extra inkomsten worden agrarische gebouwen vaak ook behouden als 'appeltje voor de dorst'. Volgens veel gemeenten houden boeren langer vast aan hun bebouwing, omdat deze gebouwen gevoelsmatig een bepaalde waarde vertegenwoordigen. De gebouwen zouden namelijk in de toekomst nog geld op kunnen brengen bij de verkoop aan een ontwikkelaar of niet-agrarische ondernemer. Ook de mogelijkheid tot saldering in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling leidt er volgens enkele gemeenten toe dat boeren hun gebouwen langer laten staan in plaats van te slopen. Voor boeren die zelf geen gebruik kunnen maken van de RvR-regeling omdat ze geen 1.000 m^2 aan bebouwing op hun erf hebben staan, kunnen deze gebouwen namelijk nog verkocht worden als sloopmeters voor een andere aanvrager voor een Ruimte voor ruimte-procedure. Om deze redenen wordt sloop van de gebouwen vaak als kapitaalvernietiging gezien.

Functiewijziging leidt niet altijd tot sloop van overtollige bebouwing
Functiewijziging wordt pas aangevraagd als de agrarische bedrijfsvoering helemaal stopt en de boer de agrarische bestemming van het erf wil laten verwijderen. In dit geval zijn er vanuit het provinciaal beleid drie opties; wijziging naar de bestemming Wonen, wijziging naar een andere niet-agrarische functie of inzet van de Ruimte voor ruimte-regeling (RvR).

In het geval van een wijziging naar de bestemming Wonen stelt de provincie geen sloopeis aan de functiewijziging. De agrarische gebouwen mogen dus blijven staan, maar het oppervlak hiervan is altijd groter dan het oppervlak aan bijgebouwen dat toegestaan is binnen een woonfunctie. In de ruimtelijke plannen van de gemeenten wordt op verschillende manieren omgegaan met deze overtollige bebouwing. Indien een gemeente hier geen aparte regeling voor heeft, vallen de gebouwen automatisch onder het overgangsrecht. Dit betekent dat er voor de gebouwen geen gebruik is toegestaan anders dan een kantoor of bedrijf aan huis behorende bij de woonfunctie en dat de gebouwen niet meer herbouwd mogen worden. Dit leidt vaak tot verval en illegaal gebruik. Enkele gemeenten geven in de vragenlijst aan dit soort erven in een bestemmingsplan apart aan te duiden als VAB en hier ruimere gebruiksmogelijkheden aan te koppelen. Op deze manier kunnen de gebouwen ook in de toekomst gebruikt worden voor nevenactiviteiten die groter zijn dan een kantoor of bedrijf aan huis, zoals kleinschalige bedrijvigheid of recreatieve activiteiten. Hieruit kunnen inkomsten gegeneerd worden die gebruikt kunnen worden voor het onderhoud van het erf. Ter ontstening van deze erven hanteert één gemeente een sloopeis als men deze agrarische bebouwing wil herbouwen om geschikt te maken voor de nevenactiviteit.

Bij functiewijziging naar een andere niet-agrarische bestemming (vervolgfunctie) stelt de provincie een minimale sloop van 50% van de bedrijfsgebouwen verplicht. Zoals al eerder beschreven geven veel gemeenten in de vragenlijst aan dat deze sloopverplichting door boeren vaak als kapitaalvernietiging wordt gezien. Veelal is onduidelijk of de nieuwe functie voldoende inkomsten genereert om de sloop te financieren. Daarnaast leidt de aanvraag voor functiewijziging vaak tot een lange procedure. Deze onzekerheid over goedkeuring van bestemmingswijzigingen en over het terugverdienen van de sloopkosten zorgt er volgens veel gemeenten voor dat niet-agrarische kopers afhaken bij de aankoop van een erf.

De Ruimte voor ruimte-regeling draait ook om sloop van agrarische gebouwen, maar omdat hier een directe inkomstenbron tegenover staat (bouw van woningen) wordt deze regeling vaker toegepast. Uit de vragenlijst blijkt dat Ruimte voor ruimte met circa 65% van de gevoerde procedures een populaire regeling is. Enkele gemeenten vragen zich wel af of met de populariteit deze regeling zichzelf niet te gronde richt. Zij betwijfelen of het wel wenselijk is dat er zoveel nieuwe woningen in het buitengebied gebouwd worden.

Wensen ten aanzien van nieuw provinciaal beleid
In de vragenlijst voor de gemeenten is ook gevraagd of zij zelf nog aanvullend beleid hebben op de provinciale regelingen voor het omgaan met bedrijfsbeëindiging of leegstand van agrarische gebouwen. Hierop werden de volgende antwoorden gegeven:

- Landgoederen-regeling.
- Ombouwen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen tot woning.
- Extra gebruiksmogelijkheden na functiewijziging naar Wonen, met aanduiding VAB.
- Sloopverplichting bij herbouw gebouwen bij Wonen met aanduiding VAB, 50 m^2 plus 50% van het oorspronkelijke oppervlak.
- Bouw van 1 extra woning indien alle bedrijfsbebouwing op het erf gesloopt wordt.
- Bij sloop van bebouwing bij Wonen met aanduiding VAB mag dit gecompenseerd worden door uitbreiding van de woning of bijgebouwen.

Voor de toekomst is aan de gemeenten gevraagd wat zij van de overheid of andere partijen nodig hebben ter ondersteuning in de ontwikkeling rondom bedrijfsbeëindiging of leegstand van agrarische gebouwen. Hierop werden de volgende antwoorden gegeven:

- Meer flexibiliteit om provinciale regelingen naar eigen regio aan te passen.
- Indien het probleem rondom leegstand groeit, voldoen de huidige instrumenten niet meer. Er zijn dan nieuwe instrumenten nodig.
- Meer ruimte voor gemeenten om bedrijven actief te kunnen begeleiden bij de wens om te stoppen.
- Meer ruimte voor maatwerk bij andere functies en uitbreidingsmogelijkheden.
- Meer afstemming tussen gemeenten op een regionale schaal.
- Een alternatief voor RvR is nodig, want het is niet gewenst om nog zoveel woningen bij te bouwen in het landelijk gebied.
- Andere regeling voor sloopeis bij nieuwe functie.
- Financiële compensatie voor boeren die willen slopen zonder gebruik te willen maken van functiewijziging of RvR.
- Flexibeler kunnen omgaan met de sloopeis in RvR. In veel gemeenten is het voor boeren lastig om aan 1.000 m^2 te komen.

5.2.3 Bevindingen van regionale experts op de VAB-problematiek

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 oplossingsrichtingen voor leegstand in agrarische bebouwing. Samen met de aanwezigen is gesproken over de omvang van het probleem en de probleemeigenaar. Onder de aanwezigen waren vertegenwoordigers van LTO afdelingen, VNG, agrarisch adviesbureaus, Rabobank, rentmeesters, taxateurs en wethouders. In bijlage 7 is het verslag en de deelnemerslijst van de expertmeeting opgenomen. In werkgroepen zijn de volgende stellingen verder uitgewerkt:

- Welke stakeholders zijn er en wat is hun invloed?

- Hoe match je vraag en aanbod, op kwaliteit en kwantiteit?
- Hoe behouden we kwaliteit van VAB's?
- Wie moet er de pijn dragen van de financiële mismatch?

In de bijeenkomst is met name ook gesproken over wie de probleemeigenaar is van leegstand. Men gaf aan dat in principe de boer zelf verantwoordelijk is voor het afbouwen van zijn bedrijf en de gevolgen voor de bebouwing op het erf. Alleen leidt dit tot problemen die ook een publiek belang dienen zoals ruimtelijke kwaliteit, asbestsanering en leefbaarheid van het landelijk gebied. Daarom is ook de overheid verantwoordelijk volgens de aanwezigen. Zij zien vooral een sturende en faciliterende rol voor de overheid. Maatwerk faciliteren is daarbij de meest gehoorde reactie. Dit blijkt vanwege de huidige regelingen vaak lastig en kan tevens de schijn van willekeur krijgen.

Als belangrijkste verbetering in de huidige regelingen is het beter op elkaar afstemmen van vraag en aanbod veelvuldig genoemd. Zowel voor sloopmeters in het kader van saldering voor Ruimte voor ruimte als het koppelen van nieuwe functies aan geschikte locaties. Een regionale (gemeenteoverstijgende) sloopbank of VAB-loket zijn instrumenten die volgens de aanwezigen potentie hebben om succesvol te zijn. Daarbij wordt tevens aangegeven dat de vraag naar bebouwing in het landelijk gebied van Utrecht groot is. Het vinden van een nieuwe functie voor VAB's wordt daarom niet als groot probleem gezien. De inpassing van deze nieuwe functie op het bestaande erf vraagt wel de nodige aandacht. Als gesproken wordt over de huidige Ruimte voor ruimte-regeling geeft een deelnemer aan dat de focus eigenlijk verplaatst moet worden van meters naar de kwaliteit van de gebouwen. Het is zonde als een pand dat nog geschikt is voor een nieuwe functie gesloopt wordt. Daarom zou in de afweging tot sloop beter gekeken moeten worden naar de waarde van het pand voor de omgeving. Ook hierbij is een betere koppeling tussen vraag en aanbod noodzakelijk.

Naast beleidsinstrumenten geven de aanwezigen ook aan dat de overheid een grotere rol kan spelen bij de voorlichting van boeren. Boeren moeten gestimuleerd worden om eerder na te denken over de gevolgen van bedrijfsbeëindiging voor de gebouwen op het erf. Ook bewustwording over de echte waarde van gebouwen is hierbij van belang. Vaak kennen boeren een hogere waarde aan de bebouwing toe dan deze in werkelijkheid kunnen opbrengen. Hierdoor houden boeren lang hun gebouwen vast om te wachten op het hoogste bod dat wellicht nooit komt. Een vertrouwenspersoon inzetten in een regio kan waardevol zijn om met boeren hierover in gesprek te gaan. Aanwezigen van de expertmeeting geven aan dat ook de afrekening met de fiscus in deze voorlichting een grote rol dient te spelen. Voor veel boeren is dit een reden om bedrijfsbeëindiging langer uit te stellen. Meer voorlichting en educatie op dit onderwerp door vertrouwenspersonen in de regio's is gewenst.

Tenslotte is op de expertmeeting ook gekeken naar de toekomst. Men vindt dat we niet alleen bezig moeten zijn met het oplossen van het huidige probleem, maar ook moeten zorgen dat dit probleem zich in de toekomst niet opnieuw voordoet. Volgens de aanwezigen moeten we zogezegd niet 'dweilen met de kraan open'. Momenteel mogen op agrarische erven nog nieuwe agrarische gebouwen gebouwd worden zonder veel beperkingen. Deze regeling kan ter discussie gesteld worden. Nieuwe instrumenten gericht op het toekomstbestendig maken van agrarische erven zijn gewenst. Enkele oplossingen die hiervoor aangedragen zijn, zijn:

- Stal-voor-stal regeling waarbij de bouw van nieuwe agrarische bebouwing alleen toegestaan is in ruil voor de sloop van oude bebouwing;
- Sturen op demontabel of circulair bouwen;
- Een regeling waarbij de verkoop van grond gekoppeld wordt aan de zorg voor het erf.

De expertmeeting werd afgesloten met een reflectie op de discussie door Thomas Rau, architect en visionair. Wat hem opgevallen is aan de discussie is dat de verkoop van grond en erf geheel losgekoppeld zijn van elkaar. Dit is volgens hem een weeffout die hersteld moet worden. Hij pleit voor de oprichting van een fonds voor rentmeesterschap in de agrarische sector. Daarin stelt Thomas voor dat de overheid de agrarische grond terugkoopt en als rentmeester uitgeeft. Hij stelt voor dat als een boer klaar is met zijn bedrijfsvoering hij zijn grond en erf weer terug geeft aan de overheid en deze terugkomt in het rentmeesterfonds. De overheid moet volgens Thomas Rau zijn rol pakken om de circulaire uitgangspunten terug te brengen in de landbouwsector.

5.3 Conclusie

Uit de reacties op de vragenlijst aan de Utrechtse gemeenten blijkt dat er wel leegstand is, maar dit niet als probleem ervaren wordt. Gemeenten signaleren dat boeren langer op hun bedrijf actief blijven en dat vrijkomende agrarische bebouwing veelal verhuurd wordt aan derden. De gebouwen worden gebruikt voor opslag, caravanstalling, als huisvesting voor kleine bedrijven etc. Gemeenten geven niet aan of dit een gewenste situatie is. Wel wordt opgemerkt dat deze activiteiten vaak niet bij de gemeenten bekend zijn en pas gesignaleerd worden bij handhavingsverzoeken of de inventarisatie voor een nieuw bestemmingsplan.

Deskundigen zijn van mening dat de boer in de eerste plaats zelf de probleemhouder is. Voorlichting en bewustwording over de gevolgen van bedrijfsbeëindiging voor de bebouwing is gewenst. Maar het is ook een zaak van de overheid om stoppende boeren vroeg te signaleren en omvormen van deze erven te faciliteren. Volgens de experts moet de overheid hier bovenop zitten en deze ontwikkeling niet overlaten aan de markt. Ontwikkelaars willen graag agrarische erven over nemen en dit leidt snel tot ontwikkelingen die op lange termijn niet gewenst zijn in het landelijk gebied. Het is aan de overheid om dit proces te sturen. Tevens zou een gebiedsmakelaar of vertrouwenspersoon in de regio hier een grote rol in kunnen hebben. Deze persoon kan zicht houden op ontwikkelingen in het gebied en stoppende boeren vroegtijdig signaleren.

Ook is de overheid aan zet om nieuwe beleidsinstrumenten te maken. Dit moet regionaal opgepakt worden waarbij over de gemeentegrenzen heen gekeken wordt. Zowel vanuit de gemeenten als de experts is er vraag naar meer flexibiliteit in de regels en meer mogelijkheden voor maatwerk. Sloop wordt als belangrijk instrument gezien, omdat ontstening in een gebied leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.. De traditionele instrumenten, zoals de Ruimte voor ruimte-regeling, sluiten niet altijd aan bij de huidige vraag. Nieuwe instrumenten zijn daarom gewenst, waarbij aandacht moet zijn voor de volgende zaken:

- Sloop staat voor boeren vaak voor kapitaalvernietiging. De sloopeis van 50% bij nieuwe functies is vaak niet wenselijk. Bij nieuwe instrumenten dient hier anders c.q. flexibeler mee omgaan te worden.
- Aan de sloopvoorwaarden bij de Ruimte voor ruimte-regeling kan vaak niet voldaan worden. Vanuit gemeenten leeft de vraag om hier flexibeler mee om te kunnen gaan indien een plan wel leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.
- De waarde en kwaliteit van de gebouwen. Gebouwen die nog van waarde zijn voor de omgeving, liever niet zomaar slopen, maar eerst mogelijkheid tot nieuwe functie verkennen.
- Gemeenten worstelen met de regeling voor omzetting naar Wonen waarbij geen sloopeis verplicht is. Als voor de gebouwen niets geregeld wordt, vallen ze onder het overgangsrecht en dit leidt vaak tot verval en illegaal gebruik. Gemeenten maken daarom vaak eigen regelingen voor deze situaties, gericht op nieuwe functies of sloop.

Kern van het probleem rondom leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing is volgens gemeenten en experts het beter op elkaar afstemmen van vraag en aanbod. Zowel voor nieuwe functies als voor sloopmeters. Voorstellen die hiervoor in ontwikkeling zijn zoals een sloopbank of VAB-loket moeten verder uitgewerkt worden en regionaal opgepakt worden. Tenslotte moet verhinderd worden dat dit probleem zich in de toekomst herhaalt. Daarom zijn ook nieuwe instrumenten nodig om nieuwbouw van agrarische gebouwen op agrarische bedrijven te sturen.

6 De opgaven, oplossingsrichtingen en aanbevingen

Op basis van de uitgevoerde analyses werken we in dit hoofdstuk toe naar aanbevelingen voor de aanpak van de VAB-problematiek in de provincie Utrecht. Allereerst signaleren we een drietal opgaven die het VAB-probleem samenvatten. Vervolgens gaan we in op oplossingsrichtingen, waarbij we eerst kijken naar landelijke en regionale initiatieven die al in ontwikkeling zijn, alvorens we drie oplossingsrichtingen aandragen voor Utrecht. Tenslotte werken we deze oplossingsrichtingen uit in vier aanbevelingen om het vraagstuk van agrarisch vrijkomende bebouwing en leegstand aan te pakken.

6.1 De opgaven

Om te komen tot oplossingsrichtingen voor de VAB-problematiek worden drie opgaven voor de provincie Utrecht gesignaleerd.

- Herbestemmen voormalige agrarische bebouwing blijft onverminderd belangrijk

Afgelopen decennia was de aandacht vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. Gezien de dalende trend van het aantal agrarische bedrijven in Utrecht blijft de focus op hergebruik en nieuwe functies op voormalige agrarische erven nog steeds een belangrijke opgave. Leegstand biedt namelijk kansen voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Passende (economische) activiteiten houden het landelijk gebied vitaal. Met name herbestemmen van karakteristiek waardevolle boerderijen verdient daarin zeker speciale aandacht.

- Sloop wordt een nieuwe opgave

De helft van de bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locaties zal naar verwachting niet meer hergebruikt worden met een nieuwe volwaardige economische functie. In de wetenschap dat naast leegstand schaalvergroting en nieuwbouw van stallen op producerende agrarische bedrijven gewoon doorgaan, groeit het besef dat verdere verstening de open ruimte in het landelijk gebied laat dichtslibben. De kwaliteiten van het landelijk gebied komen daarmee onder druk te staan (*Gies et al. 2007*). Sloop is dan ook een voorname opgave voor de komende jaren. Sloop draagt bij aan het behoud van het karakter van het landelijk gebied. Denk daarbij aan sloop van overtollige, 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, door o.a. overheid, kopers, verkopers, banken en verzekeringsmaatschappijen. De huidige instrumenten, zoals de Ruimte voor ruimte-regeling, sluiten niet altijd aan bij de huidige vraag. Nieuw of vernieuwd instrumentarium is daarom gewenst. Nadrukkelijke aandacht is hierbij gewenst voor het onderscheid tussen veel voorkomende en relatief eenvoudig te slopen panden en in slooptechnische zin uitzonderlijke panden met mestkelders of andere bouwtechnische eigenschappen die de sloopkosten fors verhogen.

- Voorkomen is beter dan genezen

Een heel 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 of deze makkelijk afgebroken of hergebruikt kunnen worden.

6.2 Oplossingsrichtingen

Inzetten op hergebruik blijft zeker nodig, maar het enkel zoeken van de oplossing in een ruimer planologisch beleid gericht op herbestemming en meer 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. Om mogelijke oplossingsrichtingen te verkennen kijken we naar landelijke en regionale oplossingen die momenteel nader uitgewerkt worden. Daarna gaan we in op drie belangrijke oplossingsrichtingen voor de provincie Utrecht.

6.2.1 Landelijke initiatieven voor hergebruik en sloop

In veel andere delen van het land worden al op diverse fronten gewerkt aan de problematiek van de VAB's. Er zijn al een aantal oplossingen bedacht en uitgewerkt en sommige zelfs al geïmplementeerd. In bijlage 8 worden een overzicht gegeven van de diversiteit aan initiatieven voor hergebruik en sloop(regelingen) elders in Nederland. Voor hergebruik wordt steeds meer gekeken naar ontwikkelingen die gekoppeld zijn aan nieuwe transitieopgaven in het landelijk gebied, zoals de duurzame energieproductie (bijvoorbeeld zonnepanelen op het erf), natuurontwikkeling (bijvoorbeeld eco-ruïnes of natuurerven) en duurzame voedselproductie (bijvoorbeeld insectenkwekerij). Deze nieuwe opgaven kunnen ook dienen om sloop te bekostigen. Daarnaast wordt op verschillende manieren gewerkt aan een salderingssystemen waarbij ontwikkeling gekoppeld wordt aan sloop, zoals staldering, sloopbanken of een veilingsysteem. Veel van deze 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.

Al deze oplossingsrichtingen maken duidelijk dat het belangrijk is om te streven naar een integrale en gebiedsgerichte benaderingen met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen de veelzijdige problematiek van agrarisch leegstand aanpakken.

6.2.2 Regionale initiatieven

Gebiedscoöperatie O-gen is al een paar jaar aan de slag met een breed samengestelde ledengroep VAB om op zoek te gaan naar innovatieve manieren om de problematiek van de VAB het hoofd te bieden. In 2016 heeft de gebiedscoöperatie aangegeven te willen werken aan de volgende sporen:

- Analyse en verdere duiding van het vraagstuk rondom VAB en uitwisseling van kennis en ervaringen;
- Optimaliseren huidige RO instrumentarium;
- Experimenteren met zorgvuldig hergebruik van het agrarisch vastgoed; nieuwe innovatieve ideëen een kans geven;
- Ruimtelijke herverdeling vastgoed door een flexibelere Ruimte voor ruimte-regeling.

Verder doet zij een beroep op de provinciale overheden om in dit vraagstuk mee te denken en met name op gebied van wet- en regelgeving, daar waar nodig, meer flexibiliteit en experimenteerruimte te creëren.

VAB-loket

Onderdeel van deze aanpak is de opzet van een VAB-loket. Naar aanleiding van het Meerjarenprogramma Agenda Vitaal Platteland 2016-2019 heeft Gebiedscoöperatie O-gen een Projectplan VAB-loket opgesteld. De opzet van het VAB-loket wordt in het projectplan als volgt beschreven: "Op welke wijze kunnen we een forse impuls geven aan het slopen van VAB's op locaties enerzijds en het terugverdienen met functiewijziging (wonen, niet-agrarische bedrijvigheid) anderzijds. Daarmee willen we een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van een goede ruimtelijke kwaliteit. Om dat mogelijk te maken willen we enerzijds eigenaren op

slooplocaties (in het landelijk gebied) zoveel mogelijk ontzorgen door de sloop/sanering van de bedrijfsgebouwen door het VAB-loket te regelen en anderzijds, in overeenstemming met provincie en gemeenten, op andere locaties (in stads- en dorpsranden) verdiencapaciteit te organiseren. Het VAB-loket gaat niet zelf bouwen, maar zoekt daarbij de samenwerking met initiatiefnemers en/of (project)ontwikkelaars, die hiervan hun corebusiness hebben gemaakt." Met dit VAB-loket wil de Gebiedscoöperatie O-gen op regionaal niveau een nieuw instrument uittesten om vraag en aanbod binnen het VAB vraagstuk sneller en makkelijker bij elkaar te brengen.

6.2.3 Oplossingsrichtingen voor de provincie Utrecht

We onderscheiden drie belangrijke oplossingsrichtingen voor de provincie Utrecht:

- Bewustwording en ondersteuning

Ten eerste is het belangrijk dat stoppende agrariërs zich meer bewust worden van de toekomstige mogelijkheden van de bedrijfsgebouwen en daar in het proces van bedrijfsbeëindiging ook rekening mee houden. Daar ligt een taak voor de bedrijfsadviseurs en de gemeenten. Daarnaast kunnen overheden daarin ook sturen/faciliteren door middel van het ruimtelijk beleid (meer gebiedsgerichte differentiatie en flexibiliteit) en verkennen of er bij fiscale bedrijfsbeëindiging mogelijkheden zijn om sloop van oude gebouwen te stimuleren. Zo heeft VNG commissie Ruimte & Wonen in 2016 een programma met betrekking tot VAB opgesteld waarin een overleggroep met fiscale specialisten is ingesteld die verkent welke fiscale verbeteringen er mogelijk zijn[10].

- Ontwikkelingsgericht werken

Verder is het belangrijk dat er inzake de VAB's nieuwe ontwikkelingen gefaciliteerd en gestimuleerd worden. Dit betekent o.a. eventuele belemmeringen wegnemen en ontwikkelingsgericht werken, aansluitend bij regionale gebiedsprocessen waarbij de overheden, gebiedspartners en marktpartijen in netwerkverband en allianties samen aan oplossingen werken. Hierbij kan gewerkt worden aan experimenteerruimte, nieuw beleidsinstrumentarium en nieuwe kostendragers voor sloop. Ook kan er actief gezocht worden naar nieuwe functies die in een behoefte voorzien en passen in het landelijk gebied. Deze gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden spelen, zoals de actuele energietransitie in onze samenleving, mee te nemen. Deze opgaven kunnen als vliegwiel fungeren voor de oplossingen voor de leegstand van agrarisch vastgoed.

- Sloop van overtollige gebouwen aantrekkelijk maken

De opgave van de afgelopen decennia was vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. De komende jaren komen daar in de provincie Utrecht de opgaven bij om overtollige niet karakteristieke gebouwen te slopen en asbesthoudende daken te saneren. De belangrijkste kostendrager om sloop nu te bewerkstelligen is de Ruimte voor ruimte-regeling. Daarnaast zijn er voor asbest saneringen enkele subsidieregelingen. Deze instrumenten zullen niet voldoende zijn om alle overtollige gebouwen te slopen plus dat deze regelingen niet altijd interessant zijn voor stoppende ondernemers. Er zullen 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.

[10] 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

6.3 Aanbevelingen

De positionering van het onderwerp 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing is een generiek aandachtspunt. De verschillende stakeholders ervaren de VAB-opgave niet allemaal op dezelfde wijze. Uit de reacties van gemeenten op de vragenlijst blijkt bijvoorbeeld dat veel gemeenten de VAB-opgave en leegstand in het landelijk gebied nog niet als probleem ervaren. Voor de provincie ligt hier een rol in de agendering van het onderwerp bij de diverse stakeholders. Daarnaast zien we op de verschillende plaatsen in het land veel discussie over de VAB-opgave. Concrete, bewezen initiatieven om de opgave aan te pakken zijn er echter nog maar mondjesmaat. De uitdaging in deze periode ligt in het concretiseren van oplossingen en het in de praktijk ervaring opdoen met verschillende strategieën.

Op basis van het voorgaande komen we tot een aantal aanbevelingen voor de VAB-problematiek in de provincie Utrecht, waarbij we naast instrumenten ook taken en rollen voor de verschillende betrokken stakeholders onderscheiden. We onderscheiden vier sporen die nader uitgewerkt kunnen worden om het vraagstuk van vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand op te pakken.

1. Kies voor een regionale aanpak met behulp van een VAB-loket
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, zoals de energietransitie of door de provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit geopperde groene zonering rondom Utrecht, te koppelen aan het VAB-vraagstuk. We zien voor een concrete uitwerking van deze regionale aanpak in de provincie Utrecht een belangrijke rol weggelegd voor een VAB-loket en dan op de wijze zoals die in paragraaf 6.2.2 van dit rapport geschetst is. Wij stellen voor om dit VAB-loket per deelgebied uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie in te stellen, waarbij de coördinatie en de aansturing van het loket verzorgd wordt vanuit de Gebiedscommissie Utrecht-West en de Gebiedscoöperatie O-gen in Utrecht-Oost. Uiteraard dient daarbij dan ook afstemming plaats te vinden met de gemeenten die in deze deelgebieden liggen.

Belangrijk aandachtspunten voor een dergelijk VAB-loket zijn:
- Vraag en aanbod voor hergebruik bij elkaar brengen.
- De eigenaar ontzorgen in geval van sloop overtollige bebouwing.
- Inzicht bieden richting eigenaren in het beschikbare instrumentarium en middelen ten behoeve van hergebruik en sloop.

Tevens constateren wij dat het inzake de VAB-problematiek in het landelijk gebied uitermate van belang is dat er vertrouwenspersonen per regio beschikbaar zijn, die het proces tussen overheden en betrokken ondernemers in goede banen kunnen leiden. Dergelijke vertrouwenspersonen 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 vertrouwenspersonen te identificeren en in te zetten en hen ook te laten opereren in afstemming met het VAB-loket. We raden aan om de identificatie van dergelijk vertrouwenspersonen 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. Zet in op een schuur-voor-schuur-regeling (stalderen) als nieuwe kostendrager sloop

Om sloop van overtollige bebouwing te stimuleren en te financieren bevelen wij aan om een systematiek voor een schuur-voor-schuur regeling (of ‘staldering‘) op te zetten. Schuur-voor-schuur wil zeggen dat bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen elders in het gebied overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Daarmee wordt er op een actieve manier een stimulans tot sloop gecreëerd en blijft verstening van het landelijk gebied binnen de perken. Invulling van een dergelijke systematiek kan op verschillende manieren en dient samen met de stakeholders nader onderzocht te worden. Dit om te voorkomen dat de lasten bij één partij terecht komen of dat er perverse prikkels ontstaan (bijvoorbeeld onredelijk hoge sloopvergoedingen in geval aanbod geringer is dan de vraag). De kosten voor sloop zouden bijvoorbeeld gelijk verdeeld kunnen worden over provincie, gemeenten, oude en nieuwe eigenaren. Onderzoek is nodig om te bepalen of een vaste slooppremie per oppervlakte-eenheid of per locatie gehanteerd moet worden, óf dat de slooppremie beter gerelateerd kan worden aan de werkelijke sloopkosten (ingewikkeld te slopen gebouwen ontvangen meer slooppremie).

Een dergelijke regeling kan ook gekoppeld worden aan een sloopfonds door de provincie Utrecht. De voorwaarden waaronder middelen uit dat fonds ingezet kunnen worden, moeten nog nader ingevuld worden. Zo zou er bijvoorbeeld bepaald kunnen worden dat de uitkering uit het sloopfonds hoger is naarmate sloop van de gebouwen (en eventueel ook de bijbehorende woningen) een grotere bijdrage levert aan het realiseren van verschillende doelstellingen van het overheidsbeleid (bijvoorbeeld asbest). Daarnaast kan ook nagedacht worden of er andere kostendragers te vinden zijn die deels ook financiën t.b.v. het sloopfonds beschikbaar zouden kunnen stellen. Daarbij kan dan bijvoorbeeld gedacht worden aan banken en verzekeringsmaatschappijen. Ook het koppelen van sloop aan de asbestsanering moet verder onderzocht worden.

In dit kader kan ook de huidige Ruimte voor ruimte-regeling onder de loep genomen worden en mogelijk aangepast worden. De oppervlakte-eisen in de Ruimte voor ruimte-regeling kunnen daarbij heroverwogen worden. Nadere studie moet uitwijzen of de norm van 1.000 m^2 omhoog, danwel omlaag moet worden bijgesteld en welke effecten hiervan te verwachten zijn. Het is aan te bevelen om de mogelijkheid tot saldering vanaf meerdere agrarische bedrijven te behouden en hier meer bekendheid aan te geven binnen de sector. Tevens kan meer ingezet worden op clustering van de Ruimte voor ruimte-woningen op locaties nabij de woonkernen. De mogelijkheden hiervoor dienen besproken te worden met gemeenten.

3. Creëer mogelijkheden voor maatwerk door tijdelijk of flexibel bestemmen

Wij bevelen aan om nog eens goed te kijken naar het huidige functioneren van het ruimtelijk ordeningsbeleid met betrekking tot de kansen voor herbestemming. Gezien de veelheid aan initiatieven die zich aandienen is het belangrijk om meer met kwalitatieve kaders te werken en anders te denken: wat willen we niet, in plaats van exact wat wel. De Provincie Utrecht kan zich in het eigen beleid flexibeler opstellen en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk toe te passen. Stimuleer en faciliteer gemeenten daarnaast om in het eigen ruimtelijk beleid te sturen op kwaliteit. Ook een regeling voor flexibel of tijdelijk bestemmen van locaties waarop sprake is van bedrijfsgebouwen die vrij komen zou kunnen helpen. Met tijdelijke functies kan financiering voor sloop gevonden worden of overbrugging naar nieuwe functies mogelijk gemaakt worden. De nieuwe Omgevingswet biedt de mogelijkheid om dit vraagstuk meer integraal op te pakken en kan voorkomen dat ontwikkelingen vastlopen op sectorale regelgeving, terwijl die per saldo wel verbetering opleveren.

Daarnaast bevelen wij aan om de gebruiksmogelijkheden van verschillende typen erven die in de provincie Utrecht onderscheiden kunnen worden verder te verkennen. Daarbij kan zowel naar erven voor de verschillende land- en tuinbouwsectoren gekeken worden, als wel naar verschillende soorten erven in de onderscheiden gebieden. Bij een dergelijk onderzoek zouden ook landschapsarchitecten en cultuurhistorici betrokken kunnen worden en dit zou kunnen leiden tot een handleiding voor de gebruiksmogelijkheden van die erven.

4. 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 op een goede manier met elkaar gedeeld worden en met elkaar leren wat wel en niet werkt. Nu is een aantal gemeenten en adviseurs al heel actief bezig met problematiek rondom de vrijkomende agrarische bebouwing. Bouw dit uit tot een Utrecht-brede lerende omgeving en betrek hierin alle betrokkenen.

Leegstand is een probleem dat zich ook in andere sectoren 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. De provincie zou daar een initiërende rol bij kunnen vervullen.

Niet voor alle oplossingen is er waarschijnlijk voldoende handelingsperspectief binnen bereik van de betrokkenen in Utrecht. Kijk daarom ook naar andere overheden, kennispartners of marktpartijen binnen of buiten Utrecht en betrek ze bij het vraagstuk en oplossingsrichtingen. Een grote meerwaarde zien wij bijvoorbeeld in het met de betrokken stakeholders nog eens nader in te zoomen op de fiscaliteit rond de problematiek 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. VNG geeft daar momenteel al een nadere uitwerking aan.

Omdat wij in de toekomst een grote behoefte aan nieuwbouw verwachten, adviseren wij een nadrukkelijke aandacht voor innovatieve bouwmethoden. Zoek samenwerking met doorgaans niet voor de hand liggende partijen. Denk bijvoorbeeld aan het ontwerpen van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen die na afloop van het agrarisch gebruik eenvoudig afgebroken kunnen worden en waarbij het materiaal gerecycled wordt. Wij noemen dit ‘circulair bouwen’. Ook kan op voorhand meer aandacht worden besteed aan de hergebruiksmogelijkheden van nieuwbouw. Door al vóór de realisatie van nieuwbouw na te denken over de hergebruiksmogelijkheden van deze panden zal de problematiek van de VAB’s in het buitengebied, naar onze verwachting, op termijn afnemen. Bij het onderzoek naar circulair bouwen en hergebruik van nieuwbouwpanden dienen ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals de energietransitie betrokken te worden.

Literatuurlijst

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

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. Vleemingh, 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.

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 Utrecht, *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.* 5 maart 2013.

Provincie Utrecht, *Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.* 5 maart 2013.

Provincie Utrecht, *Meerjarenprogramma Agenda Vitaal Platteland 2016-2019.* 7 december 2015.

Stam, T., *VAB-loket Gebiedscoöperatie O-gen.* Gebiedscoöperatie O-gen, juni 2016.

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 m^2) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden
- Bijlage 4: Oppervlakte (in m^2) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen
- Bijlage 5: Provinciaal beleid
- Bijlage 6: Vragenlijst voor Utrechtse gemeenten
- Bijlage 7: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting
- Bijlage 8: 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	
Gemeente	**Bedrijfsmatig m²**	**Woonfunctie m²**	**Totaal**	**Aantal bedrijven**	**Oppervlakte m²**	**Aantal bedrijven**
Amersfoort	20.961	9.749	30.710	46	118.074	67
Baarn	2.564	691	3.255	5	39.488	22
De Bilt	30.491	10.228	40.719	50	180.681	118
Bunnik	28.870	18.519	47.389	53	175.800	97
Bunschoten	5.523	3.707	9.230	17	140.066	73
Eemnes	12.123	1.931	14.054	20	86.263	65
Houten	42.085	21.177	63.262	76	232.084	137
Leusden	29.113	10.282	39.395	48	183.491	99
Lopik	36.999	14.461	51.460	93	396.245	251
Montfoort	19.899	8.036	27.935	40	184.126	107
Renswoude	20.688	5.683	26.371	30	241.377	87
Rhenen	23.570	9.126	32.696	56	161.657	82
Soest	8.095	4.272	12.367	22	50.138	30
Utrecht	18.307	9.842	28.149	40	98.830	66
Veenendaal	7.524	2.486	10.010	17	17.573	14
Woudenberg	23.141	10.023	33.164	42	257.277	101
Wijk bij Duurstec	37.508	16.438	53.946	63	190.170	127
Ijsselstein	12.887	4.801	17.688	27	72.953	38
Zeist	4.211	2.983	7.194	14	27.760	16
Nieuwegein	4.396	2.409	6.805	14	14.466	8
Oudewater	25.571	8.836	34.407	51	221.144	130
Vianen	17.500	6.447	23.947	47	102.019	80
Woerden	54.611	23.858	78.469	113	422.532	248
De ronde Venen	63.868	28.687	92.555	113	442.168	264
Utrechtse Heuve	52.243	17.813	70.056	94	376.676	188
Stichtse Vecht	45.601	13.220	58.821	87	383.055	226
Totaal	**648.349**	**265.705**	**914.054**	**1.278**	**4.816.113**	**2.711**

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	
	Opp (m^2)	Aantal bedrijfslocaties	Opp (m^2)	Aantal bedrijfslocaties	Opp (m^2)	Aantal bedrijfslocaties	Opp (m^2)	Aantal bedrijfslocaties
Amersfoort	3.440	21	9.386	13	6.089	5	2.046	1
Baarn	927	4	-	-	1.637	1	-	-
De Bilt	5.696	22	7.602	11	11.047	8	6.146	2
Bunnik	6.265	21	7.278	10	9.615	6	5.712	2
Bunschoten	2.528	10	2.995	5	-	-	-	-
Eemnes	2.511	12	1.888	3	2.944	2	4.780	1
Houten	7.424	36	10.481	15	12.717	9	11.463	4
Leusden	5.675	24	10.412	15	6.391	5	6.635	2
Lopik	11.198	49	13.089	19	7.747	6	4.965	2
Montfoort	5.566	22	3.147	5	8.733	6	2.453	1
Renswoude	3.689	15	4.491	7	5.543	4	6.965	2
Rhenen	7.440	34	5.457	8	8.550	7	2.123	1
Soest	3.676	15	1.356	2	3.063	2	-	-
Utrecht	4.181	21	6.094	9	8.032	6	-	-
Veenendaal	2.295	12	739	1	4.490	3	-	-
Woudenberg	5.327	20	7.498	11	5.993	4	4.323	2
Wijk bij Duurstede	6.232	27	7.312	10	18.855	13	5.109	2
Ijsselstein	3.866	14	3.717	6	5.304	4	-	-
Zeist	1.608	9	654	1	1.949	1	-	-
Nieuwegein	1.895	9	2.501	4	-	-	-	-
Oudewater	6.277	27	11.479	16	5.084	4	2.731	1
Vianen	7.605	30	2.252	3	7.643	5	-	-
Woerden	16.226	59	18.640	26	19.745	15	-	-
De ronde Venen	12.781	56	13.273	20	22.256	17	15.558	6
Utrechtse Heuvelrug	12.914	50	14.611	21	13.533	9	11.185	3
Stichtse Vecht	11.955	45	16.605	22	9.108	7	7.933	3
	159.197	**664**	**182.957**	**263**	**206.068**	**149**	**100.127**	**35**

Bijlage 3: Oppervlakte (in m^2) vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente ingedeeld naar bedrijfs- en woonfunctie van de panden.

	VAB 2015-2030 met bedrijfs-functie	VAB 2015-2030 met woon-functie	Verhouding	Totaal VAB 2015-2030	Voorraad 2015	Aandeel VAB 2015-2030 van Voorraad 2015
Amersfoort	24.309	4.932	83% / 17%	29.241	118.074	25%
Baarn	10.271	1.345	88% / 12%	11.616	39.488	29%
De Bilt	37.699	12.493	75% / 25%	50.192	180.681	28%
Bunnik	35.413	8.026	82% / 18%	43.439	175.800	25%
Bunschoten	34.592	6.162	85% / 15%	40.753	140.066	29%
Eemnes	17.473	5.474	76% / 24%	22.947	86.263	27%
Houten	59.155	13.789	81% / 19%	72.944	232.084	31%
Leusden	39.580	10.348	79% / 21%	49.928	183.491	27%
Lopik	93.222	24.210	79% / 21%	117.432	396.245	30%
Montfoort	36.606	9.164	80% / 20%	45.770	184.126	25%
Renswoude	58.655	7.960	88% / 12%	66.615	241.377	28%
Rhenen	40.141	6.358	86% / 14%	46.499	161.657	29%
Soest	9.129	2.335	80% / 20%	11.464	50.138	23%
Utrecht	24.929	5.533	82% / 18%	30.461	98.830	31%
Veenendaal	5.527	868	86% / 14%	6.395	17.573	36%
Woudenberg	57.791	8.567	87% / 13%	66.358	257.277	26%
Wijk bij Duurstede	38.220	13.525	74% / 26%	51.745	190.170	27%
Ijsselstein	15.104	3.059	83% / 17%	18.163	72.953	25%
Zeist	4.248	1.028	81% / 19%	5.276	27.760	19%
Nieuwegein	3.612	741	83% / 17%	4.352	14.466	30%
Oudewater	41.012	12.397	77% / 23%	53.409	221.144	24%
Vianen	21.054	7.855	73% / 27%	28.908	102.019	28%
Woerden	93.621	24.304	79% / 21%	117.925	422.532	28%
De ronde Venen	90.278	41.716	68% / 32%	131.993	442.168	30%
Utrechtse Heuvelrug	76.682	18.137	81% / 19%	94.818	376.676	25%
Stichtse Vecht	93.978	13.203	88% / 12%	107.181	383.055	28%
Totaal	**1.062.294**	**263.523**	**80% / 20%**	**1.325.816**	**4.816.113**	**28%**

Bijlage 4: Oppervlakte (in m^2) en aantal vrijkomende agrarische bebouwing 2015-2030 per gemeente naar pand-oppervlakte met bedrijfsfunctie, uitgesplitst naar vier oppervlakteklassen.

	<500		500-1000		1000-2000		2000-5000		>5000	
	Opp (m^2)	Aantal erven	Opp (m^2)	Aantal erven	Opp (m^2)	Aantal erven	Opp (m^2)	Aantal erven	Opp (m^2)	Aantal erven
Amersfoort	1.191	5	3.321	5	10.462	8	9.336	3	-	-
Baarn	347	2	1.115	2	1.741	1	7.068	3	-	-
De Bilt	3.372	12	6.117	8	16.414	11	8.954	4	3.685	1
Bunnik	1.914	8	3.486	5	15.336	12	14.531	5	3.706	1
Bunschoten	1.660	7	3.172	4	10.604	8	17.119	6	3.264	1
Eemnes	1.954	7	3.678	5	7.482	6	6.539	3	-	-
Houten	2.904	12	5.957	9	17.821	13	19.329	7	13.860	2
Leusden	1.409	5	5.584	9	15.136	10	20.119	7	-	-
Lopik	6.638	24	14.713	20	31.448	23	34.806	12	6.533	1
Montfoort	1.870	8	6.428	9	15.729	11	14.219	5	-	-
Renswoude	1.623	6	2.253	3	6.482	5	28.454	9	24.128	3
Rhenen	1.352	6	2.978	4	12.468	9	17.701	7	6.404	1
Soest	692	3	2.262	3	4.197	3	1.979	1	-	-
Utrecht	1.711	7	3.617	5	9.355	7	9.118	4	2.554	1
Veenendaal	25	1	1.462	2	2.606	2	1.447	1	-	-
Woudenberg	1.240	4	3.703	6	10.700	8	29.720	10	15.971	3
Wijk bij Duurstede	2.951	13	6.953	10	10.101	7	19.701	8	-	-
Ijsselstein	560	2	2.178	3	6.427	4	5.940	2	-	-
Zeist	408	2	382	1	1.288	2	2.553	1	-	-
Nieuwegein	161	2	304	1	-	-	-	-	3.147	1
Oudewater	2.912	10	7.162	10	15.617	11	10.829	4	6.725	1
Vianen	4.385	18	6.654	9	10.297	8	7.782	3	3.372	1
Woerden	3.552	16	13.063	17	32.376	23	40.093	14	5.747	1
De ronde Venen	6.427	26	14.287	20	35.858	25	33.912	12	6.125	1
Utrechtse Heuvelrug	3.406	16	11.385	17	19.046	14	27.624	10	22.197	3
Stichtse Vecht	4.348	17	9.890	14	30.973	21	42.469	17	10.176	2

Bijlage 5 Provinciaal beleid

In deze bijlage zijn de teksten uit de provinciale beleidsdocumenten met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing opgenomen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is ons beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (Ruimte voor ruimte-regeling) of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is ten minste 1000 m^2 dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500-4.000 m^2 wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m^2 kunnen drie woningen worden gebouwd. Drie woningen is ook het maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Als ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk. Deze sloop-eis van 50% geldt niet bij vestiging van een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatieve belevingsmogelijkheden, hervestiging van een bedrijf in het landelijk gebied en realisatie van functies ten behoeve van extra natuur in de groene contour. Van het slooppercentage van 50% kan de gemeente afwijken wanneer het gaat om de vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op, dan wel voor vestiging afhankelijk zijn van, het landelijk gebied. Verharding en bouwwerken, geen gebouw zijnde tellen niet mee in de rekensom. Dienstwoningen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hoeven niet te worden gesloopt. Waardevolle gebouwen kunnen een functie krijgen die bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. Afwijken van de genoemde maatvoering en saldering door de algehele sloop op meerdere percelen samen te voegen is mogelijk, mits dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De vraag of sprake is van meer kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Wij gaan er van uit, dat bij functiewijziging op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen de omliggende grond in agrarisch gebruik blijft.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing

1. Als ‘Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing’ wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing toestaan dat de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
    b. met uitzondering van de historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning wordt de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met ten minste 50%, tenzij:
        i. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk wanneer de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening;

ii. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
iii. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
iv. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
v. extra natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour.

Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

c. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden of versterkt;
d. de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen liggen niet in een Landbouwontwikkelingsgebied;
e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing toestaan dat een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
    b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
    c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
    d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
    a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
    b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m^2 tot 2500 m^2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m^2 tot 4000 m^2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m^2 of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m^2 aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
    c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkavel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
    d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
5. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toelichting Artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing

Gehele artikel: Dit artikel heeft betrekking op agrarische bouwpercelen en agrarische gronden. Bij algehele beëindiging of bedrijfsverplaatsing kan het agrarisch bouwperceel een andere functie krijgen. Wanneer het bouwperceel optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw, dan blijft dat perceel in principe behouden voor de agrarische sector. Dit geldt ook voor de bouwpercelen voor glastuinbouw voor zover deze zijn gelegen in 'Concentratiegebied glastuinbouw'. Bij optimaal gesitueerde bouwpercelen voor de grondgebonden landbouw Hierbij moet met name worden gedacht aan boerderijen die in het kader van de ruilverkaveling zijn gerealiseerd. De agrarische gronden komen bij voorkeur beschikbaar voor de omliggende agrarische bedrijven. Het beschikbaar blijven voor de landbouw is geen aspect dat kan meewegen voor extra ruimtelijke kwaliteit.

Eerste lid: In de eerste partiële herziening is de geometrische plaatsbepaling van 'Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing' zoals vastgelegd in het GML-bestand en verbeeld op de kaart Landelijk gebied gewijzigd.

Tweede lid: Dit lid maakt andere bedrijfsmatige functies mogelijk na bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing, voor zover de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen niet gelegen zijn in een Landbouwontwikkelingsgebied. Hoofdregel is dat er ten minste 50% van de overige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Daar kan in een aantal gevallen van afgeweken worden. Deze gevallen zijn genoemd in lid 2, sub b, 1° tot en met 5°. In de daar genoemde gevallen kan worden volstaan met minder sloop. De oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen dient in redelijke verhouding tot de nieuwe functie te staan: een evenwichtige verhouding tussen de meeropbrengst door het niet te slopen en de bijdrage aan meer kwaliteit. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan herstel van het omringende landschap, verbetering van recreatiemogelijkheden of verbetering van de waterhuishouding.

Derde lid: Er kan een woonbestemming worden gegeven. Tot het hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel), mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd. In deze situatie is ook splitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden aanvaardbaar, mits de eenheid in de bebouwing gehandhaafd blijft. Daarbij moet voorkomen worden dat de woningen op termijn vervangen worden door bijvoorbeeld vrijstaande woningen.

Derde lid, sub d: Een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk binnen de woonbestemming in de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte. Daarnaast is een kantoor of bedrijf aan huis mogelijk in ten hoogste één ander voormalig bedrijfsgebouw. De omvang van het kantoor of bedrijf moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

Vierde lid: Dit lid bevat de Ruimte voor ruimte-regeling en staat de bouw van een nieuwe woning of woningen toe indien bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Doel van de “sloopeis” is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied maar ook het voorkómen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik uitlokt. Een uitzondering op die sloopverplichting is er voor de deel van een voormalige boerderij die zich immers onder één kap met de voormalige bedrijfswoning bevindt. Ook waardevolle historische bebouwing wordt behouden. Behoud van een kleinere schuur in plaats van nieuw op te richten bebouwing is ook mogelijk.

Sloopeis:

- sloop van 1000 m^2 tot 2500 m^2 aan bedrijfsbebouwing: bouw van één woning is toegestaan;
- sloop van 2500 m^2 tot 4000 m^2 aan bedrijfsbebouwing: bouw van twee woningen is toegestaan;
- sloop van 4000 m^2 of meer aan bedrijfsbebouwing: bouw van drie woningen is toegestaan.

Voor kassen geldt dat als 5000 m^2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, dan kan er één woning worden gebouwd.
Afwijking van de genoemde maatvoering is mogelijk als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan:

- herstel van landschapselementen
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (EHS). Bijvoorbeeld agrarische bedrijven die in een extensiveringsgebied zijn gelegen.

Saldering vanuit meerdere voormalige agrarische bedrijven is mogelijk.
De voorwaarden met betrekking tot de nieuwe woning zijn geregeld in artikel Woningen landelijk gebied. In het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling is een kantoor of bedrijf aan huis toegestaan wanneer de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.
Vierde lid, sub c: De nieuwe woning (of woningen) wordt gesitueerd op de voormalige bedrijfskavel. Hiervan kan worden afgeweken als aangetoond wordt dat een andere locatie in het landelijk gebied (bijvoorbeeld in de kernrandzone) aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de extra woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap.
Vijfde lid: Uit de verschillende artikelen van deze verordening volgt dat, voor zover van toepassing:

- de locatie op adequate wijze ontsloten moet zijn. Dit vloeit voort uit ofwel “een goede ruimtelijke ordening” ofwel uit het artikel Mobiliteitstoets;
- bij de begrenzing en de situering van de locatie ook rekening wordt gehouden met de waterbergings-gebieden, bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten;
- grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. Bij het bouwen in een overstroombaar gebied wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met overstromingsgevaar en welke maatregelen zijn genomen. Dit vloeit voort uit “een goede ruimtelijke ordening”. Met name vitale objecten vragen aandacht. Nadere definiëring van de objecten is te vinden in de Handreiking Overstromingsrobuust inrichten. De Handreiking helpt ook om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico’s veiliger te maken.

Meerjarenprogramma Agenda Vitaal Platteland 2016-2019
Doel
Het nader in beeld brengen van de aard van de problematiek die voortkomt uit het vrijkomen en leegstaan van agrarische bedrijfsgebouwen; het stimuleren van oplossingen die bijdragen aan de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

Toelichting

De schaalvergroting in de landbouw zal in Nederland op dezelfde wijze doorgaan als in de afgelopen jaren. Hetzelfde geldt daarmee voor het aantal vrijkomende agrarische bedrijfspercelen. De aard van de vrijkomende gebouwen verandert echter en deze gebouwen zijn minder aantrekkelijk voor hergebruik. Het zijn nu vooral de stallen uit de jaren zeventig die leeg komen te staan. Bovendien is de vraag naar gebouwen/locaties in het buitengebied voor hergebruik afgenomen. Het is dus niet gemakkelijk om geschikte functies te vinden voor hergebruik van gebouwen. Daarnaast zijn niet alle denkbare nieuwe functies passend in de omgeving. Er moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke kwaliteit en de bedrijfsvoering van overblijvende agrariërs. De zoektocht naar nieuwe functies die wel passend zijn vraagt dus om zorgvuldigheid en goede samenwerking tussen betrokken partijen: dat zijn primair de eigenaren en de gemeenten, maar er kan ook gedacht worden aan financiers, woningbouwverenigingen, samenwerkingsverbanden op het gebied van recreatie. Oplossingen kunnen ook worden gezocht in het bevorderen van sloop van stallen op locatie, eventueel gecompenseerd door bouwmogelijkheden op betere plekken. Gemakkelijk zijn dergelijke oplossingen zelden.

Er bestaat nog geen helder beeld van de aard en omvang van de problematiek in de provincie Utrecht. Zeker in het westelijk deel van de provincie ontbreekt dat beeld. De inschatting is, dat de opgave in kwantitatieve zin niet heel veel verschilt van die elders. Maar het is vooral de kwalitatieve opgave die van belang is: waar is er sprake van risico's voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid?

Praktische oplossingen zullen primair moeten worden gezocht binnen de huidige kaders van Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening. Die kaders bieden al de nodige speelruimte, die in de praktijk nog niet altijd optimaal wordt benut. Bij de herijking van deze documenten (voorzien in 2016) zal het beleid op dit punt nog tegen het licht worden gehouden. Input vanuit de praktijk blijft ook na vaststelling van de herijkte PRS waardevol.

Aanpak

Wij vragen aan de gebiedscommissies in te zetten op:

- Het nader in beeld brengen problematiek op regionaal/intergemeentelijk niveau; waar gaat het mis; waar gaat het goed? Wat kunnen andere eigenaren van agrarische bedrijfspercelen daarvan leren en welke aanknopingspunten levert dat op voor het verbeteren van gemeentelijk en provinciaal beleid?
- Het bevorderen van intergemeentelijke samenwerking bij de aanpak (bundelen deskundigheid; coördineren gemeentelijk beleid; casussen gezamenlijk bespreken; leren van goede voorbeelden).
- Nieuwe initiatieven/experimenten voor zorgvuldig hergebruik van bedrijfspercelen procesmatig ondersteunen (bv op gebied van kwalitatieve inpassing; verkenning financieringsmogelijkheden), als dit kennis oplevert die ook elders toepasbaar is.
- Procesmatige ondersteuning van initiatieven gericht op sloop op bedrijfslocatie(s) in waardevol gebied in combinatie met (woning)bouw aan de rand van de kern op ruimtelijk afgewogen locaties.
- Het leggen van verbindingen / benutten van kansen voor meekoppeling aan projecten gericht op andere doelstellingen uit het AVP (bijvoorbeeld landbouwstructuurverbetering; voorkomen bodemdaling, recreatie).
- Vanuit het Ruimtelijk Actieprogramma (RAP) kunnen middelen beschikbaar worden gesteld voor de aanpak van de leegstand van het agrarisch vastgoed.

Bijlage 6: Vragenlijst voor Utrechtse gemeenten

VAB-problematiek en ruimtelijke beleid

- 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?
- Wordt de actuele agrarische leegstand als een probleem beschouwd in uw gemeente en zo ja, door wie?
- 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)
- 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?
- 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

- Kunt u een indicatie geven van het aantal verleende vergunningen voor functiewijziging of vervolgfuncties voor (afbouwende) agrarische bedrijven in uw gemeente in de afgelopen 3 jaar? En kunt u een aangeven welke functiewijzigingen c.q. vervolgfuncties het betreft?
- Kunt u, indien van toepassing, een indicatie geven van het aantal verleende vergunningen voor de RvR regeling in uw gemeente gedurende de afgelopen 3 jaar?
- Kunt u een indicatie geven van het areaal aan agrarische bedrijfsgebouwen dat de afgelopen 3 jaar in het kader van deze regeling is gesloopt?
- Heeft uw gemeente zicht op het areaal aan agrarische bedrijfsgebouwen dat de afgelopen 3 jaar is gesloopt buiten de RvR regeling om?
- Heeft uw gemeente, naast de RvR regeling en functiewijziging nog ander specifiek ruimtelijk beleid welke de VAB-problematiek raakt? Zo ja, kunt u aangeven hoe vaak hier gebruik van is gemaakt de afgelopen 3 jaar? (bv de limitering van bouwvergunningen per erf)
- 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?
- 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 7: Verslag en deelnemerslijst expertmeeting

Introductie

Op 21 november 2016 hebben zich circa 25 experts (zie deelnemerslijst in bijlage) op het gebied van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in Utrecht verzameld op de idyllische Hooizolder van de familie Plomp in Wilnis. Aanleiding voor deze bijeenkomst is het onderzoek dat Kadaster, Wageningen Economic Research en Wageningen Environmental Research uitvoeren in opdracht van de Provincie Utrecht. In dit onderzoek wordt in samenwerking met Gebiedscoöperatie O-gen, Programmabureau Utrecht-West en Programmabureau Groene Hart 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 Utrecht tot 2030 en hoe hier in de verschillende regio's op ingespeeld kan worden met oplossingsstrategieën. 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.

Kennismaking

De bijeenkomst begint met een voorstelronde waarin alle aanwezigen vertellen vanuit welke organisatie ze aanwezig zijn, welke expertise ze inbrengen en wat ze willen ophalen uit de bijeenkomst. Hierbij een selectie van de uitspraken uit deze voorstelronde:

- De probleemstelling in Utrecht verkennen; hoe groot is het probleem werkelijk en wat zijn de verschillen tussen Utrecht-Oost en Utrecht-West?
- Met elkaar oplossingsrichtingen verkennen; ook andere oplossingen dan draaien aan provinciale en gemeentelijke beleidsregels.
- Maatwerk is gewenst, maar oppassen voor willekeur.
- De initiatieven en de wensen vanuit de agrarische sector moeten gefaciliteerd worden.
- Gemeentegrenzen overstijgende maatregelen zijn gewenst.
- Belangrijk aspect van het onderzoek is het vinden van de probleemeigenaar. Wie is er verantwoordelijk en wie pakt de rol tot het vinden van oplossingen?
- Kennisniveau in de agrarische sector zelf verhogen op dit onderwerp en zo eerder aanzetten tot nadenken over toekomstige situatie van het erf.

Presentatie data-analyse en oplossingsrichtingen

Paul Peter Kuiper (Kadaster) en Wim Nieuwenhuizen (Wageningen Environmental Research) geven namens het onderzoeksteam een presentatie van de eerste resultaten van het onderzoek. Naast de data-analyse worden tevens denkrichtingen meegegeven over oplossingsrichtingen. De presentatie wordt na de bijeenkomst verzonden aan de aanwezigen. In dit verslag wordt daarom niet verder ingegaan op de inhoud van de presentatie.

Tijdens en na afloop van de presentatie worden de volgende opmerkingen en vragen ingebracht:

- Naast het aantal ha cultuurgrond per bedrijfstype is het ook interessant om te zien om hoeveel bedrijven het gaat in Utrecht Oost en West.
  - *Deze cijfers worden opgenomen in het onderzoeksrapport.*
- Heeft het gebrek aan opvolging een bedrijfseconomische oorzaak of komt dit vanuit een gebrek aan interesse om de boerderij over te nemen?

- *Vaak een combinatie van factoren die moeilijk te definiëren zijn.*

- Komt een agrarisch bedrijf altijd in één keer vrij?
  - *Nee, een agrarisch bedrijf wordt vaak geleidelijk afgebouwd gedurende een langere periode. De gebouwen op het erf komen daarom ook geleidelijk vrij.*
- Op welke gegevens is de prognose van de VAB's gebaseerd? De volgende trends worden gesignaleerd: steeds meer jongere boeren en steeds meer grotere bedrijven stoppen met het bedrijf. Zijn deze trends meegenomen in de data-analyse?
  - *De cijfers zijn gebaseerd op de parameters leeftijd bedrijfshoofd en aanwezigheid bedrijfsopvolging. Deze resultaten worden verfijnd op basis van andere relevante aspecten waarbij ook deze trends meegenomen worden.*
- De structuur van internetbereikbaarheid is erg belangrijk voor de toekomst van de agrarische sector.
- Is een nieuwe functie altijd de oplossing?
  - *Nee, er zijn gebouwen die niet geschikt zijn voor een nieuwe functie, daarvoor zal de oplossing ook gezocht moeten worden in het stimuleren van sloop.*
- Is het type eigendom in beeld bij het onderzoek? Is één bedrijf ook altijd in handen van één eigenaar? En wordt er aandacht besteed aan de relatie tussen eigenaar en gebruiker van de gebouwen? Ook gelet op nieuwe functies op de bedrijven.
  - *Een bedrijf is vaak niet in eigendom van één eigenaar, aangezien in de agrarische sector veel met maatschappen gewerkt wordt. Tevens hoeft de gebruiker inderdaad geen eigenaar te zijn van de gebouwen op een erf. Dit is echter niet relevant voor dit onderzoek.*
- Een deel van het probleem zal, net als in het verleden, zichzelf oplossen. Hoe groot is het deel van de bebouwing dat daadwerkelijk vrij komt te staan?
  - *De actuele leegstand is moeilijk te bepalen op basis van de gegevens. Hier heb je geen grip op in de toekomst. Dit vormt geen onderdeel van dit onderzoek.*
- De analyse is erg gericht op het aantal meters dat vrijkomt. De problematiek rondom de vrijkomende bebouwing gaat ook veel meer over de dynamiek in het landelijk gebied. Over de sociale en economische structuur in een regio. Daar zou het onderzoek zich ook op moeten richten.
  - *De problematiek van de VAB's staat inderdaad in een bredere context en in het rapport nemen we actuele trends in de agrarische sector ook mee. Alleen richt het onderzoek zich niet op de dynamiek op het gehele platteland. De opdracht van de Provincie Utrecht aan het onderzoeksteam richt zich specifiek op de VAB problematiek.*
- Is er zicht op hoeveel ondernemers plus gezinnen deze prognose betrekking heeft?
  - *Gemiddeld genomen gaat het om 1 bedrijf per erf. Dit kunnen echter meerdere gezinnen betreffen, omdat een bedrijf meerdere eigenaren kan hebben. Het is niet inzichtelijk gemaakt om hoeveel gezinnen het gaat.*
- Wat is het potentieel van het hergebruik van de vrijkomende gebouwen. Het onderzoek moet zich ook richten op die gebouwen waarvoor hergebruik geen optie is.
  - *Het is inderdaad zo dat maar een deel van de vrijkomende gebouwen geschikt zal zijn voor hergebruik. Daarom wordt in het rapport ook aandacht besteed aan het stimuleren van sloop.*
- In andere provincies is men er al van overtuigd dat de VAB opgave tot een probleem zal leiden in de toekomst. Een deelnemer is verbaasd dat in Utrecht de discussie zich nog richt op de vraag of er überhaupt een probleem verwacht wordt.
  - *We zien dat in verschillende regio's in Nederland er anders tegen de VAB opgave aangekeken wordt. Vooral dichter naar dichtbebouwde gebieden wordt het probleem als minder groot ervaren, omdat er*

verwacht wordt dat de leegkomende gebouwen gebruikt kunnen worden voor andere, stedelijke functies. Het is daarom niet verrassend dat in Utrecht, onderdeel van de Randstad, de grootte van het probleem nog ter discussie staat.

- *Alle aanwezige experts zijn er na het horen van de presentatie van overtuigd dat leegstand van agrarische bebouwing een probleem is of gaat worden.*

Werkgroepen

Na de plenaire presentatie van de data-analyse is aan de aanwezigen gevraagd om op geeltjes de belangrijkste aspecten van de VAB problematiek te noteren. Op basis hiervan zijn vier vraagstellingen geformuleerd waarover aan werktafels verder is gediscusieeerd.

a. Welke stakeholders zijn er en wat is hun invloed?

Tijdens de werktafels zijn de volgende groepen stakeholders benoemd:

- Boeren/agrarisch ondernemers: onder te verdelen in agrariërs, afnemers en toeleveranciers;
- Makelaars en adviseurs van agrarisch ondernemers;
- Accountants;
- Overheden (rijk, provincie en gemeente);
- Omwonenden;
- Bezoekers landelijk gebied;
- Banken en financiers;
- Fiscus;
- Natuurorganisaties;
- Ruimtezoekers, nieuwe eigenaren.

Al deze groepen stakeholders staan met elkaar in verbinding, via formele en informele lijnen. Alle partijen lijken gebaat te zijn bij een kwalitatief goed erf met omgeving. Wat die kwaliteit bepaalt is grotendeels subjectief. Nieuwe gebruikers/ruimtezoekers kunnen nog het minste belang hebben bij kwaliteit op het erf, omdat zij zo goedkoop mogelijk willen inkopen. De grootste verschuiving of verandering in rol wordt verwacht bij de overheid en banken. Ook voor de LTO afdelingen wordt een grotere rol verwacht om de belangen van startende en afrondende boeren voldoende te behartigen.

Als oplossingsrichtingen zijn aan bod gekomen:

- Grotere rol voor overheid om boeren tijdig mee te nemen in bewuste keuzes bij het proces van stoppen;
- Intragionaal vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen en dit proces faciliteren;
- Vastgoed als losgoed financieren met een beheersfunctie vanuit de banken (losgoed-depot), met duidelijke incentives om zorg te dragen voor toekomstige inzet;
- Bewustzijn creëren bij stedelingen die platteland bezoeken om zo meer draagvlak te genereren voor landbouw;
- Meer beleidsmatig sturen op toekomstbestendig maken van agrarische bebouwing door focus op demontabel bouwen en enkel land verkopen inclusief zorg voor het erf.

b. Hoe match je vraag en aanbod, op kwaliteit en kwantiteit?

De discussie start met de vraag waar de regie in het proces rond de VAB's moet liggen, bij de gemeenten zelf of juist bovengemeentelijk? Geconstateerd wordt dat dit per regio kan verschillen. Wel is het belangrijk om bij die regie meerdere partijen te betrekken om te zorgen voor een zo groot mogelijk draagvlak. Het idee van een 'bank' waar vraag en aanbod van VAB's bij elkaar komen wordt welwillend onthaald. In dat proces zouden ook duurzaamheidsaspecten een rol moeten spelen. Wanneer in processen rond VAB's duurzaamheidsdoelen apart nagestreefd worden (alsook landschappelijke doelen) dan zou daar een extra beloning tegenover moeten staan. Inhoudelijk is het voor de problematiek van de VAB's ook van belang dat vraag en aanbod gebiedsgericht veel beter in beeld gebracht worden. Daar ligt vooral een taak voor de gemeenten.

In de discussie komt vervolgens aan de orde dat ook de huidige fiscaliteit niet altijd even bevorderend is voor het oplossen van de problematiek van de VAB's. Daar moet nog wel aan gesleuteld worden. In Salland is daar ook al eens naar gekeken. Daar heeft men overigens al een sloopfonds ingesteld en daar is het ook al wat makkelijker om in het buitengebied te 'spelen' met woon- en werkfuncties. Vervolgens komt de discussie op het voorstel van O-gen om een VAB-loket in te richten. Dat is geen bank, maar een loket waar voorlichting gegeven wordt over de mogelijkheden bij gemeenten en andere betrokken partijen. Het loket zelf verwerft geen grond of gebouwen, maar gaat wel het gesprek met gemeenten en projectontwikkelaars aan om te bezien wat er op een bepaalde locatie mogelijk is. Aansluitend is het de vraag hoe de waarde van grond en gebouwen in het buitengebied beïnvloed kan worden, zodanig dat plannen rond VAB's dan eerder gerealiseerd kunnen worden. Wanneer 'rode' grond van gemeenten of projectontwikkelaars bijvoorbeeld buiten de rode contour gebracht wordt, dan daalt de waarde en kan er op locatie wellicht meer dan daarvoor. Gemeenten en ontwikkelaars moeten die financiële pijn dan wel willen nemen. Ook dat moet je gebiedsgericht bezien.

De opstelling van de gemeente is nu nog teveel bepalend voor wat er wel of niet kan met de VAB's. Dat moet je op een groter schaalniveau aanpakken en dan kun je kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied ook meer centraal stellen. Een bovengemeentelijk VAB-loket kan daar zeker een rol bij spelen. In alle gevallen moet je bij de VAB's een gebiedsgerichte aanpak centraal stellen. In die zin kun je ook nadenken over een soort van ruilverkaveling voor gebouwen. Als je in staat bent om in een bepaald gebied alle (toekomstige) aanbodlocaties inzake de VAB's in beeld te brengen, dan kun je ook sneller en makkelijker schakelen richting de vraag. En je zou dan wellicht ook wat flexibeler met de mogelijke bestemmingen van de gebouwen om kunnen gaan.

c. Hoe behouden we kwaliteit van VAB's?

Centraal in de vraag hoe behouden we kwaliteit is te bepalen wat er verstaan wordt onder kwaliteit. Om te weten wat je wilt behouden, moet je bepalen wat de moeite waard is om te behouden. Niet alleen in cultuurhistorische zin, maar ook in economisch opzicht. De volgende stap is om te bepalen welke nieuwe functies er passend zijn in de te behouden bebouwing. Maatwerk is hiervoor een sleutelwoord. Maar de verstarde systematiek van de huidige regels maakt het vaak lastig om maatwerk goed toe te passen. Daarnaast ontbreekt het bij de eigenaren aan prikkels om bebouwing te slopen of te herbestemmen. Agrarisch eigenaars zijn niet gevoelig voor verrommeling of de noodzaak van ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor moeten dus andere impulsen gevonden worden.

Belangrijk is ook om bewustzijn bij ondernemers te creëren over de boekwaarde van de bebouwing. Eigenaren houden vaak zo lang mogelijk vast aan bebouwing in de veronderstelling dat de panden nog een bepaalde waarde hebben. Sloop of herbestemming zal deze waarde verlagen en daarom wordt daar afwachtend op gereageerd. Om dit te doorbreken is voorlichting en bewustwording bij de eigenaren van belang. Dit kan gedaan

worden door een gebiedsmanager in de regio die actief adviseert aan boeren over het afbouwen van het bedrijf. Deze gebiedsmanager fungeert als vertrouwenspersoon en als spil in een netwerk in het gebied. Uit de gesprekken blijkt dat het potentieel aan bebouwingsoppervlak groot is. Er is veel vraag naar bebouwing in het landelijk gebied en nieuwe functies kunnen daarom makkelijk gevonden worden. Inpassing van deze nieuwe functies op de erven is wel een aandachtspunt waarvoor nog geen eenduidige eisen zijn.

Voor de discussie rondom VAB's is het goed om te kijken naar de tijdelijkheid van het probleem. Om in de toekomst te zorgen dat dit probleem zich niet herhaalt, is toekomstbestendig en demontabel bouwen belangrijk. Ook tijdelijke bestemmingen als oplossing voor leegstand is een oplossing die verder verkend moet worden.

d. Wie moet er de pijn dragen van de financiële mismatch?

Het uitgangspunt moet zijn dat de eigenaar opdraait voor de kosten. Hij is begonnen met de onderneming en moet tijdig nadenken over afbouwen en daarbij de kosten van het stoppen betalen. Maar als het van een privaat een publiek probleem wordt (denk aan asbest, ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit), dan zijn er meerdere partijen aan zet, en zeker niet alleen de overheid.

Als het vervolgens gaat over concrete instrumenten lopen de meningen uiteen:

- De RvR regeling gaat nu helemaal over vierkante meters. Door een aantal deelnemers werd betoogd dat het niet over meters, maar over kwaliteit van de panden moet gaan. Het is zonde om een pand dat nog geschikt is voor een nieuwe economische functie te laten slopen via de RvR regeling. Het verhogen van de 1000 m^2 van de RvR regeling naar 2000 m^2 is volgens sommigen precies de verkeerde kant op.
- Een combinatie van het verhogen van de 1000 m^2 van de RvR regeling naar 2000 m^2, het faciliteren van geclusterde sloop (waardoor dit veel goedkoper kan) én zo nodig aanvullen met een sloopsubsidie. Enkelen verwachten echter dat de sloop hier niet veel goedkoper zou kunnen t.o.v. praktijkvoorbeelden in Brabant waar het aanbesteden van meerdere gebouwen tegelijkertijd te laten slopen 50% goedkoper was. Dit komt met name omdat hier de bedrijven veel verder uit elkaar liggen en het hier anderssoortige opstallen (melkveehouderij i.t.t. varkenshouderij) betreft.
- Eigenaren zien op tegen een afrekening met de fiscus en zingen het dan zo lang mogelijk uit. Je zou dus kunnen zeggen dat deze fiscale afrekening een drempel is voor het oplossen van het VAB prolbeem.
- Je kunt stellen dat de overheid alleen bij moet dragen aan het probleem van de eigenaar op het moment dat er een maatschappelijk belang in het geding is. De overheid kan op zo'n moment een rol spelen in bijvoorbeeld een sloopregeling, sloopfonds, een asbestregeling of een regeling eventueel gecombineerd met zonne-energie. Dat laatste alleen op schuren die je wilt behouden en niet bij schuren waarbij het maatschappelijk wenselijk is dat ze worden afgebroken. Andere instrumenten die werden genoemd zijn:
    - een sloopbank, voor niet-agrarische bedrijven;
    - sloopvouchers (Twente). De sloopbank zou vraag en aanbod van sloop bij elkaar moeten brengen, maar dan alleen voor niet-agrarische bedrijven.
- Benadrukt werd dat meerdere partijen een rol hebben, zoals de ketenpartijen en financieringsinstanties een rol hebben, de laatste zeker als er sprake is van een niet aanvaarde erfenis.

Tot slot werd nog opgemerkt dat je niet moet verwachten dat het coördineren van sloop in een regio veel kostenbesparing op kan leveren, die winst zal minimaal zijn. Veel belangrijker is het om de verkoopprijs van het erf zo hoog mogelijk te krijgen, door het goed te saneren Dat levert meer op.

Reflectie Thomas Rau

Thomas Rau is architect en visionair gespecialiseerd in een duurzame samenleving. Hij is gevraagd om zijn visie te geven op de discussies in de expertmeeting. Hier volgt een samenvatting van zijn reflectie.

De grootste opgave van vandaag is niet het optimaliseren van de beleidsregels, maar het transformeren van het totale systeem. Zo'n 150 jaar geleden was de agrarische sector gebonden aan de regio. De gevolgen van het handelen waren direct zichtbaar in de omgeving. Door de globalisering is de sector ver af komen te staan van zijn omgeving. De agrarische sector is niet meer direct verantwoordelijk voor het eigen handelen. De vraag is nu of de agrarische productiegrond een private of publieke verantwoordelijkheid is. Alle publieke grond met grondstoffen en opbrengsten die van publiek belang zijn, zijn nu in privaat eigendom. Eigendom en verantwoordelijkheid zitten daarmee niet meer bij dezelfde partij. De agrariër is eigenaar van de gronden, maar draagt niet de verantwoordelijkheid voor de gevolgen die de productie op de leefomgeving heeft. De boer start als ondernemer op zijn erf, maar wil daar ook eindigen als privé persoon. Door de verkoop van zijn grond wil hij zo lang mogelijk op zijn erf blijven wonen. De ontkoppeling van grond aan erf is een weeffout die weer hersteld moet worden. Zonder erf mag niemand gebruik maken van de productiegrond.

Thomas pleit voor de overheid als rentmeester van de grond. De overheid denkt tegenwoordig steeds meer als ondernemer, terwijl zij dat niet is. De overheid moet weer een overheid worden om gemeenschappelijke belangen te borgen. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van het momentum. Die is er nu; op het moment dat het slechter gaat in een sector, zal er meer draagvlak zijn voor radicale veranderingen. Van belang daarbij is dat de overheid zich niet moet bemoeien met het ondernemerschap van de boer, maar wel zijn verantwoordelijkheid moet nemen. En dat de boer niet meer tegen zijn grondeigendom moet aankijken als recht om op het erf te blijven wonen na de bedrijfsbeëindiging. Thomas pleit voor de oprichting van een fonds voor rentmeesterschap in de agrarische sector. De overheid moet de agrarische grond terugkopen en als rentmeester uitgegeven. Zodra de boer klaar is met zijn bedrijfsvoering moet de overheid de grond en de gebouwen weer terugkopen en een recht uitgeven om erop te blijven wonen. De grond komt dan weer vrij in het rentmeestersfonds. De overheid moet zijn rol pakken om de circulaire uitgangspunten terug te brengen in het systeem. Landbouw is naast mobiliteit de belangrijkste sector in Nederland en daarvoor is de overheid aan zet. Het is nu zo dat we van de gevolgen van de globalisering een privaat probleem hebben gemaakt; de boer en de banken moeten het zelf maar oplossen. Dit kan niet, aangezien het publieke grondstoffen en productie betreft. Het systeem moet weer circulair gemaakt worden met een publiek fonds, waarbij de agrarische grond beschikbaar is voor diegene die hem wil bewerken. De overheid zou dit fonds moeten faciliteren. Los daarvan is het ook belangrijk dat gekeken wordt naar de toekomstige situatie. We moeten tijdens het dweilen wel de kraan dicht draaien. Wat betekent dat we ook moeten kijken naar de bouwrechten die we nu uitgeven. Als we nu al gebouwen moeten slopen omdat er teveel gebouwd is, moeten we dan ongeremd door blijven bouwen?

Reacties:

- Zijn er al voorbeelden van dergelijke fondsen die werkzaam gebleken zijn?
  - *Voorbeelden zijn het Alaskan Permanent Divided Fund en het Noorse aardgasfonds, waarbij opbrengsten uit de grondstoffen direct terug gegeven worden aan de samenleving.*
- Zijn er geïnteresseerden om het voorstel van een fonds verder uit te denken?

- *Bijna iedereen heeft aangegeven daaraan deel te willen nemen. Henk Jan Kiewiet zal begin januari een voorstel doen hoe we dit gezamenlijk kunnen doen, waarvoor hij vooraf nog een aantal aanwezigen zal benaderen.*

Deelnemerslijst

Deelnemers

Wie	Organisatie
Alie Tigchelhoff	Provinciale Commissie Leefomgeving
Arie Meulepas	VNG
Arjan Sikking	Van Westreenen advies
Arjan de Wit	Provincie Zuid-Holland
Bert van Donselaar	LTO Noord, afdeling Utrecht
Frans Nije Bijvank	Hof van Twente / Twentekracht
Gerrit Kersten	Eelerwoude
Gerrit Spelt	Wethouder gemeente Lopik
Gijs de Kruif	Wethouder gemeente Woudenberg
Henk van Paassen	Dorp en Land advies
Jaap Breeschoten	Breeschoten & Vernooij rentmeesters en taxateurs
Jan Wassenaar	Rabobank Gelderse Vallei
Jan Wolleswinkel	Gebiedscoöperatie O-gen, voorzitter Gebiedsraad
Laura van Laar	Van Westreenen Advies
Jordan Oostdam	Interfarms Makelaardij Bodegraven
Maarten Buruma	Provincie Utrecht
Marlies Fieringa	Programmabureau Groene Hart
Rijn Platteel	De Kabath – leegstandbeheer
Sharona de Klerk	LTO Noord
Stefan Ruizendaal	Programmabureau Groene Hart
Theo Stam	Gebiedscoöperatie O-gen
Thomas van den Brink	Provinciale Commissie Leefomgeving
Vincent Breen	Gemeente Raalte

Bijlage 8: 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 zonnenetwerk 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/RuimdenkersTeamSlopenvoorRuimte.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 overtollige 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. Daarin is het mogelijk door inzet van sloopmeters op locatie of elders (bij voorkeur rondom

woonkernen) nieuwe wooneenheden te creëren. 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 ontplooien 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 m^2 gesloopt en 3,5 ha nieuw groen/natuur gerealiseerd.

- Landelijke en provinciale sloopregelingen in combinatie met asbestsanering
  - Sloopregeling Asbest; € 4,50/m^2 subsidie, met max. van € 25.000,-.
  - Regeling Asbest eraf Zonnepanelen erop; provinciale regelingen; € 4,50/m^2 subsidie, met max. van € 15.000,-.

- Gemeentelijke sloopregelingen
  - Gemeente Rijssen-Holten € 7-10/m^2 met max. van € 3.000, tot -€ 5.000,-
  - Gemeente Bronckhorst € 10/m^2 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 1m^2 nieuw = 1 m^2 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 stalderen en verhandelbare ontwikkelrechten.