



Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant

Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand
agrarisch vastgoed in provincie Noord-Brabant

Gies, T.J.A. W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff en R.A.F. van Och



ALTERRA

WAGENINGEN UR

Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant

Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in provincie Noord-Brabant

Gies, T.J.A. W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff en R.A.F. van Och

Dit onderzoek is uitgevoerd door Alterra Wageningen UR in opdracht van en gefinancierd door de provincie Noord-Brabant.

Alterra Wageningen UR
Wageningen, maart 2016

Gies, T.J.A., W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff en R.A.F. van Och, 2016. *Leegstand agrarische vastgoed Noord-Brabant: Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in provincie Noord-Brabant*. Wageningen, Alterra Wageningen UR (University & Research centre), Alterra-rapport 2713.

Jaarlijks stoppen veel agrarische bedrijven. Afgelopen decennia werden deze boerderijen, vaak nog kleinschalig, via erftransities omgebouwd tot woonboerderijen of werden de bedrijfsgebouwen voor andere functies gebruikt. Sinds de jaren zeventig zijn er door schaalvergroting in de sector grote schuren en grote ligboxstallen bijgekomen die komende jaren vrij zullen komen. Voor die grote schuren die leeg komen te staan, wordt het moeilijk om een goede nieuwe economische bestemming te vinden. In de provincie Noord-Brabant staan momenteel ca. 2 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen leeg. Dit is 10% van de huidige omvang van agrarische gebouwen. De prognose voor de toekomst is dat de omvang nog groter wordt en er tot 2030 bijna 4 miljoen m² lege agrarische bedrijfsgebouwen bijkomen in Noord-Brabant.

De grote, te verwachten leegstand vraagt om indringende aandacht van beleidsmakers, bestuurders, ondernemers en gebruikers. Verslechtering van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied ligt op de loer. Innovatieve oplossingen voor zowel herbestemmen als sloop zijn naast de nu al gebruikelijke oplossingen hard nodig.

Trefwoorden: Vrijkomende agrarische bebouwing, leegstand, agrarisch vastgoed, erftransformatie, herbestemming, sloop, Noord-Brabant

Dit rapport is gratis te downloaden van www.wageningenUR.nl/alterra (ga naar 'Alterra-rapporten'). Alterra Wageningen UR verstrekt geen gedrukte exemplaren van rapporten. Gedrukte exemplaren zijn verkrijgbaar via een externe leverancier. Kijk hiervoor op www.rapportbestellen.nl.

© 2016 Alterra (instituut binnen de rechtspersoon Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek), Postbus 47, 6700 AA Wageningen, T 0317 48 07 00, E info.alterra@wur.nl, www.wageningenUR.nl/alterra. Alterra is onderdeel van Wageningen UR (University & Research centre).

- Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking van deze uitgave is toegestaan mits met duidelijke bronvermelding.
- Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking is niet toegestaan voor commerciële doeleinden en/of geldelijk gewin.
- Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking is niet toegestaan voor die gedeelten van deze uitgave waarvan duidelijk is dat de auteursrechten liggen bij derden en/of zijn voorbehouden.

Alterra aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Alterra-rapport 2713 | ISSN 1566-7197

Foto omslag: Wim Nieuwenhuizen, Alterra Wageningen UR

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Woord vooraf	5
Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	12
1.1 Achtergrond en aanleiding	12
1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen	12
1.3 Materiaal en methoden	13
1.3.1 Kwantitatieve analyse	13
1.3.2 Interviews en literatuurstudie	15
1.3.3 Stakeholdersbijeenkomst	15
1.4 Leeswijzer	16
2 Landbouwontwikkeling Noord-Brabant	17
2.1 Ontwikkeling agrarische sector in Noord-Brabant	17
2.2 Aard en omvang bebouwing en glasopstanden in landelijk gebied	19
2.2.1 Totale omvang bebouwing landelijk gebied	19
2.2.2 Omvang van de agrarische bebouwing	19
2.2.3 Bedrijfstypen agrarische bebouwing	21
2.2.4 Omvang glasopstanden in 2012	22
3 Leegstand agrarische bebouwing	24
3.1 Bedrijfsbeëindiging, erftransformaties en leegstand	24
3.2 Leegstand agrarisch vastgoed in cijfers	26
3.2.1 Leegstand in vrijgekomen agrarische bebouwing tussen 2000 en 2012	26
3.2.2 Leegstand in vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2012 en 2030	29
3.2.3 Leegstand kassen/glasopstanden	32
4 Betekenis leegstand agrarisch vastgoed	34
4.1 Problematiek leegstand agrarisch vastgoed	34
4.2 Belemmeringen en kansen bij erftransformaties	35
4.2.1 Belemmeringen	35
4.2.2 Kansen	37
5 Opgaven en uitdagingen	39
5.1 De nieuwe opgave: sloop van overtollige gebouwen	39
5.2 Oplossingsrichtingen	39
5.2.1 Bewustwording en ondersteuning	39
5.2.2 Belemmeringen wegnemen	40
5.2.3 Ontwikkelingsgericht werken	40
Literatuur	42

Woord vooraf

In het onderzoek dat voor u ligt wordt glashelder dat Brabant de komende vijftien jaar geconfronteerd wordt met een ontzagwekkende toename van vrijkomende agrarische gebouwen. We hebben het niet over karakteristieke boerderijtjes waar het idyllisch wonen is. Het gaat om miljoenen vierkante meters aan grote schuren en stallen, veelal gebouwd in de jaren zeventig tot negentig, vaak voorzien van asbestdaken.

Herbestemming van deze gebouwen is natuurlijk de meest sympathieke en aantrekkelijke oplossing. Veel creatieve ondernemers en gemeenten werken dan ook proefondervindelijk aan nieuwe perspectieven voor vrijkomende agrarische gebouwen. Het is belangrijk om die ervaringen breed met elkaar te delen en daarover het gesprek aan te gaan; welke herbestemmingsoplossingen vinden we nu echt kansrijk, zonder dat die ergens anders weer nieuwe leegstand veroorzaken?

We moeten het niet mooier maken dan het is. De realiteit is dat voor slechts een klein deel van alle vrijkomende agrarische gebouwen herbestemming een serieuze optie is en dat het grootste deel op den duur komt leeg te staan. Verantwoord slopen is dus wellicht nog een grotere opgave dan herbestemmen. Want behalve verloedering van het landschap liggen bij langdurige leegstand risico's voor gezondheid, veiligheid en criminaliteit op de loer. Om nog maar te zwijgen van de sociale malaise die achter het vraagstuk schuilgaat: want wat betekent dit perspectief voor alle Brabantse boeren wiens zorgvuldig opgebouwde pensioen opgesloten zit in hun gebouwen en bedrijfswoning?

Uit het verleden leren we dat overheidsbemoediging niet altijd het gewenste effect heeft gehad. Tegelijkertijd is wegstappen geen optie. De vraag luidt dan ook hoe we – vastgoedeigenaren, ondernemers, financiers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en overheden – de komende jaren dit vraagstuk het best te lijf kunnen gaan. Er is geen eenvoudige oplossing, er is ook niet één oplossing. Leegstand in boerderijen, maar ook in bijvoorbeeld winkelcentra en op bedrijventerreinen vraagt om een integrale Brabantse aanpak. En daar werken we aan. Ik nodig u uit om hierover samen met alle partijen die hierbij betrokken zijn het gesprek aan te gaan. Op www.brabant.nl/leegstand leest u daar meer over.

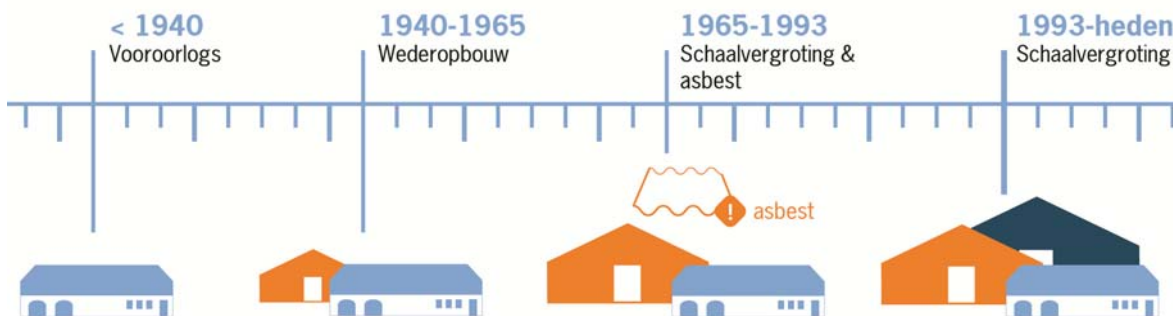
Erik van Merrienboer
Gedeputeerde Ruimte en Financiën
Provincie Noord-Brabant

Conclusies op hoofdlijnen

Wat is de toename van de agrarische bebouwing in Brabant van 1950 tot nu en onder welke invloed(en) vond deze plaats?

Agrarische ontwikkeling

De ontwikkeling van de agrarische bebouwing in Noord-Brabant kent globaal vier kenmerkende bouwperiodes.



Tot 1965 was de agrarische bebouwing kleinschalig en streekeigen. Het bedrijfsgedeelte was vaak verbonden aan het woonhuis, zoals de veel in Brabant voorkomende langgevelboerderij. Vanaf 1965 kenmerkte de landbouwontwikkeling zich door schaalvergroting en rationalisatie en ontstonden er grotere, zelfstandige stallen en schuren op de agrarische erven waarvan de gebouwen op een efficiënte en goedkope manier gebouwd werden. Deze gebouwen hebben maar een beperkte (cultuur)historische waarde. Bovendien bestaan de daken van deze gebouwen uit deze periode, tot het verbod in 1993, bijna zonder uitzondering uit asbesthoudende golfplaten waarvan een groot deel momenteel nog op de daken ligt. In de periode vanaf 1993 ging schaalvergroting gewoon door, maar werden er wel steeds meer eisen aan groei gesteld. Doorgaans vond ontwikkeling plaats op de locatie waar het bedrijf van oudsher gevestigd is, maar door beperkingen aan de omvang per locatie kiest een deel van de bedrijven voor ontwikkeling op meerdere locaties. Momenteel heeft in de varkenshouderij één op de zes bedrijven twee of meer locaties in gebruik.

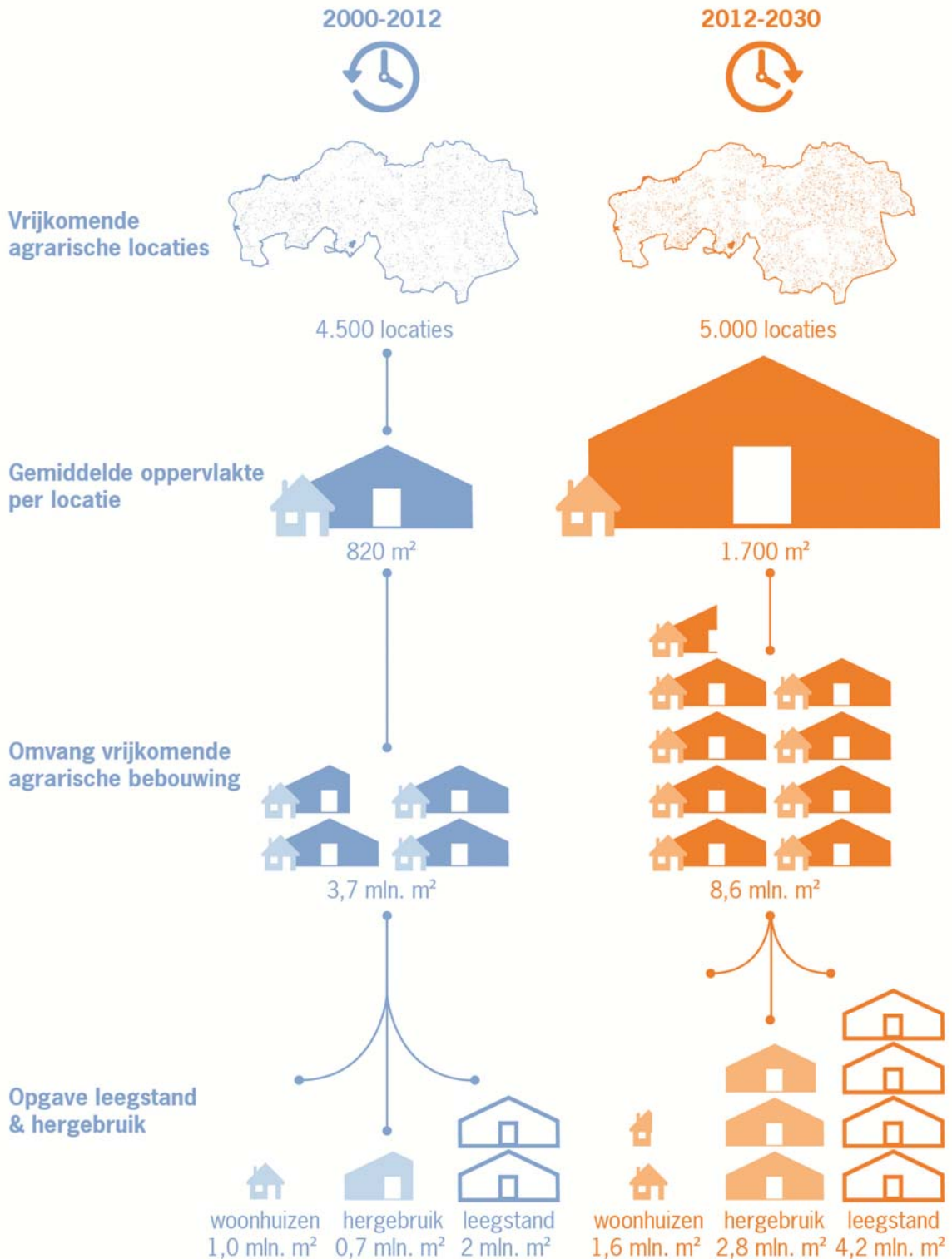
Omvang (agrarische) bebouwing in het landelijk gebied

De totale oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied bedraagt in Noord-Brabant ruim 52 miljoen m² (peiljaar 2012). Dit is te vergelijken met 5.200 ha of de oppervlakte van ca. 7.500 voetbalvelden. Bijna de helft (ruim 26 miljoen m²) van deze bebouwing behoort tot de agrarische bedrijven die momenteel actief zijn. Daarnaast hebben de Brabantse tuinders ca. 16 miljoen m² (1.600 ha) aan glasopstanden in gebruik (peiljaar 2014).

Ruim 80% van de oppervlakte agrarische gebouwen is gebouwd in de schaalvergrotingsperiode na 1965 tot aan nu. Meer dan de helft daarvan stamt uit de periode van het veelvuldig gebruik van asbestdaken. Driekwart van de gebouwen is in gebruik bij veehouderijbedrijven, zowel grondgebonden als intensieve veehouderij. In de Brabantse gebieden met veel veehouderij, met name in het zuiden en oosten van Noord-Brabant, is de dichtheid aan agrarische gebouwen dan ook het hoogst.

Wat is de (verwachte) omvang, aard en geografische spreiding van leegstaand agrarisch vastgoed in Brabant in de periode van nu tot 2030?

Sinds de start van de schaalvergroting en rationalisatie in de landbouw neemt het aantal agrarische bedrijven af, hoofdzakelijk als gevolg van de min of meer vrijwillige bedrijfsbeëindiging bij generatiewisseling in verband met de matige inkomensperspectieven. Agrarische gebouwen verliezen dan doorgaans hun agrarische functie en kunnen worden hergebruikt voor niet-agrarische doeleinden of staan leeg. De woonhuizen op de vrijkomende erven blijven vaak bewoond door de voormalige boer of krijgen een nieuwe eigenaar.



In de periode 2000–2012 zijn in Noord-Brabant ruim 4.500 agrarische bedrijven op ongeveer even zoveel locaties gestopt. Tot aan 2030 wordt verwacht dat er nog eens 4.500 bedrijven op ca. 5.000 locaties zullen stoppen. Dit is ongeveer 40% van het huidige aantal agrarische bedrijven (in 2012 ruim 11 duizend, exclusief glastuinders). De huidige slechte opbrengstprijzen in de veehouderij, de stoppersregeling Actieplan Ammoniak Veehouderij die in 2020 is afgelopen en de asbestsaneringsplicht in 2024 zijn belangrijke aspecten die het bedrijfsbeëindigingsproces de komende jaren kunnen versnellen.

De totale oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing per locatie wordt steeds groter. Was het gemiddelde in het recente verleden 820 m² bebouwing per locatie, komende jaren gaat het om gemiddeld 1.700 m² bebouwing per locatie.

In de periode 2000-2012 is totaal 3,7 miljoen m² agrarische bebouwing vrijgekomen. Het gaat dan om zowel gebouwen met een geheel of gedeeltelijke woonfunctie en bedrijfsgebouwen (stallen en schuren). De gebouwen met een woonfunctie op de vrijkomende agrarische erven (ca. 1 miljoen m²) zijn doorgaans bewoond, veelal nog door de voormalige agrariërs. Op ca. 25% van de vrijgekomen locaties in de periode 2000-2012 zijn nu niet-agrarische bedrijven gevestigd. Verondersteld wordt dat de bedrijfsgebouwen op deze locaties voor deze functie in gebruik zijn (0,7 miljoen m²). De resterende bedrijfsgebouwen zijn waarschijnlijk zeer beperkt of tijdelijk in gebruik of staan leeg. Van de vrijgekomen agrarische bebouwing in 2000-2012 staat momenteel ongeveer 2 miljoen m² bedrijfsgebouwen leeg. Dit is ongeveer 10% van het huidige areaal agrarische bedrijfsgebouwen.

Tot aan 2030 komt nog eens 8,6 miljoen m² vrij. Aanname is dat de gebouwen met woonfunctie (1,6 miljoen m²) bewoond blijven en een deel van de bedrijfsgebouwen hergebruikt wordt voor agrarische of niet-agrarische doeleinden (2,8 miljoen m²). De resterende vrijkomende bedrijfsgebouwen (4,2 miljoen m²) zal waarschijnlijk leeg komen te staan. Inclusief de huidige leegstand betekent dat ongeveer 6 miljoen m² aan agrarische bedrijfsgebouwen leeg zal staan in 2030.

Wat betekent de leegstand van agrarisch vastgoed in Brabant voor de verschillende betrokkenen en voor de leefomgeving?

De problematiek van leegstand zal zich vooral manifesteren in de gebieden met veel veehouderijbedrijven in het oosten en zuiden van Noord-Brabant. Er komen per locatie steeds grotere bouwvolumes vrij dan voorheen. Veel bedrijfsgebouwen zijn na 1965 gebouwd, vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben merendeels nog asbestdaken. Kansen en mogelijkheden voor hergebruik zijn beperkt. Een kwart tot de helft van de vrijkomende bedrijfsgebouwen zal waarschijnlijk hergebruikt worden. De overige bedrijfsgebouwen zullen niet tot nauwelijks gebruikt worden en waarschijnlijk ook niet meer worden onderhouden.

Toename van leegstand is voor de meeste betrokken partijen in Noord-Brabant niet wenselijk. Het leidt tot achteruitgang van de vitaliteit van het landelijk gebied, de ruimtelijke kwaliteit komt onder druk te staan en verweerde asbestdaken leiden tot risico's voor de volksgezondheid. Daarnaast worden de leegstaande bedrijfsgebouwen de laatste jaren steeds meer voor criminele activiteiten, zoals drugslabs of –afvaldumping gebruikt. Tenslotte is agrarisch hergebruik op sommige locaties ongewenst, omdat ze dicht bij burgerwoningen, natuurgebieden of dorpskernen liggen.

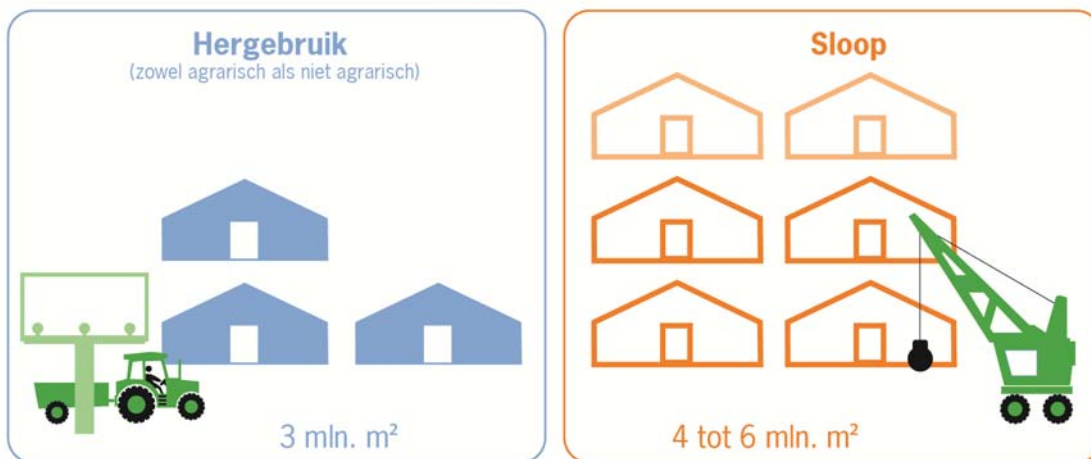
Op welke wijze kunnen de provincie en externe partijen gezamenlijk omgaan met dit vraagstuk?

Om problemen met leegstand agrarisch vastgoed te voorkomen wordt in Noord-Brabant de grootste opgave het slopen van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en het saneren van asbestdaken. Inzetten op hergebruik blijft zeker nodig, maar het enkel zoeken van de oplossing in hergebruik en meer toestaan op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering.

Eén oplossing blijkt er niet te zijn. Daarvoor is het vraagstuk te veelzijdig. Het vraagt om een integrale en gebiedsgerichte benadering met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties gericht op zowel hergebruik als sloop. De betrokken partijen dienen gezamenlijk de handschoen op te pakken en samen te werken op het gebied van:

- bewustwording en ondersteuning
- wegnemen van belemmeringen
- ontwikkelingsgericht werken

Opgave tot 2030



Oplossingsrichtingen

Bewustwording & Ondersteuning

- Beperkte kansen voor hergebruik vrijkomende bedrijfsgebouwen
- Sloop fiscaal aantrekkelijk maken bij bedrijfsbeëindiging
- Laagdrempelige ondersteuning bij sociale en/of financiële problemen

Belemmeringen weghalen

- Nieuw instrumentarium en verdienmodellen voor sloop
- Vereenvoudigen bestemmingswijzigingen

Ontwikkelingsgericht werken

- Integrale aanpak via gebiedsontwikkeling en -processen
- Positieve houding tegenover de veelheid aan initiatieven
- Experimenteeruimte voor innovatieve initiatieven
- Samenwerken met nieuwe (markt)partijen
- Verbinden met nieuwe opgaven landelijk gebied
- Bovenregionale afstemming en leren van elkaar

Bewustwording en ondersteuning

Erfeigenaren moeten zich ervan bewust worden dat bedrijfsgebouwen niet zonder meer nog een restwaarde hebben en dat de kansen voor hergebruik beperkt zijn. Bedrijfsadviseurs zouden de eigenaren, die plannen maken voor bedrijfsbeëindiging, daar op kunnen attenderen en de toekomst van de vrijkomende bedrijfsgebouwen in de beëindigingsplannen expliciet mee laten nemen. Ook zouden overheden en bedrijfsadviseurs kunnen verkennen in hoeverre sloop fiscaal aantrekkelijk gemaakt kan worden bij bedrijfsbeëindiging en of er laagdrempelige ondersteuning mogelijk is voor ondernemers die genoodzaakt zijn te stoppen en daarbij in financiële of sociale problemen komen.

Wegnemen van belemmeringen

Er bestaan ook nog wel wat belemmeringen die herbestemming of sloop in de weg staan, zoals lange bestemmingsplanprocedures, bouwrechten die mogelijk verdwijnen, of het simpelweg ontbreken van geld om te slopen. Het is aan te bevelen om te onderzoeken in hoeverre planologische belemmeringen via de nieuwe Omgevingswet weggenomen kunnen worden en of er instrumentarium of nieuwe marktconcepten bedacht kunnen worden om sloop te financieren.

Ontwikkelingsgericht werken

De aanpak van het leegstands vraagstuk met betrekking tot agrarisch vastgoed vraagt ook om een meer ontwikkelingsgerichte houding van de verschillende betrokkenen. Naast dat meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig is en initiatieven meer toetsen aan globale kaders in plaats van aan strakke normen, is het ook van belang dat er samenwerking op gang komt tussen de diverse betrokkenen om kansrijke initiatieven tot ontwikkeling te laten komen. Deze samenwerking en maatwerk aanpak zouden bij uitstek in een gebiedsgerichte aanpak tot stand kunnen komen. Dan kan namelijk ook een koppeling gelegd worden met de andere opgaven in het landelijk gebied, die als vliegwiel kunnen fungeren voor oplossingsrichtingen leegstand agrarisch vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie en circulaire en biobased economie. Tenslotte is van belang dat we van elkaar blijven leren. Leegstand is een probleem wat zich in andere sectoren al heeft gemanifesteerd. Mogelijk zijn oplossingen die daar al bedacht zijn ook effectief voor de agrarische bebouwing. Daarnaast is van belang gezien de grote hoeveelheid belanghebbenden dat kennis over hoe om te gaan met dit vraagstuk op een goede manier met elkaar gedeeld gaat worden.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

In 2014 kwam de studie 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' van het InnovatieNetwerk en Alterra Wageningen UR uit (Gies et al. 2014). In deze landelijke analyse kwamen we tot de conclusie dat er tot 2030 naar verwachting tussen de 16 tot 24 duizend agrarische bedrijven in Nederland zullen stoppen en waarbij op vrijkomende erven een erftransformatie gaat plaatsvinden naar wonen en/of werken.

Belangrijk signaal uit die studie was dat de tijd van vrijkomende kleinschalige boerderijtjes voorbij is. Sinds de jaren zeventig zijn er door schaalvergroting in de agrarische sector grote schuren en (ligbox)stallen bijgekomen die de komende jaren vrij zullen komen. Bij een erftransformatie zal het voor die grote gebouwen waarschijnlijk moeilijk worden om een goede, nieuwe economische bestemming te vinden. De prognose is dat in Nederland bij de stoppende boeren tot 2030 circa 32 miljoen m² agrarische gebouwen beschikbaar komt en dat daarvan ca. 15 miljoen m² leeg komt te staan.

De grote, te verwachten leegstand vraagt om indringende aandacht van beleidsmakers, bestuurders, ondernemers en gebruikers. Verslechtering van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied ligt op de loer. Innovatieve oplossingen voor zowel herbestemmen als sloop zullen naast de nu al gebruikelijke oplossingen hard nodig zijn. Om die reden heeft toenmalige gedeputeerde Yves de Boer van de provincie Noord-Brabant in de Regionale Ruimtelijke Overleggen van december 2014 toegezegd een onderzoek te initiëren naar de leegstand van agrarisch vastgoed in Noord-Brabant. In het bestuursakkoord 2015–2019 Beweging in Brabant is dit overgenomen en benoemd als een concreet actiepunt.

Om tot de juiste onderzoeksvragen te komen, heeft de provincie Noord-Brabant verschillende partners uit Noord-Brabant op 22 juni 2015 uitgenodigd. Na een analyse van de opbrengst van deze bijeenkomst en interne bestuurlijke afstemming heeft de provincie een aantal vragen opgesteld en Alterra Wageningen UR gevraagd deze te beantwoorden. Met de uitkomst van het onderzoek wil de provincie de omvang en urgentie van het vraagstuk inzichtelijk maken en de verschillende partners in Noord-Brabant inspireren en uitnodigen tot een bijdrage aan de oplossingen voor dit vraagstuk.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Doel van het project is meer inzicht te krijgen in de omvang en betekenis van de huidige en toekomstige leegstand van agrarisch vastgoed in Noord-Brabant.

Vier hoofdvragen staan in dit onderzoek centraal:

- Wat is de (verwachte) omvang, aard en geografische spreiding van leegstaand agrarisch vastgoed¹ in Brabant in de periode van nu tot 2030?
- Wat is de toename van de agrarische bebouwing in Brabant van 1950 tot nu en onder welke invloed(en) vond deze plaats?
- Wat betekent de leegstand van agrarisch vastgoed in Brabant voor de verschillende betrokkenen en voor de leefomgeving?
- Op welke wijze kunnen de provincie en externe partijen gezamenlijk omgaan met dit vraagstuk (als onderdeel van het vraagstuk van leegstand in alle vastgoedsectoren in Brabant)?

¹ Het betreft agrarische gebouwen en glasopstanden. Agrarische grond wordt buiten beschouwing gelaten.

1.3 Materiaal en methoden

De analyse naar de aard en omvang van de huidige en de te verwachten leegstand tot 2030 start met een kwantitatieve analyse van de bestaande situatie. Vervolgens wordt op basis van de ontwikkelingen uit het verleden een toekomstscenario geschetst. Naast analyse van de beschikbare databronnen is een literatuurstudie gedaan en zijn interviews gehouden om het vraagstuk in Noord-Brabant nader te duiden.

1.3.1 Kwantitatieve analyse

Databronnen en -verwerking

De kwantitatieve analyse brengt het aantal erven in het landelijk gebied in beeld, welke erven momenteel in agrarisch gebruik zijn en welke erven met bijbehorende vierkante meters gebouwen tussen 2000 en 2012 zijn vrijgekomen of tot 2030 gaan vrijkomen. Daarnaast maken we een inschatting in welke mate de vrijgekomen of nog vrij te komen agrarische gebouwen leeg staan of komen te staan.

Hiervoor is een combinatie gemaakt van de volgende (geo)databronnen, die tezamen inzicht geven in de situatie in 2012:

- Geografische Informatie Agrarische Bedrijven bestand (GIAB), peiljaar 2011 en 2012
- Afbakening landelijk gebied (Kaart Structuur Bestaand Stedelijk Gebied uit Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant)
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2012
- Kadastrale percelen 2010, uit de Basisregistratie Kadaster (BRK)
- LISA, peiljaar 2012
- WEB-BvB, peiljaar 2015

Door een combinatie te maken van deze (geo)data² is het mogelijk om van een erf in het landelijk gebied de volgende eigenschappen te achterhalen:

- erf in het buitengebied
- agrarisch of niet-agrarisch erf
- type agrarisch bedrijf
- economische omvang
- leeftijd bedrijfshoofd
- opvolgingssituatie
- type gebouw (woonhuis of overig)
- omvang gebouwen in m²
- bouwjaar gebouwen
- hergebruik door andere bedrijvigheid

Is er sprake van meerdere bedrijfsregistraties op één locatie, dan zijn de bedrijfsgegevens per locatie (postcode-huisnummercombinatie) geaggregeerd.

Voor de bepaling van glasopstanden maken we gebruik van:

- Geografische Informatie Agrarische Bedrijven bestand (GIAB), peiljaar 2014
- Een GIS-bestand van provincie Noord-Brabant met, op basis van o.a. luchtfoto's, de ligging van de fysiek aanwezige glasopstanden, peiljaar 2014³.

Definitie agrarische bebouwing

In geval we in deze studie spreken over agrarische bebouwing, dan praten we feitelijk over alle gebouwen die op een agrarisch erf staan. Het gaat dan om de gebouwen met een geheel of

² Op basis van adresgegevens of geografische ligging.

³ In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen zijn ook glasopstanden opgenomen, maar niet als zodanig te onderscheiden. Door combinatie met de ligging van de fysiek aanwezige glasopstanden zijn deze eruit gefilterd en daarmee ook niet meegenomen in de kwantificering van de omvang van agrarische bebouwing.

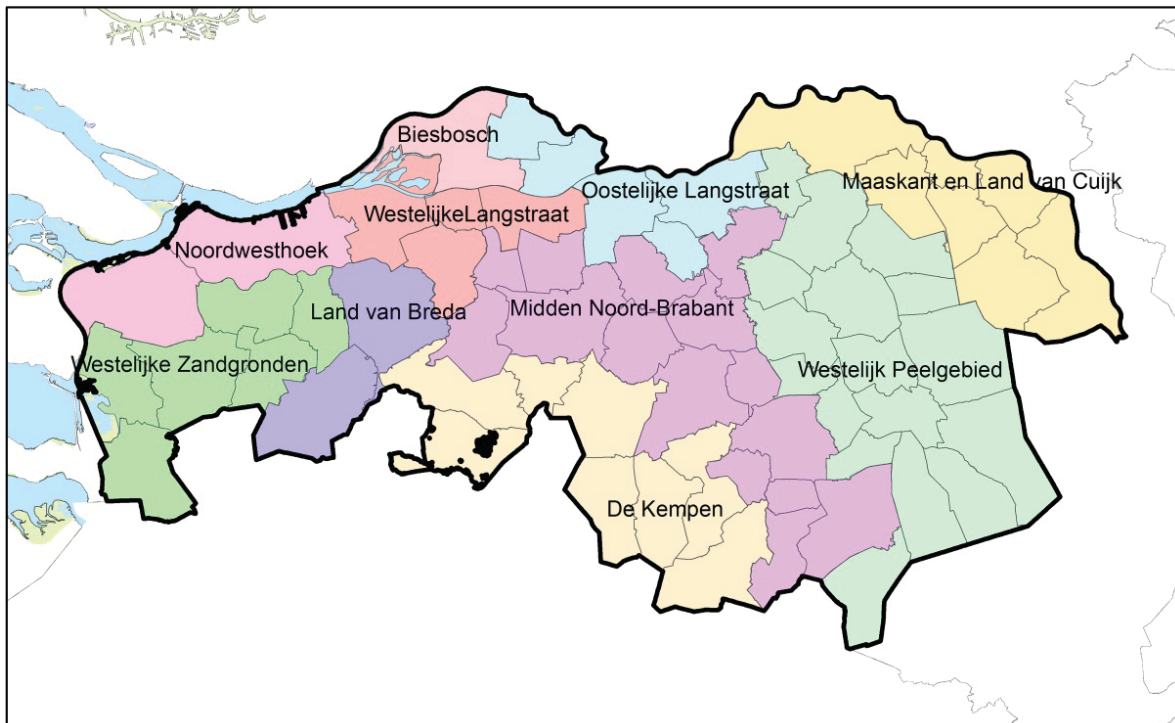
gedeeltelijke woonfunctie⁴ of bedrijfsgebouwen (gebouwen zonder woonfunctie die gebruikt worden voor het houden van vee, opslag van producten en stallen van machines). Erfverharding, (sleuf)silo's en kuilplaten worden niet meegenomen.

Afbakening landelijk gebied

Voor de kwalitatieve analyse bakenen we het landelijk gebied in Noord-Brabant af tot de gebieden Gemengd Landelijk Gebied, Groenblauwe Mantel en Ecologische hoofdstructuur volgens de integrale structuurkaart uit Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Dat betekent dat Bestaand Stedelijk Gebied niet is meegenomen. Hierin bevinden zich namelijk alle steden, dorpen en woonkernen.

Gebiedsindeling

Om de resultaten te presenteren, maken we gebruik van een gebiedsindeling volgens de landbouwgebieden van CBS (zie figuur 1). Dit is een landbouwkundige onderverdeling van Nederlands grondgebied die voor landbouwkundige statistieken gebruikt wordt. De gebieden in Noord-Brabant kennen ieder een redelijk homogene landbouw- en landschapsstructuur. De landbouwgebieden bestaan uit groepen van gemeenten (zie tabel 1). De resultaten worden ook per gemeente in de bijlagen.



Figuur 1: Ligging van de tien CBS-landbouwgebieden in provincie Noord-Brabant (Bron: CBS stateline, bewerking Alterra).

⁴ Voor de categorie gebouwen met een woonfunctie zijn in de BAG alle gebouwen geselecteerd waar, al dan niet in combinatie met andere functies, een woonfunctie aanwezig is. Dit betekent dat in de situatie dat woonhuis en stal of schuur aan elkaar verbonden zijn (wat bij oude agrarische bebouwing vaak het geval is) deze tot de gebouwen met een woonfunctie is toegerekend. Bedrijfsgebouwen hebben enkel bedrijfsmatige doelen, zoals stallen en schuren.

Tabel 1

Karakteristieken van de tien CBS-landbouwgebieden in provincie Noord-Brabant.

Landbouwgebied	Gemeenten	Karakteristiek
Westelijke Zandgronden	Bergen op Zoom, Etten-Leur, Halderberge, Roosendaal en Rucphen	Ruim 1.000 agrarische bedrijven, overwegend graasdierhouderij, tuinbouw en akkerbouw
Westelijke Langstraat	Drimmelen, Geertruidenberg, Oosterhout en Waalwijk	Ruim 500 agrarische bedrijven, overwegend graasdierhouderij en akkerbouw
Westelijk Peelgebied	Asten, Bernheze, Boekel, Cranendonck, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Schijndel, Sint-Oedenrode, Someren, Son en Breugel, Uden en Veghel	Ruim 3.500 agrarische bedrijven, overwegend graasdierhouderij, hokdierhouderij, akkerbouw en tuinbouw.
Oostelijke Langstraat (*)	Aalburg, 's-Hertogenbosch, Heusden, Vught en Woudrichem	Ruim 600 agrarische bedrijven, overwegend graasdierbedrijven
Noordwesthoek	Moerdijk en Steenbergen	Ruim 450 agrarische bedrijven, overwegend akkerbouwgebied
Midden Noord-Brabant	Best, Boxtel, Dongen, Eindhoven, Gilze en Rijen, Haaren, Heeze-Leende, Loon op Zand, Oirschot, Oisterwijk, Sint-Michielsgestel, Tilburg, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre	Ruim 1.800 agrarische bedrijven, overwegend graasdierhouderij, tuinbouw, hokdierhouderij en akkerbouw
Maaskant en Land van Cuijk (*)	Boxmeer, Cuijk, Grave, Landerd, Mill en Sint Hubert, Oss en Sint Anthonis	Ruim 1.600 agrarische bedrijven, overwegend graasdierhouderij, hokdierhouderij en akkerbouw
Land van Breda	Breda en Zundert	Ruim 700 agrarische bedrijven, overwegend tuinbouw en graasdierhouderij.
De Kempen	Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergeijk, Bladel, Eersel, Goirle, Hilvarenbeek en Reusel-De Mierden	Ruim 1.600 agrarische bedrijven, overwegend graasdierhouderij, hokdierhouderij en akkerbouw
Biesbosch	Werkendam	Ruim 130 agrarische bedrijven, overwegend graasdierhouderij en akkerbouw

() gemeente Maasdonk is in 2015 overgeheveld naar gemeente 's-Hertogenbosch en gemeente Oss en daarmee verdeeld over deze twee landbouwgebieden. In bijlagen met resultaten per gemeente staat deze gemeente nog wel apart vermeld. In resultaten per landbouwgebied is deze al wel opgedeeld.*

1.3.2 Interviews en literatuurstudie

Interviews met regionale deskundigen en belanghebbenden in Noord-Brabant en raadpleging van literatuur geeft inzicht in de oorzaken en gevolgen van leegstand in agrarisch vastgoed. In hoeverre is het een probleem en wie is daarvoor verantwoordelijk? Welke oplossingsrichtingen zijn er en wie moet en wil daar een rol in spelen?

Er zijn negen individuele en groepsinterviews afgenomen met, op voordracht van de provincie, verschillende partijen in Noord-Brabant, zoals gemeenten, provincie, landbouworganisaties, natuur- en milieuorganisaties, (financiële) bedrijfsadviseurs, banken, de recreatiebranche en vastgoedspecialisten. Een lijst met geïnterviewde personen is opgenomen in bijlage 1. De interviews zijn niet integraal uitgewerkt, alleen de belangrijkste bevindingen zijn in deze rapportage verwerkt.

1.3.3 Stakeholdersbijeenkomst

Op 25 februari 2016 is een stakeholdersbijeenkomst bij de provincie Noord-Brabant georganiseerd voor de partijen en personen uit de groepsinterviews. Daar zijn de resultaten uit deze studie gepresenteerd en met input van de betrokkenen nog verder aangescherpt. Tevens is er met de betrokkenen gekeken tot welke acties iedereen bereid is. De resultaten uit de stakeholdersbijeenkomst zijn niet integraal uitgewerkt, maar ook hier geldt dat de belangrijkste bevindingen verwerkt zijn in deze rapportage.

1.4 Leeswijzer

Het rapport is opgebouwd aan de hand van de vier onderzoeksvragen. In ieder hoofdstuk wordt een onderzoeksvraag behandeld. In hoofdstuk 2 gaat het om de agrarische ontwikkelingen en omvang van agrarische gebouwen in Noord-Brabant tot nu toe. In hoofdstuk 3 wordt de omvang van de huidige en de te verwachten leegstand van agrarisch vastgoed in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 geven we meer duiding aan de cijfers vanuit het perspectief van de betrokkenen in Noord-Brabant en ten slotte geeft hoofdstuk 5 aan welke opgave er voor de komende jaren ligt m.b.t. het leegstandsvraagstuk en welke oplossingsrichtingen er zijn.

De conclusies op hoofdlijnen aan het begin van dit rapport geven aan de hand van de vier onderzoeksvragen de belangrijkste bevindingen, conclusies en aanbevelingen weer.

2 Landbouwontwikkeling Noord-Brabant

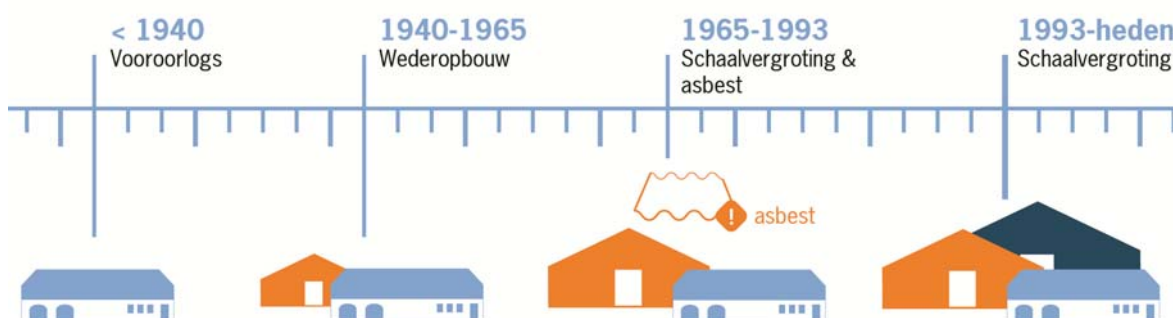
In dit hoofdstuk behandelen we de onderzoeksvraag:

Wat is de toename van de agrarische bebouwing in Brabant van 1950 tot nu en onder welke invloed(en) vond deze plaats?

In paragraaf 2.1 schetsen we in het kort de ontwikkelingen van de landbouw in de provincie Noord-Brabant. In paragraaf 2.2 kwantificeren we de aard en omvang van agrarische bebouwing en glasopstanden die met deze ontwikkelingen gepaard gingen.

2.1 Ontwikkeling agrarische sector in Noord-Brabant

De agrarische ontwikkeling in Noord-Brabant kent globaal vier kenmerkende bouwperiodes (zie figuur 2).



Figuur 2: Kenmerkende perioden voor agrarische ontwikkeling en bouw in Noord-Brabant.

Vooroorlogse periode (voor 1940)

Voor 1940 was het Brabantse platteland grotendeels agrarisch. De kleigebieden in West-Brabant waren een belangrijk akkerbouwgebied (suikerbieten) en op de zandgronden bestond het traditionele gemengde bedrijf met akkers, hooilanden en zeer extensief gebruikte woeste gronden. Met de intrede van kunstmest (tussen 1850–1900) werden grote delen woeste grond omgezet in landbouwgrond (ontginningsgebieden). Er ontstond een verscheidenheid aan boerderijtypen. In de polders in West-Brabant ontstonden grote boerderijen met scheiding tussen woon- en bedrijfsgedeelte (bijv. de Vlaamse schuur). Op de zandgebieden waren de voor Brabant karakteristieke langgevelboerderijen veelvoorkomend.

Wederopbouwperiode (1940–1965)

Na de oorlog was alles gericht op het herstel van de economie en industriële productie en het, onder leiding van Mansholt, op orde brengen van de voedselvoorziening. De rol van de overheid was sterk interveniërend en regulerend (Bieleman, 2008). Er werd gestuurd op productiviteitsverhoging, goede voedseldistributie en beheersing van de voedselprijzen. Er werd veel geld geïnvesteerd in onderzoek, onderwijs en schaalvergroting om zo de boer een economisch goed bestaan te geven. In de oorlog verwoeste boerderijen werden herbouwd met streekeigen kenmerken die een moderne agrarische bedrijfsvoering toelieten. In 1950 waren er in Noord-Brabant ca. 45 duizend agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven ontwikkelden zich tot gezinsbedrijven waarbij het overgrote deel van het werk door de boer en gezinsleden gedaan werd (Bieleman, 2008).

Schaalvergrotingsperiode met asbest (1965–1993)

Na de wederopbouwperiode ontstond de periode van schaalvergroting en rationalisatie van de landbouw. Door stijging van het Nederlandse loonpeil stegen de loonkosten voor boeren en moesten zij arbeidskosten terugdringen en verdere kostprijsreductie bewerkstelligen door meer en efficiënter te produceren. Het inkomensniveau van de boer werd daardoor verbeterd, terwijl de prijzen voor

producten geen stijging lieten zien (Bieleman, 2008). Via landbouwvoorlichting van de overheid (OVO-drieluik: onderzoek, voorlichting en onderwijs) werden boeren over nieuwe landbouwmethoden geïnformeerd en gestimuleerd deze toe te passen. Daarnaast voerde de overheid in die tijd actief structuurbeleid door bijvoorbeeld ruilverkaveling en boerderijverplaatsingen.

Het traditionele gemengd bedrijf op zandgronden ontwikkelde zich tot een intensieve veehouderij op basis van geïmporteerde veevoedingrediënten via de Rotterdamse Haven. Noord-Brabant werd zo een gebied met een grote veedichtheid. Ook ontwikkelde de groenteteelt onder glas zich tot een belangrijke sector in Noord-Brabant. De land- en tuinbouwsector veranderde van een op de Nederlandse markt georiënteerde producent tot een belangrijke exporteur met een grote bijdrage aan het bruto nationaal product.

Streekgebonden bouwen was in deze periode niet meer aan de orde. Stallen werden op de efficiëntste en goedkoopste manier gebouwd. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en regionale verschillen maakt dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben. De stallen werden in deze periode bijna zonder uitzondering bedekt met asbesthoudende golfplaten. Sinds 1 juli 1993 werd gebruik van asbest door bedrijven verboden. Op veel van de huidige gebouwen uit deze periode liggen deze asbestdaken nog. Uiterlijk 2024 dienen deze gebouwen van asbest te zijn ontdaan door de eigenaar.

Schaalvergroting, verduurzaming en beperkingen aan groei (1994–heden)

De eerste beperkingen aan groei kwamen in de jaren negentig aan het licht. Er ontstond overproductie binnen Europa en de intensivering van de voedselproductie leidde tot milieuproblemen. Er werden productieregulerende maatregelen (bijv. melkquotum) en milieumaatregelen (bijv. mestwetgeving) genomen. Strategie van de primaire landbouwbedrijven was doorgaans en is nog steeds inzet op hogere plantaardige en dierlijke productie per arbeidskracht, per ha en per dier en per eenheid van grondstoffen. De grote investeringen die hiermee gepaard gaan worden gecompenseerd door bedrijfsvergroting (meer dieren en/of grond per bedrijf) en meer specialisatie. Het ruimtelijk beleid maakte het mogelijk dat bedrijven zich ontwikkelden op de locatie waar ze van oudsher gevestigd waren.

De varkenspest in 1997 was aanleiding tot een herstructurering van de intensieve veehouderij. Met regelingen uit die periode, zoals de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) en Ruimte voor Ruimte-Regeling, kromp de intensieve veehouderij en zijn tot aan 2010 in Noord-Brabant bij ruim 1.500 veehouders ca. 1,7 miljoen m² stallen gesloopt (Anonymus, 2010). Tijdens het loslaten van de compartimentering voor varkens- en pluimveerechten tussen 2008–2010 groeiden met name in de Peelregio dieraantallen weer aan. De laatste jaren zet provincie Noord-Brabant flink in op verduurzaming van de veehouderij door o.a. extra duurzaamheidseisen te stellen aan nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij ('Ontwikkelruimte moet je verdienen') en het aanpakken van overbelaste situaties in urgentiegebieden. Groei op de agrarische locaties (bouwblokken) is daarmee aan banden gelegd. In bijlage 2 wordt de ontwikkeling van de landbouw vanaf 2000 nader gekwantificeerd.

In de nieuwste plannen van GS Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 2016b) staat verdere verduurzaming van de landbouwsector centraal en wordt het beleid met een stimulerend en verbindend karakter voortgezet. Dit betekent niet alleen maar belemmeringen voor de landbouw opwerpen, maar juist focussen op hoe de kansen voor de sector benut kunnen worden. Zo is de landbouw cruciaal in de biobased en circulaire economie. Er liggen kansen in verbreding van voedselproductie naar energie en grondstoffen en er zal binnen de voedselproductie meer aandacht zijn voor de wijze van produceren en afzet richting consument (o.a. biologische landbouw, kortere ketens, lokaal voedsel, eiwitvervangers, bewuster eten en minder voedselverspilling).

Ook de glastuinbouw heeft zich in deze periode tot een belangrijke sector in Noord-Brabant ontwikkeld. Circa driekwart van het glasareaal wordt gebruikt voor glasgroenten, zoals tomaat, paprika en komkommer en er is relatief veel teeltondersteunend glas aanwezig. Het beleid van de provincie is om glastuinbouw zo veel mogelijk te concentreren in een aantal gebieden en verspreid

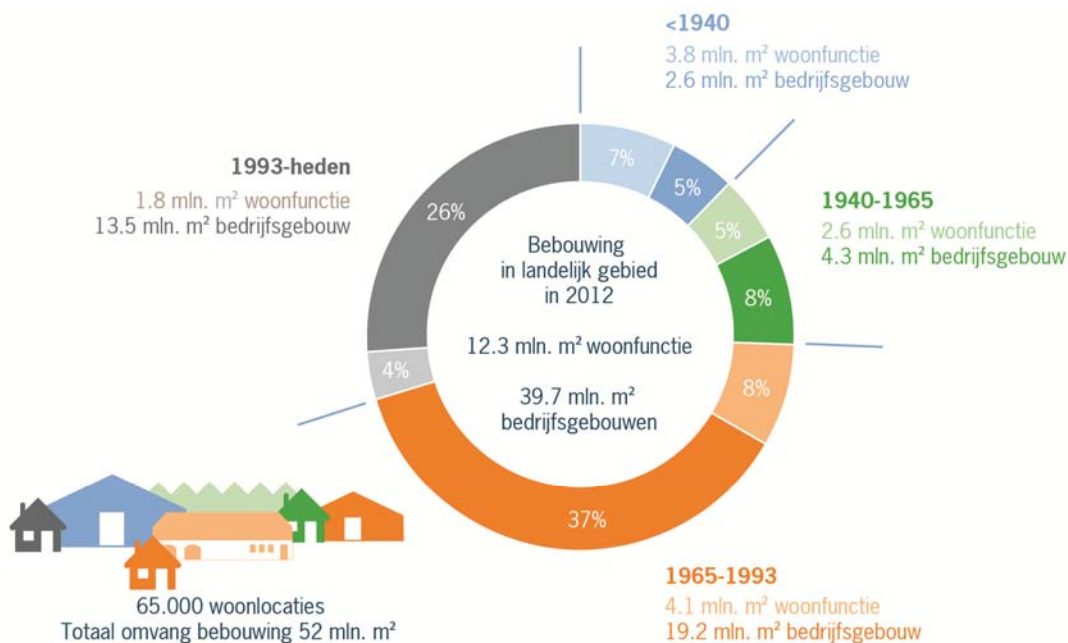
liggend glas (solitair glas) zo veel mogelijk te saneren om verdere verrommeling van het landelijk gebied te voorkomen.

2.2 Aard en omvang bebouwing en glasopstanden in landelijk gebied

In deze paragraaf kwantificeren we de bebouwing in het landelijk gebied in Noord-Brabant in 2012. We behandelen achtereenvolgens de totaalomvang aan bebouwing (paragraaf 2.2.1), de omvang en bouwperiodes van de agrarische gebouwen (paragraaf 2.2.2), tot welke landbouwbedrijfstypen deze bebouwing hoort (paragraaf 2.2.3) en wat de omvang is van glasopstanden in 2014 (paragraaf 2.2.4).

2.2.1 Totale omvang bebouwing landelijk gebied

Het landelijk gebied in Noord-Brabant bestaat in 2012 uit bijna 65 duizend locaties met een woonfunctie⁵. De totale oppervlakte aan gebouwen (zowel agrarisch als niet-agrarisch, exclusief glasopstanden) bedraagt 52 miljoen m², waarvan 12 miljoen m² met een woonfunctie en 40 miljoen m² bedrijfsgebouwen⁶ (zie figuur 3). Een kwart van de bebouwing stamt uit de vooroorlogse en wederopbouwperiode. Relatief veel van de gebouwen uit deze periode hebben een woonfunctie. Van de gebouwen die na 1965 zijn gebouwd betreft het relatief veel bedrijfsgebouwen.



Figuur 3: Totale omvang bebouwing in het landelijk gebied van Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, bewerking Alterra).

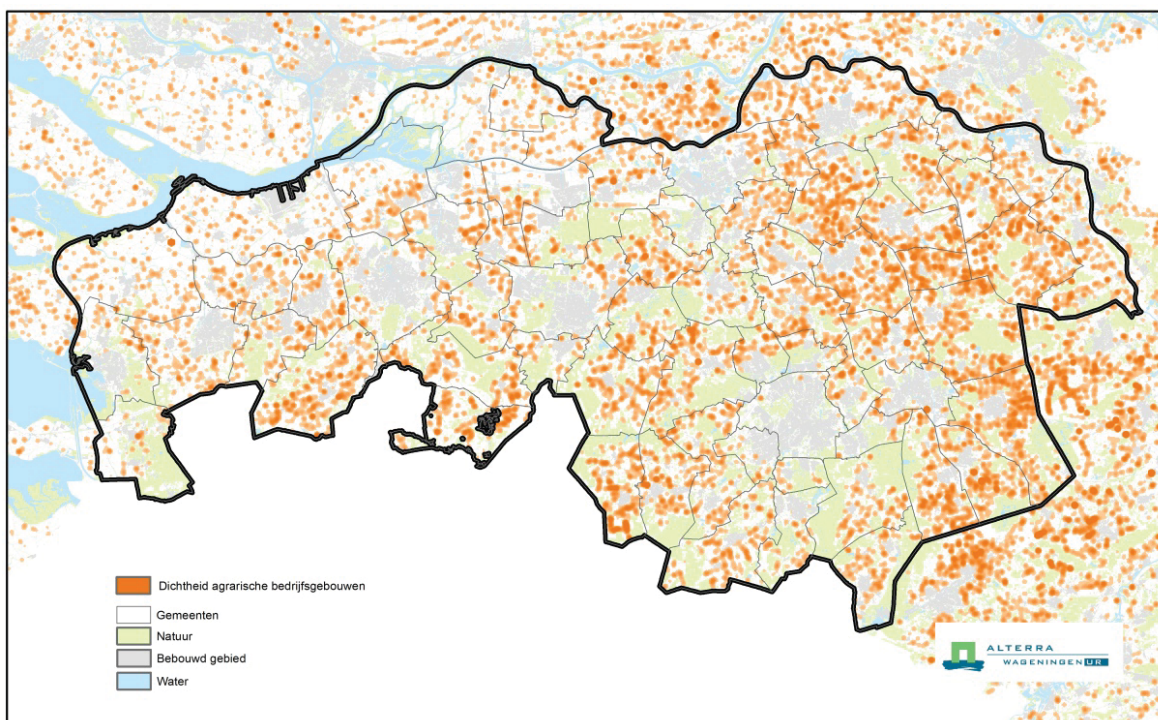
2.2.2 Omvang van de agrarische bebouwing

In Noord-Brabant is op één op de vijf locaties in het landelijk gebied een agrarisch bedrijf gevestigd. Het gaat in 2012 om ca. 11,4 duizend agrarische bedrijven op ruim 14 duizend locaties⁷. Op de agrarische locaties staat ruim 26 miljoen m² agrarische bebouwing. Dit is 48% van de totale bebouwing in het landelijk gebied.

⁵ De adreslocaties met een gebouw met een logiesfunctie in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen zijn hier uitgefilterd.

⁶ 1 miljoen m² komt overeen met ongeveer 150 voetbalvelden.

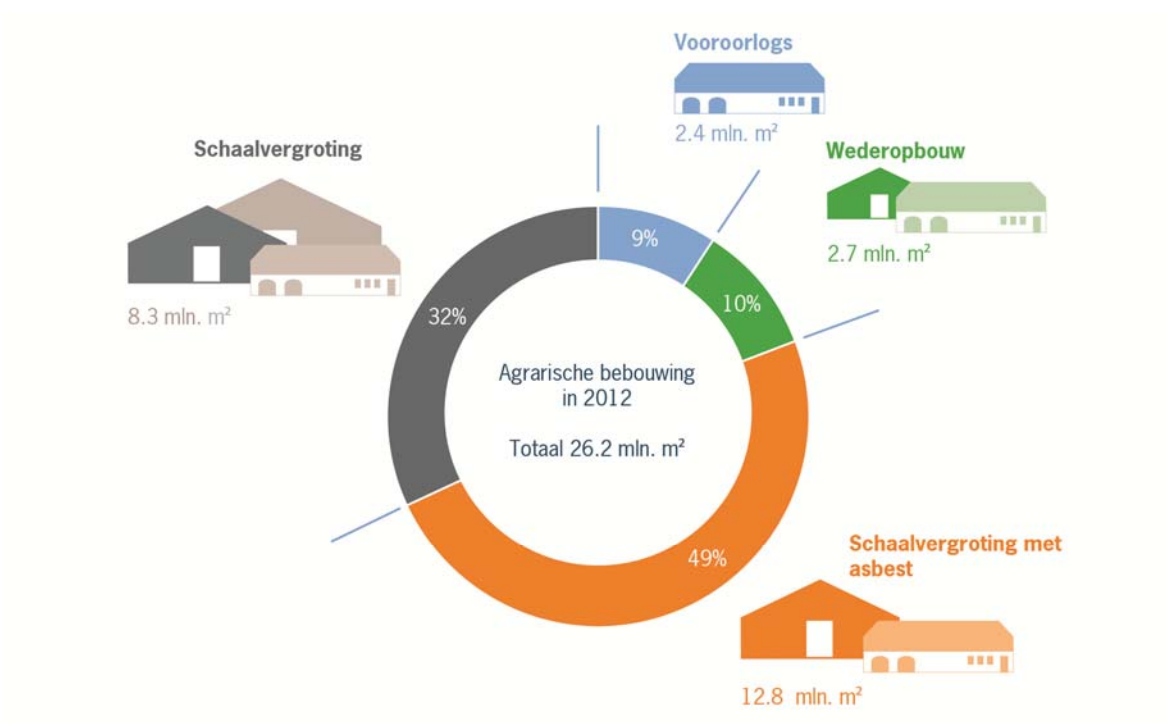
⁷ Een deel van de agrarische bedrijven heeft 2 of meerdere locaties (zie bijlage 2).



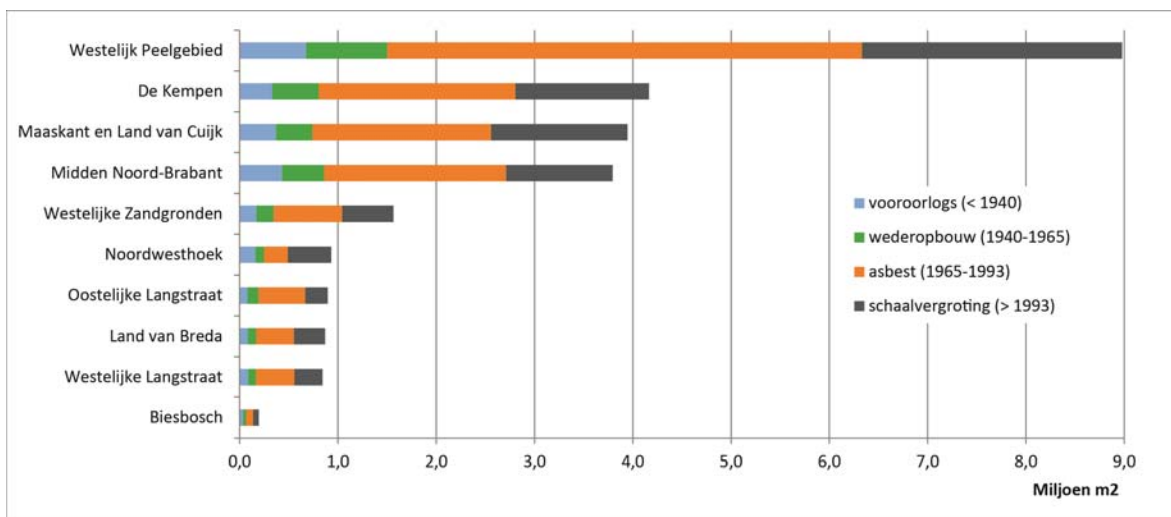
Figuur 4: Dichtheidskaart agrarische bebouwing in 2012 (bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).

Figuur 4 geeft de dichtheid weer van de agrarische bebouwing. Met name in het oosten en zuiden van de provincie (Westelijk Peelgebied, De Kempen en Zundert) zijn hoge dichtheden te zien.

In figuur 5 is de agrarische bebouwing uitgesplitst naar de kenmerkend bouwperiodes. Ruim 80% van de huidige oppervlakte agrarische bebouwing is gebouwd in de schaalvergrotingsperiode na 1965. Op meer dan de helft van deze bebouwing liggen waarschijnlijk nog asbestdaken.



Figuur 5: Agrarische bebouwing (exclusief glas) in 2012 naar bouwjaar in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).



Figuur 6: Areaal agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) in 2012 naar bouwjaar per landbouwgebied in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).

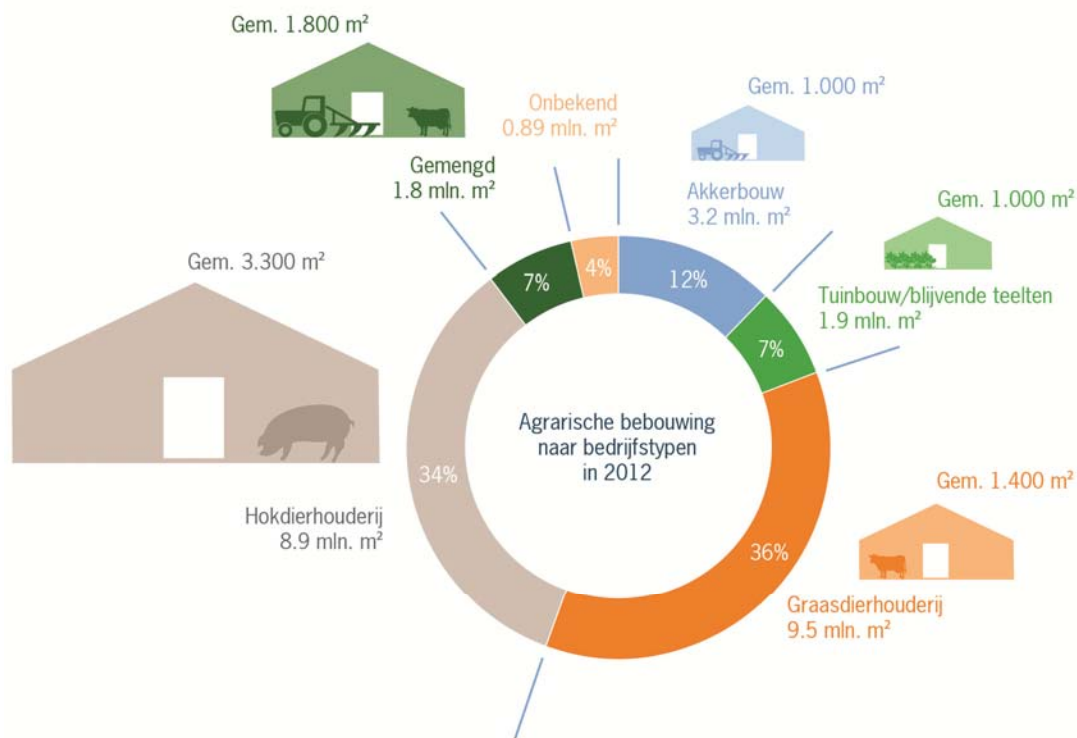
In het Westelijk Peelgebied, waar de meeste landbouwbedrijven liggen, komt bijna 9 miljoen m² agrarische bebouwing voor. In deze regio is met name in de perioden van schaalvergroting (na 1965) veel agrarische bebouwing bij gekomen. De Kempen, Midden Noord-Brabant en Maaskant en Land van Cuijk volgen met ieder ca. 4 miljoen m² agrarische bebouwing (zie figuur 6).

In bijlage 3 staat de oppervlakte agrarische bebouwing per gemeente weergegeven. De vier gemeenten met de meeste agrarische bebouwing in 2012 zijn Deurne, Sint Anthonis, Gemert-Bakel en Bernheze; zij hebben ieder meer dan 1 miljoen m² agrarische bebouwing.

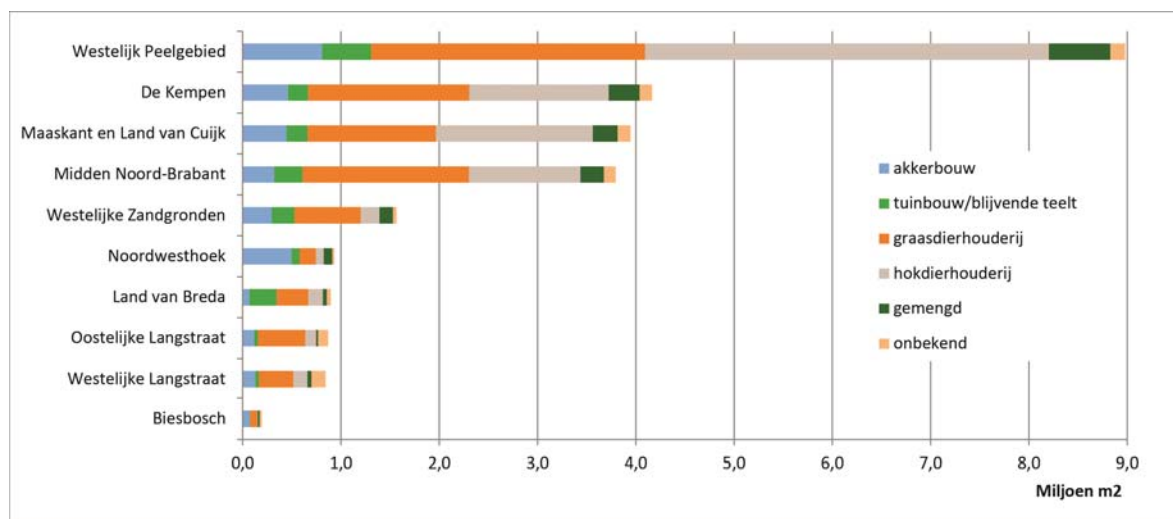
2.2.3 Bedrijfstypen agrarische bebouwing

Ongeveer 70% van de agrarische gebouwen in Noord-Brabant is in gebruik bij veehouderijbedrijven (zie figuur 7). Deze agrarische gebouwen worden vooral gebruikt voor het huisvesten van de dieren. Binnen de veehouderij is de omvang agrarische bebouwing in gebruik bij de graasdierhouderij (koeien, schapen en geiten) nagenoeg gelijk aan de omvang agrarische bebouwing in gebruik bij de hokdierhouderij (varkens, kippen en nertsen).

Gemiddeld is er in 2012 ongeveer 1.800 m² agrarische bebouwing per locatie aanwezig, maar de verschillen tussen de verschillende bedrijfssectoren zijn groot. In de hokdierhouderij is de gemiddelde omvang agrarische bebouwing per locatie met 3.300 m² ruim drie keer zo groot als de gemiddelde omvang in de akkerbouw.



Figuur 7: Agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) in 2012 naar agrarische bedrijfstypen per landbouwgebied in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).



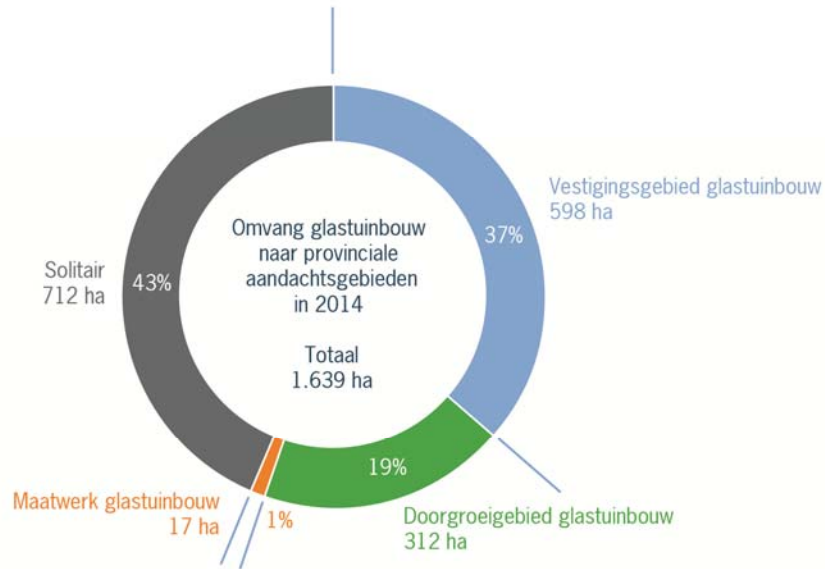
Figuur 8: Agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) in 2012 naar agrarische bedrijfstypen per landbouwgebied in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).

In het Westelijk Peelgebied heeft de hogdierhouderij het grootste areaal agrarische bebouwing in gebruik (zie figuur 8). In het westen van Noord-Brabant komt de hogdierhouderij in zeer beperkte mate voor en is veel van de agrarische bebouwing in gebruik bij de graasdierhouderij.

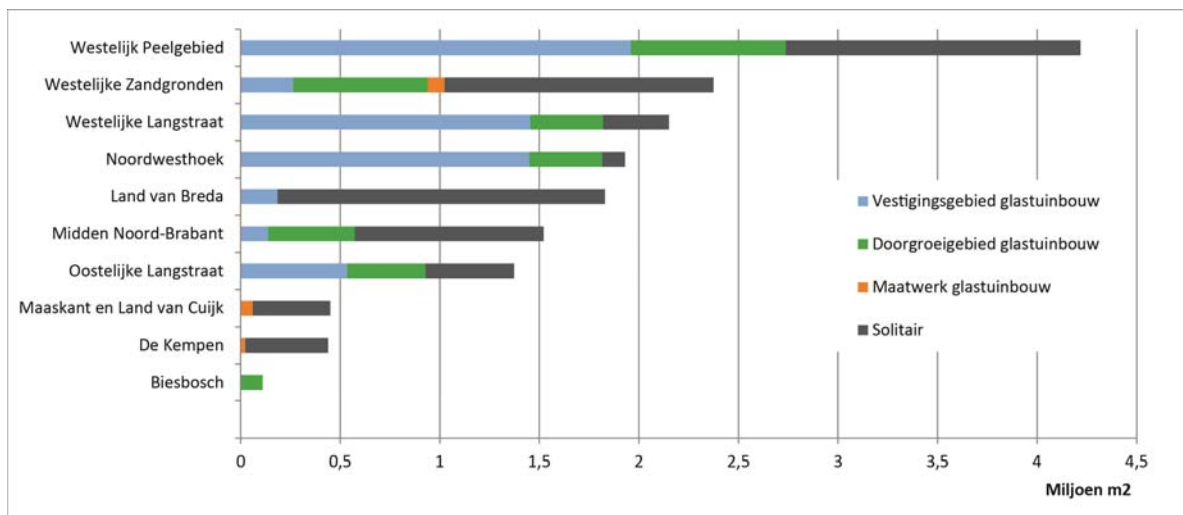
2.2.4 Omvang glasopstanden in 2012

Naast 25 miljoen m² agrarische bebouwing in Noord-Brabant komt er ook ruim 16 miljoen m² (1.657 ha) aan fysieke glasopstanden voor. Veel glas wordt gebruikt voor groententeelt. Ongeveer 57% van

de totale glasopstanden ligt in door de provincie aangewezen gebieden waar beleidsmatig ruimte is voor glastuinbouwontwikkeling⁸ (zie figuur 9).



Figuur 9: Glasopstanden (in ha) naar ligging in de beleidsmatige aandachtsgebieden voor de glastuinbouw uit Verordening Ruimte 2014 in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, Luchtfoto's provincie Noord-Brabant, bewerking Alterra).



Figuur 10: Glasopstanden (in m²) naar ligging in de beleidsmatige aandachtsgebieden voor de glastuinbouw uit Verordening Ruimte 2014 per landbouwgebied in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, Luchtfoto's provincie Noord-Brabant, bewerking Alterra).

In Westelijk Peelgebied ligt het grootste areaal glas, ruim 4 miljoen m², waarvan ca. 2,7 miljoen m² in de provinciale aanduidingsgebieden (figuur 10). Solitair glas komt, naast het Westelijk Peelgebied, ook veel voor in de Westelijke Zandgronden, Land van Breda en Midden Noord-Brabant.

⁸ Dit zijn de Vestigingsgebieden Glastuinbouw, Doorgroeigebieden Glastuinbouw en Maatwerk Glastuinbouw uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

3 Leegstand agrarische bebouwing

In dit hoofdstuk behandelen we de onderzoeksvraag:

Wat is de (verwachte) omvang, aard en geografische spreiding van leegstaand agrarisch vastgoed in Brabant in de periode van nu tot 2030?

Agrarische gebouwen verliezen hun functie doorgaans bij het afbouwen en beëindigen van het agrarisch bedrijf. In paragraaf 3.1 wordt het proces van agrarische bedrijfsbeëindiging en erftransformaties beschreven en wanneer er sprake kan zijn van leegstand. In paragraaf 3.2 wordt in beeld gebracht hoe groot de huidige leegstand in voormalige agrarische gebouwen is en ten slotte geeft paragraaf 3.3 een prognose over hoeveel agrarische bebouwing tot aan 2030 leeg komt te staan.

3.1 Bedrijfsbeëindiging, erftransformaties en leegstand

Bedrijfsbeëindiging gaat niet over één nacht ijs

De daling van het aantal bedrijven 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.

LEI (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008) becijfert dat ongeveer 85% van de stoppende agrarische ondernemers bewust richting geeft aan beëindiging. Tekstkader 1 geeft een opsomming van factoren die mogelijk een rol kunnen spelen in de beslissing van de agrarisch ondernemer om het bedrijf te beëindigen.

Tekstkader 1

Aspecten die een rol spelen bij bedrijfsbeëindiging (Geerling-Eiff en Van der Meulen, 2008):

- Persoonlijke situatie
 - o Familieomstandigheden (leeftijd, opvolging)
 - o Mate van ondernemer- en vakmanschap
- De omgeving waar het bedrijf in verkeert
 - o Fysieke natuurlijk omgeving
 - o De marktomstandigheden
 - o De instituties (banken, toeleveranciers, afnemers en adviseurs)
 - o Overheidsbeleid, zowel (inter)nationaal alsook lokaal
 - o Sociaal omgeving/cultuur
- De bedrijfskenmerken
 - o Omvang en moderniteit
 - o Locatie
 - o Financiële structuur en eigendomsverhoudingen
- Overige situatie specifieke aspecten
 - o Calamiteiten (brand, dierziekte etc.)
 - o Toevallige ontmoetingen
 - o Bedrijfsbeëindigingsregeling

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, opvolgsituatie en bedrijfsomvang de belangrijkste indicatoren zijn om de stoppende agrarisch ondernemer te identificeren.

Verder geven Geerling-Eiff en van der Meulen (2008) aan dat de resterende 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. Het is dan bijvoorbeeld de bank die de beslissing neemt, waardoor de ondernemer nauwelijks nog keuzemogelijkheden heeft. Recente cijfers over het ingrijpen door banken zijn er niet. Maar de geïnterviewde deskundigen spreken de verwachting uit dat in Noord-Brabant – met name in de varkenshouderij, als gevolg van de slechte rendementen de laatste jaren – bedrijven gedwongen worden om te stoppen. Wellicht dat ook het voorgenomen beleid van de provincie Noord-Brabant in de Actualisatie uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood (Provincie Noord-Brabant, 2016b) daar nog een rol in gaat spelen. Daarin worden alle veehouderijen gestimuleerd om 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.

Erftransformaties

De stoppende agrariërs blijven in veel gevallen nog jarenlang op het erf wonen⁹ en gebruiken de bedrijfsgebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten¹⁰. Sommige blijven nog als agrarisch bedrijf geregistreerd staan om te voorkomen dat er strijdigheden ontstaan met de agrarische functie in de bestemmingsplannen (Daalhuizen, 2004; Nieuwenhuizen et al. 2008). Wonen is immers niet toegestaan in een bedrijfswoning indien er geen actief agrarisch bedrijf (meer) is (Gerritsma en Swinkels, 2014). Tijdens de interviews gaven gemeenten aan dat bij het beëindigen van agrarische activiteiten de bestemming omgezet dient te worden naar een woonbestemming. Dit gebeurt ingeval de stoppende agrariër er blijft wonen vaak niet en dan wordt er een overgangsrecht gehanteerd.

Op de 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 versterken. 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. Het huidige provinciale ruimtelijk beleid biedt daar veel ruimte toe. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant staat kleinschalige niet-agrarische functies toe binnen het huidige bouwperceel, zij het dat bedrijvigheid wel binnen milieucategorie 1 en 2 moet vallen. Ontwikkeling van grootschalige voorzieningen, industrie en detailhandel zijn vanwege de daarmee gepaard gaande verkeerseffecten niet wenselijk in het landelijk gebied. Wat betreft wonen wil de provincie voorkomen dat er zelfstandige woningen ontstaan die als afzonderlijke woonfuncties op de markt aangeboden kunnen worden. Afwijking daarop is de Ruimte-voor-ruimte-regeling¹¹, waar in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie mag plaatsvinden. Op locatie van de vrijkomende agrarische erven is het creëren van extra wooneenheden niet toegestaan (met uitzondering van cultuurhistorische panden).

⁹ Uit onderzoek van gemeente Gemert-Bakel blijkt dat 88% van de stoppende bedrijven wil blijven wonen op de bedrijfslocatie (Eindhovens Dagblad, 6 februari 2015).

¹⁰ Uit onderzoek van Daalhuizen (2004) bleek dat een deel van de bedrijven waarvan de agrarische activiteiten in de praktijk al waren stopgezet, nog steeds geregistreerd stond in de CBS-landbouwtelling. Het betreft dan in veel gevallen kleine bedrijven met lage opbrengsten. In 2012 heeft 28% van de geregistreerde agrarische bedrijven in Noord-Brabant een standaardopbrengst van minder dan 25.000 euro.

¹¹ De Ruimte-voor-ruimte staat in Noord-Brabant politiek-bestuurlijk ter discussie en de vraag is of de regeling nog een lang leven beschoren is.

Veel gemeenten hebben VAB-beleid, waarbij functiewijziging naar wonen of andere bedrijfsmatige functies in beperkte mate wordt toegelaten. Daarbij worden vaak randvoorwaarden gesteld aan een maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen en dient de overtollige gebouwen gesloopt te worden. Voor Noord-Brabant hebben we geanalyseerd op hoeveel vrijgekomen agrarische locaties een niet-agrarisch bedrijf is gevestigd. Het gaat om gemiddeld 25% van de vrijgekomen agrarische locaties in de periode 2000–2012. Bijlage 4 geeft een overzicht per gemeente.

Daarnaast vindt ander gebruik plaats zonder dat gemeenten daarvan formeel op de hoogte zijn. Vaak gaat het om (tijdelijke) activiteiten, zoals opslag, stalling of hobbymatige activiteiten (bijv. sleutelen aan auto's en bouwen van de carnavalswagen). Het hangt van de handhavingsintensiteit en de coulance van de gemeente af of ze daar actie op onderneemt.

Daalhuizen (2004) constateert dat de effecten van hergebruik doorgaans niet gepaard gaan met onomkeerbare, negatieve ruimtelijke effecten; vrijkomende agrarische bebouwing wordt onderhouden of zelfs gerenoveerd en hergebruik brengt nieuwe werkgelegenheid met zich mee.

Leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen is lastig te herkennen

De boerderijen op de vrijgekomen agrarische locaties in Noord-Brabant worden doorgaans bewoond. Ook al staan de bedrijfsgebouwen dan geheel of gedeeltelijk leeg, het is moeilijk om dit te herkennen in het veld. Leegstand kan in allerlei situaties voorkomen, zowel op nog bestaande agrarische bedrijven die bijvoorbeeld aan het afbouwen zijn, als ook op locaties waar agrarische activiteiten helemaal gestopt zijn en niet meer gebruikt worden voor nieuwe economische activiteiten. Daarnaast kan er ook sprake van min of meer 'verborgen' leegstand zijn. 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 deze gebouwen op den duur leeg komen te staan en in verval raken.

Leegstand van agrarisch vastgoed wordt nergens geregistreerd, niet bij overheden en evenmin bij belangenorganisaties of marktpartijen. Er zijn recentelijk enkele studentenonderzoeken verschenen die iets zeggen over de huidige leegstand van agrarische gebouwen in enkele gemeenten in Noord-Brabant (Jochems en Brouwers, 2015; Kant, 2015). Zij schatten, op basis van visuele veldverkenningen en gesprekken met (gebieds)deskundigen, dat 4 tot 10% van de agrarische bedrijfsgebouwen momenteel leegstaat.

3.2 Leegstand agrarisch vastgoed in cijfers

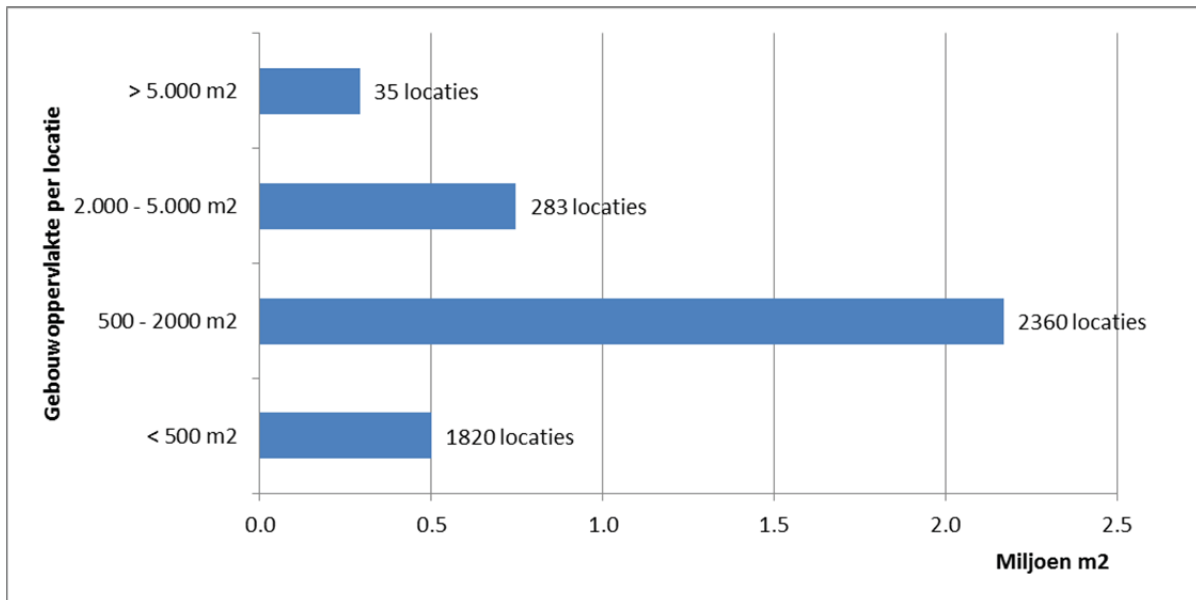
In deze paragraaf maken we een inschatting van de leegstand van agrarisch vastgoed, zowel voor peiljaar 2012 (paragraaf 3.2.1) alsook een prognose voor de toekomst tot 2030 (paragraaf 3.2.2). In bijlage 5 worden de cijfers per gemeente gepresenteerd.

3.2.1 Leegstand in vrijgekomen agrarische bebouwing tussen 2000 en 2012

Omvang vrijgekomen agrarische bebouwing 2000–2012

In de periode 2000–2012 zijn ruim 4.500 agrarische bedrijven op ongeveer even zo veel locatie in Noord-Brabant gestopt en is naar verwachting 3,7 miljoen m² aan agrarische bebouwing vrijgekomen. Het gaat dan om ca. 820 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie.

Figuur 11 laat de omvang van de bebouwing per erf in verschillende grootteklassen zien. De meeste locaties (ca. 2360) en het grootste areaal bebouwing (ruim 2 miljoen m²) zit in de categorie 500–2.000 m² bebouwing op het erf. Daarnaast zijn er ook veel locaties (ruim 1.800) met minder dan 500 m² per locatie. Echter gezien de kleine oppervlaktes op deze erven dragen deze groep maar in beperkte mate bij aan het totale areaal vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.



Figuur 11: Vrijgekomen agrarische bebouwing, zowel woonhuizen en bedrijfsgebouwen, tussen 2000 en 2012 naar de bebouwingsoppervlakte per locatie (Bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

Omvang leegstand op vrijgekomen agrarische erven 2000–2012

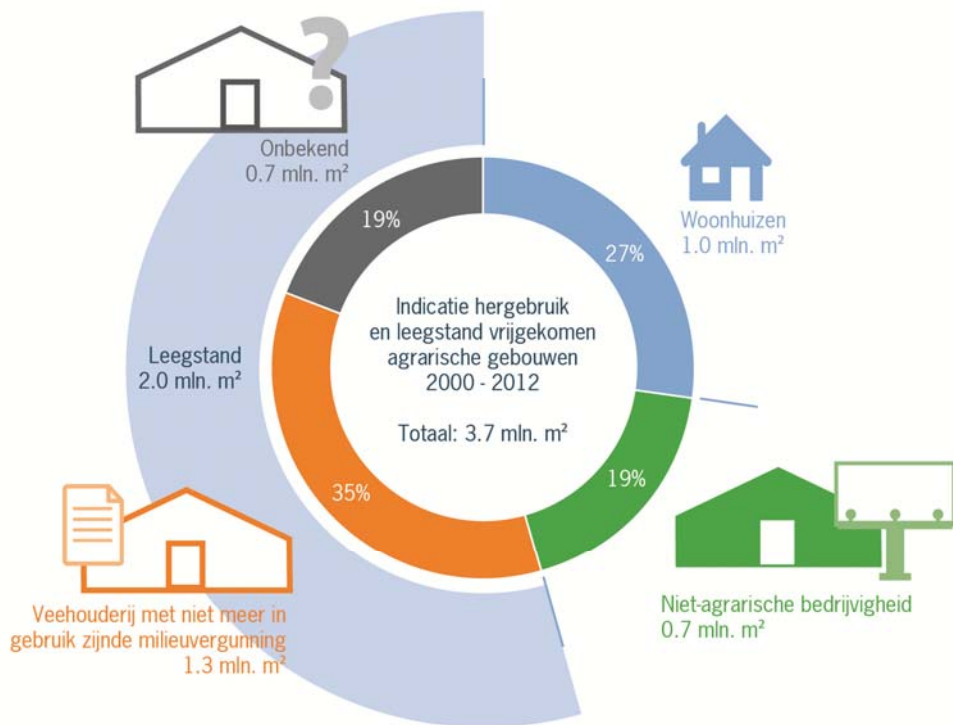
Leegstand van agrarisch vastgoed is moeilijk te herkennen en kan zich in veel situaties voordoen (zie paragraaf 3.1). Om toch tot een indicatie van de omvang te komen, hanteren we op basis van de beschikbare informatie en kennis een aantal aannames:

- Gebouwen met woonfunctie zijn nog bewoond. Het gaat in Noord-Brabant om 1 miljoen m² op de vrijgekomen agrarische erven in periode 2000–2012.
- Op een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijven is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd (volgens LISA-gegevens). Het gaat om een kwart van het totaal aantal vrijgekomen locaties tussen 2000–2012. Op deze erven staat ongeveer 0,7 miljoen m² bedrijfsgebouwen. We veronderstellen dat deze gebruikt worden voor de nieuwe functie.
- Dan blijft er 2 miljoen m² aan bedrijfsgebouwen over. Deels zullen deze nog wel gebruikt worden, maar we verwachten dat hier geen toekomstbestendige economische functie meer in zit. Een gedeelte van deze bebouwing (1,3 miljoen m²) behoort tot vrijgekomen locaties waar nog een milieuvergunning of melding (volgens WEB-BVB) aanwezig is voor het houden van dieren, maar die momenteel niet benut wordt¹². In de toekomst bestaat de kans dat deze locaties weer in gebruik genomen kunnen worden door andere veehouderijbedrijven, maar aangezien veel van deze bedrijfsgebouwen niet meer aan de moderne eisen voldoen zal de kans klein zijn.

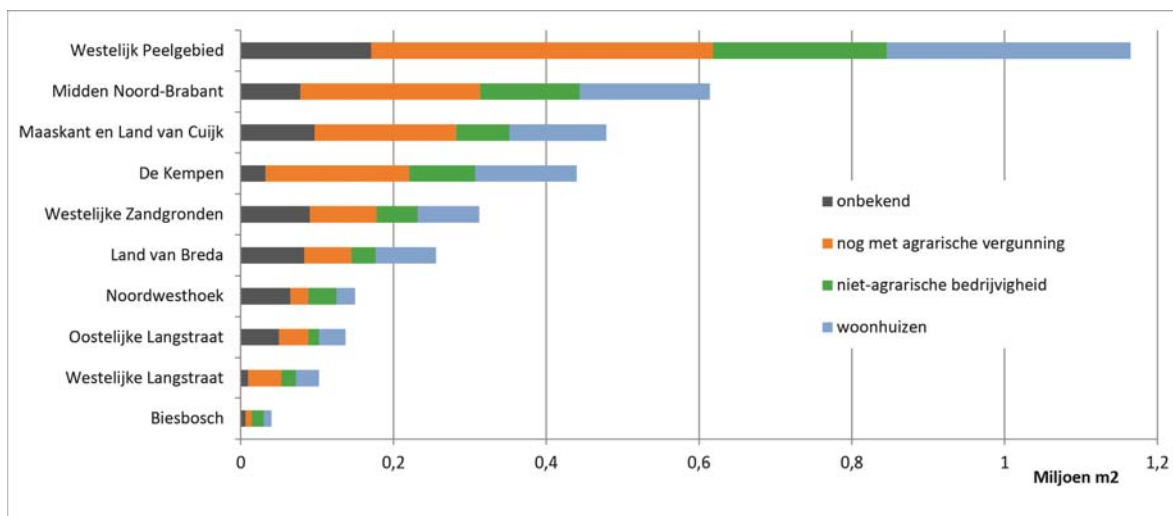
Op basis van bovenstaande uitgangspunten en aannames verwachten we dat de huidige leegstand agrarische gebouwen, zowel feitelijk als verborgen, in Noord-Brabant momenteel bij benadering 2,0 miljoen m² is¹³ (zie figuur 12). Dit is ongeveer 10% van de totale oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen in 2012. Dit komt overeen met de inschatting van Jochems en Brouwers (2015).

¹² Indien de milieuvergunning namelijk nog benut zou zijn, zou dit in principe in de landbouwregistraties naar voren komen en wordt het niet als vrijgekomen agrarische bebouwing betiteld.

¹³ Ter vergelijking: in zowel de kantorenmarkt als in de winkelcentra is de leegstand ruim 0,5 miljoen m² (EIB, 2012 en Provincie Noord-Brabant, 2016). Ten tijde van dit onderzoek wordt via een ander spoor gewerkt aan een actualisatie van de leegstandcijfers in andere sectoren. Nieuwe cijfers worden te zijner tijd opgenomen in de provinciale leegstandsmonitor.

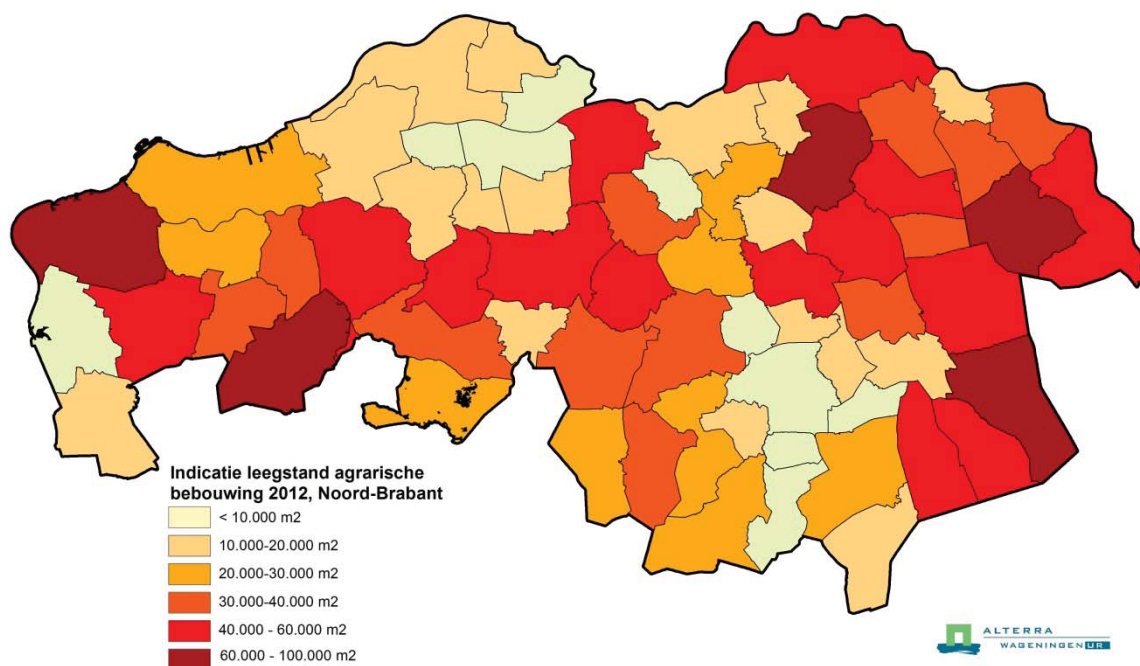


Figuur 12: Indicatie hergebruik en leegstand vrijgekomen agrarische gebouwen 2000–2012 (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).



Figuur 13: Vrijgekomen agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) tussen 2000 en 2012 naar mogelijk hergebruik naar landbouwgebied in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, LISA, WEB-BVB, bewerking Alterra).

In figuur 13 is de omvang van hergebruik en leegstand per landbouwgebied weergegeven. In het Westelijk Peelgebied is momenteel de meeste leegstand (ca. 0,6 miljoen m²) te verwachten. Figuur 14 laat vervolgens de omvang van de huidige leegstand van agrarisch vastgoed per gemeente zien. Behalve in gemeenten in het Westelijk Peelgebied is er mogelijk ook in de gemeenten Zundert en Steenbergen behoorlijk wat leegstand



Figuur 14: Indicatie leegstand agrarische vastgoed (in m², exclusief glas) in 2012 per gemeente in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, LISA, WEB-BVB, bewerking Alterra).

3.2.2 Leegstand in vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2012 en 2030

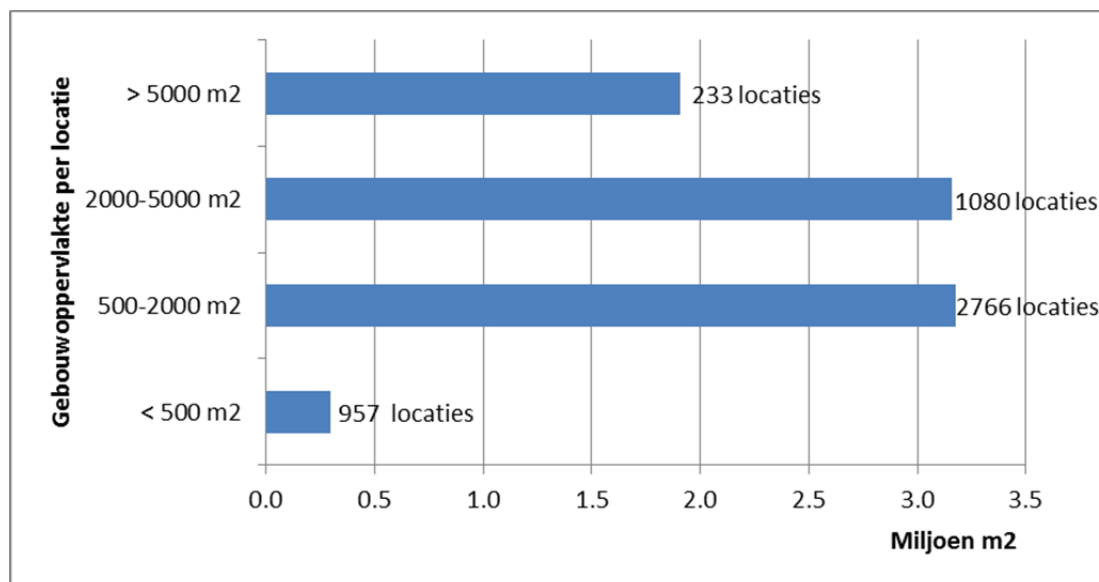
Prognose vrijkomende agrarische bebouwing 2012–2030

Voor de prognose de omvang vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 passen we de werkwijze van Gies et al. (2014) toe. De omvang is gebaseerd op een inschatting van het aantal stoppers op basis van de trend van de afgelopen jaren.

Tot 2030 verwachten we dat ongeveer 4.500 agrarische bedrijven op ca. 5.000 agrarische locaties zullen stoppen. Dit zijn bedrijven die momenteel een bedrijfshoofd hebben dat ouder is dan 50 jaar en waar geen opvolger aanwezig is. Dit geldt voor ongeveer 40% van het huidige aantal agrarische bedrijven¹⁴. Op deze vrijkomende agrarische locaties staat 8,6 miljoen m² agrarische bebouwing. Was de gemiddelde agrarische bebouwing op vrijkomende erven in het recente verleden ca. 820 m², komende jaren gaat het om gemiddeld ca. 1.700 m² agrarische bebouwing per locatie. Er komen dus steeds grotere bouwvolumes op de agrarische erven vrij.

Figuur 15 laat dit ook zien. Ten opzichte van de ontwikkelingen in 2000–2012 neemt het aantal vrijkomende locaties met veel bebouwing toe, terwijl het aantal vrijkomende locaties met minder dan 500 m² afneemt.

¹⁴ Begin februari 2016 gaf de Brabantse gedeputeerde Anne-Marie Spierings bij de presentatie van haar Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood (UBA) aan dat te weinig marktgerichte boeren verdwijnen. Zij schatte hun aantal op 30 tot 40% van de huidige bedrijven.



Figuur 15: Vrijkomende agrarische bebouwing, zowel woonhuizen en bedrijfsgebouwen, tussen 2012 en 2030 naar de bebouwingsoppervlakte per locatie (Bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

Tabel 2 geeft enig inzicht in welke periode tussen 2012 en 2030 de grootste omvang vrijkomende bebouwing te verwachten is. Het grootste gedeelte van de vrijkomende agrarische bebouwing (43%) tot aan 2030 zit bij de leeftijdscategorie 50 tot 55 jaar. Ook al is het proces van bedrijfsbeëindiging niet altijd eenduidig en kan het een proces van jaren zijn, de meest logische aanname is dat deze groep pas na 2025 zal stoppen en leegstand zich dan nog duidelijker manifesteert. Echter zoals in paragraaf 3.1. al geschetst, is het proces van stoppen niet alleen afhankelijk van leeftijd en opvolgingssituatie. De kans is zeker aanwezig dat een deel van deze groep eerder stopt, omdat ze niet meer willen of kunnen investeren en op zoek gaan naar een andere invulling van het bedrijf of een baan buitenshuis zoeken. De huidige slechte opbrengstprijzen in de veehouderij, de stoppersregeling Actieplan Ammoniak Veehouderij die in 2020 is afgelopen en de asbestsaneringsplicht in 2024 kunnen dit proces versnellen.

Tabel 2

Absolute en relatieve verdeling van de vrijkomende agrarische gebouwen tussen 2012 en 2030 over leeftijdscategorieën bedrijfshoofd (bedrijfshoofden ouder dan 50 zonder opvolger) (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).

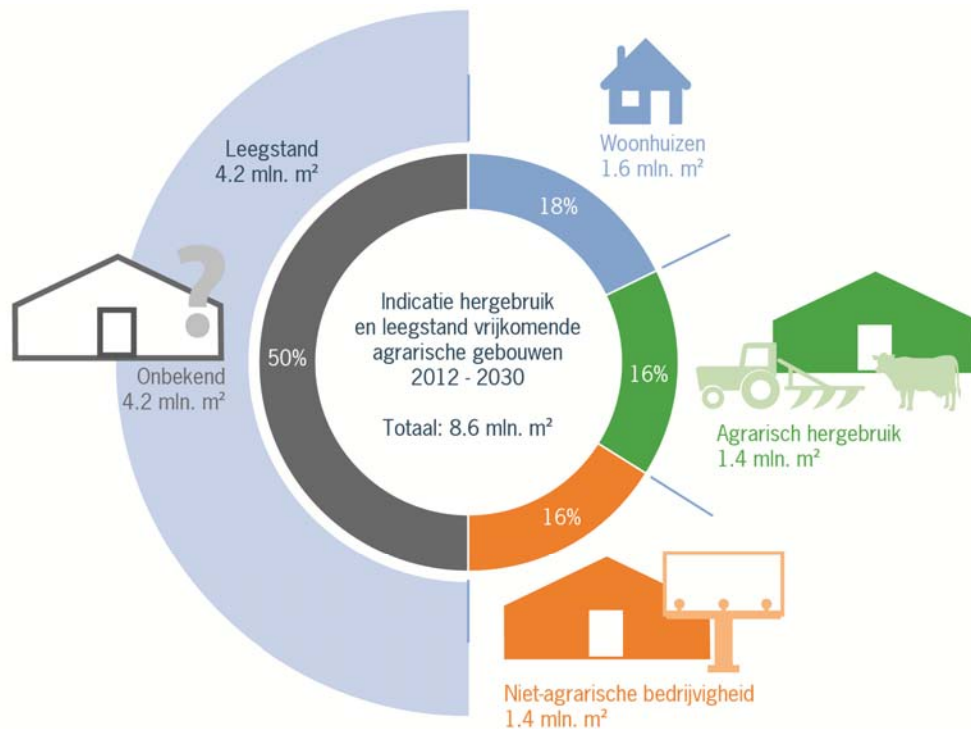
	50-55 jaar	55-60 jaar	60-65 jaar	65-70 jaar	> 70 jaar	Totaal
Areaal agrarische bebouwing (m ²)	3.7	1.8	1.3	0.8	1.0	8.6
Aandeel van totale omvang (%)	43%	21%	15%	10%	11%	100%

Prognose omvang leegstand 2012–2030

Evenals bij de inschatting van de huidige leegstand, hanteren we voor de prognose van de toekomstige omvang van agrarisch leegstand tot 2030 een aantal aannames op basis van beschikbare informatie en kennis (zie figuur 16):

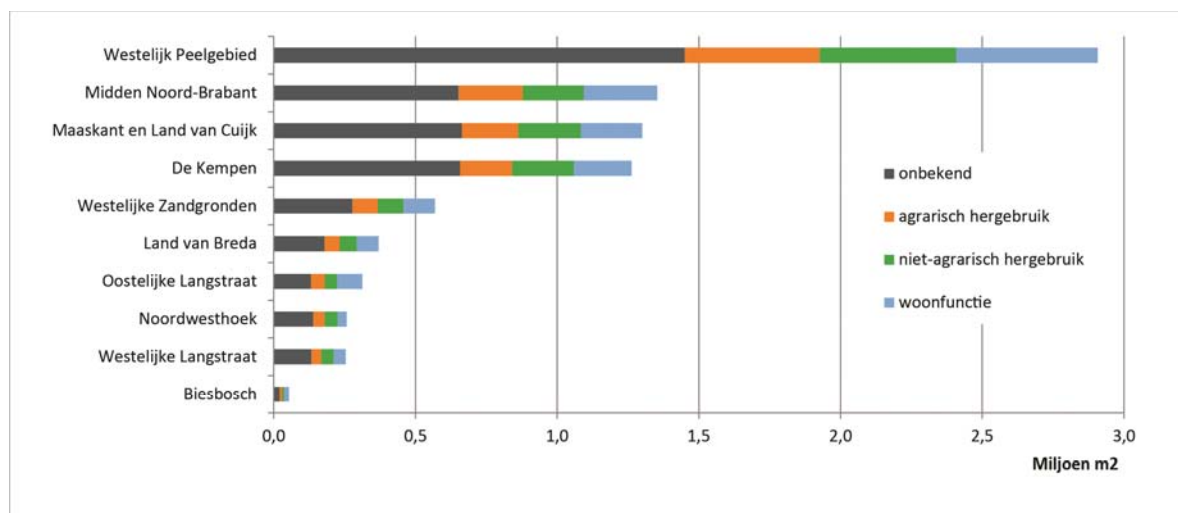
- Gebouwen met woonfunctie zullen bewoond blijven. Het gaat in Noord-Brabant om 1,6 miljoen m² op de vrijkomende agrarische erven in de periode 2012–2030.
- Een deel van de agrarische gebouwen zal nog hergebruikt worden voor agrarische doeleinden, aangezien steeds meer bedrijven op verschillende nevenlocaties actief zijn. Zeker in de veehouderij is dit aan de orde. Dit zullen met name de gebouwen zijn die afgelopen jaren pas gebouwd zijn en nog voldoen aan de hedendaagse eisen. We nemen daarom aan dat gebouwen die na 2000 gebouwd zijn nog in agrarisch gebruik blijven. Het gaat om ca. 1,4 miljoen m² bedrijfsgebouwen.

- Ook in de toekomst zullen op een deel van de vrijgekomen agrarische erven niet-agrarische bedrijven gevestigd worden. Vergelijkbaar met de ontwikkelingen tussen 2000–2012 houden we aan dat dit op 25% van de locaties zal zijn en dat 1,4 miljoen m² bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden hergebruikt gaan worden.
- Resteert nog ongeveer 4,2 miljoen m² bedrijfsgebouwen waarvan we inschatten dat deze niet of zeer beperkt hergebruikt gaan worden en waarschijnlijk leeg komen te staan.

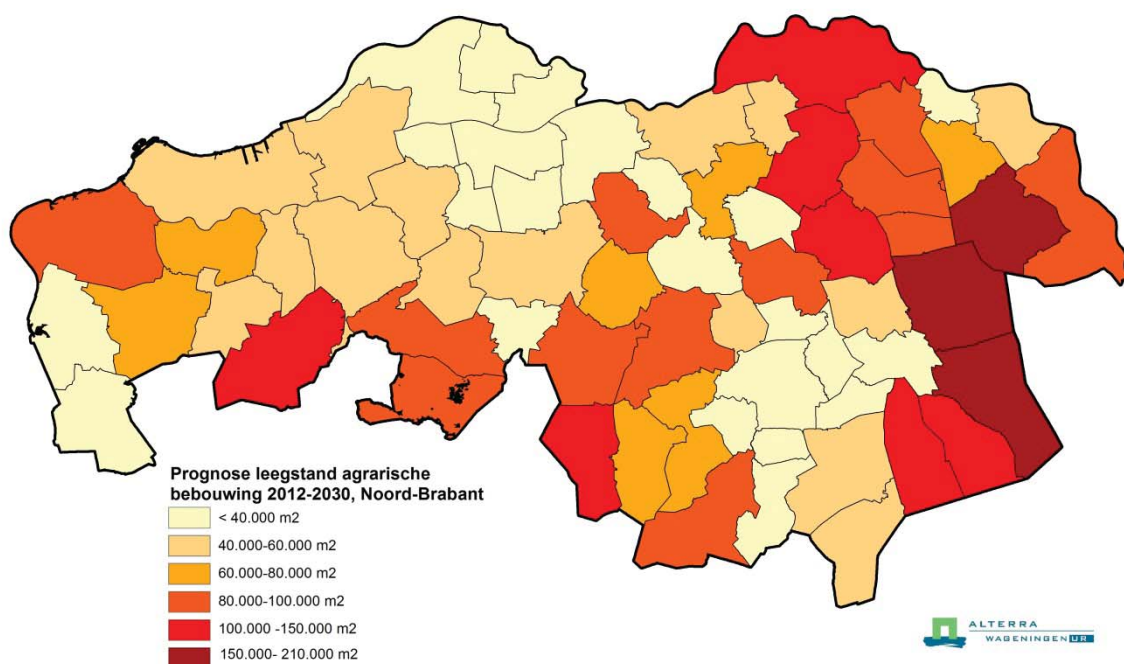


Figuur 16: Indicatie hergebruik en leegstand vrijkomende agrarische gebouwen 2012–2030 (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).

Figuur 17 laat zien hoe dit per landbouwgebied in Noord-Brabant is verdeeld. De grootste leegstand de komende jaren is te verwachten in het Westelijk Peelgebied (ca. 1,4 miljoen m²), gevolgd door Midden-Brabant, Maaskant en Land van Cuijk en De Kempen met ieder ca. 0,6 miljoen m² leegstand. Figuur 18 laat vervolgens de omvang van de te verwachten leegstand agrarisch vastgoed per gemeente zien.



Figuur 17: Prognose vrijkomende agrarische bebouwing (in m², exclusief glas) tussen 2012 en 2030 naar mogelijk hergebruik naar landbouwgebied in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, bewerking Alterra).



Figuur 18: Prognose leegstand agrarische vastgoed (in m², exclusief glas) tussen 2012 en 2030 per gemeente in Noord-Brabant (Bron: BAG 2012, GIAB, LISA, WEB-BVB, bewerking Alterra).

3.2.3 Leegstand kassen/glasopstanden

Leegstand van glasopstanden wordt, net zoals leegstand agrarische gebouwen, ook niet geregistreerd. De teeltoppervlakte onder glas wordt jaarlijks geregistreerd door CBS-Landbouwtelling. Daarmee is een indicatie van het, door tuinders in gebruik zijnde, glas te geven. Dit areaal kunnen we vergelijken met het areaal fysiek glas. Tabel 3 geeft voor het peiljaarjaar 2014 per landbouwgebied¹⁵ achtereenvolgens het areaal fysiek glas, het aantal geregistreerde agrarische bedrijven met glas en het bijbehorende areaal netto glas.

In Noord-Brabant bedraagt de totale teeltoppervlakte 1.300 ha onder glas (netto oppervlakte glas). De oppervlakte fysiek glas is met ruim 1.600 ha een stuk groter. Deels komt dit doordat ook werkpaden, ketelhuizen, wateropslag en zaken als verwerking/verpakking onder glas kunnen voorkomen, deels omdat in onbruik geraakte of voor andere doeleinden gebruikte kassen (zoals opslag van caravans) ook onder het fysiek glas vallen. De signalen vanuit de deskundigen in Noord-Brabant zijn echter dat leegstand van glasopstanden nauwelijks aan de orde is. Glasopstand van bedrijven die stoppen, worden veelal weer door andere tuinders gebruikt. Dit gebeurt vooral bij teelten waar minder eisen gesteld worden aan de kas, techniek, lichtdoorlating en wel of niet grondgebonden teelten (Provincie Zuid-Holland, 2013).

¹⁵ De vergelijking tussen fysiek glas en de netto-oppervlakte glas is op landbouwgebied weergegeven en niet verder uitgesplitst naar de provinciale aandachtsgebieden vanwege de onnauwkeurig die er dan ontstaan in de vergelijking.

Tabel 3

Aantal bedrijven en areaal glas (fysiek en netto teeltoppervlakte) per landbouwregio in Noord-Brabant (Bron: BAG, CBS-Landbouwtelling, luchtfoto's provincie Noord-Brabant, bewerking Alterra).

	Aantal bedrijven met glastuinbouw	Gemiddelde oppervlakte netto glas per bedrijf (ha/bedrijf)	Totaal areaal netto glas (ha)	Totaal areaal fysiek glas (ha)	Vershil areaal fysiek-netto glas (ha)
Westelijk Peelgebied	143	2.63	377	422	45
Westelijke Zandgronden	112	1.47	164	237	73
Westelijke Langstraat	55	3.38	186	215	29
Noordwesthoek	22	7.76	171	193	22
Land van Breda	129	1.39	179	183	4
Midden Noord-Brabant	88	1.44	126	152	26
Oostelijke Langstraat	37	2.41	89	137	48
Maaskant en Land van Cuijk	34	0.86	29	45	16
De Kempen	38	0.89	34	44	10
Biesbosch	3	3.75	11	11	0
Noord-Brabant	661	2.07	1.366	1.639	273

4 Betekenis leegstand agrarisch vastgoed

In dit hoofdstuk behandelen we de onderzoeksvraag:

- *Wat betekent de leegstand van agrarisch vastgoed in Brabant voor de verschillende betrokkenen en voor de leefomgeving?*

In paragraaf 4.1 kijken we naar de problematiek van leegstand van agrarisch vastgoed. In paragraaf 4.2. gaan we in op kansen en belemmeringen bij erftransformaties, zowel bij hergebruik als bij sloop.

4.1 Problematiek leegstand agrarisch vastgoed

De komende jaren komen er op agrarische bedrijven die stoppen grotere bouwvolumes vrij dan voorheen en veel bedrijfsgebouwen op deze erven zijn na 1965 gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak nog asbestdaken. Hergebruik wordt steeds moeilijker. De woonhuizen blijven nog wel bewoond, maar veel vrijkomende bedrijfsgebouwen zullen niet meer hergebruikt worden voor nieuwe economische activiteiten en leeg komen te staan (zie figuur 16, hoofdstuk 3).

Uit de gesprekken met de betrokkenen uit Brabant kwam een aantal risico's naar voren die leegstand van agrarische gebouwen met zich meebrengt.

Verwaarlozing erven en verloedering van het landschap

Als de bedrijfsgebouwen niet meer gebruikt worden, is de kans groot dat ze niet meer onderhouden worden, hetgeen op den duur leidt tot verval van de gebouwen en verloedering van het erf en de omgeving. Als dit op een enkel erf gebeurt ervaart men dit niet als problematisch, maar als het op grote schaal plaatsvindt dan komt de kwaliteit van de leefomgeving onder druk te staan en wordt het landelijk gebied minder aantrekkelijk voor zijn bewoners en recreanten. Echt vervallen stallen komen nu nog beperkt voor, maar slecht onderhouden gebouwen en verwaarloosde erven zijn steeds meer zichtbaar.

Risico's voor volksgezondheid en veiligheid

Veel van de lege bedrijfsgebouwen stammen uit de tijd dat er volop asbesthoudende platen gebruikt werden voor de daken en wanden. Met het verstrijken van de tijd raakt elk asbestdak op den duur verweerd. Dit leidt tot asbestvezels in het milieu, wat gevaar oplevert voor de gezondheid van mensen. De meeste asbestdaken in Nederland zijn matig tot ernstig verweerd (Infomil, 2016). Deze daken worden niet altijd vervangen, omdat de functie van het dak door verwerking niet direct wordt aangetast. Het vrijkomen van asbestvezels is met het blote oog niet zichtbaar. Een verweerd asbestdak kan daardoor lange tijd het milieu vervuilen. Daarnaast leidt verval van agrarische bedrijven tot instortingsgevaar.

Ongewenst hergebruik

Leegstand van agrarisch vastgoed betekent dat er een overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen is. Een deel daarvan ligt op locaties die niet meer geschikt geacht worden voor agrarisch hergebruik en schaalvergroting. Ze liggen dicht tegen woonkernen of natuurgebieden aan of in de nabije omgeving van burger- of recreatiewoningen. Afhankelijk van de vergunningen en geschiktheid van bedrijfsgebouwen kunnen dergelijke locaties weer in gebruik genomen worden als een (tijdelijke) satellietlocatie voor een ander agrarisch bedrijf met expansiedrift. De deskundigen in Brabant geven aan dat dit momenteel aan de orde is op bedrijven die aan de stoppersregeling Besluit Huisvesting meedoen en tot 2020 nog wel dieren mogen houden.

Criminele activiteiten

De laatste jaren worden steeds meer leegstaande bedrijfsgebouwen gebruikt voor illegale criminele activiteiten, zoals drugslabs of het dumpen van drugsafval in mestkelders. *De Boerderij* berichtte op 7 februari 2016 dat drugscriminelen steeds actiever worden in de agrarische sector en dat het platteland met zijn groeiende aantal leegstaande agrarische gebouwen een ideale broedplaats voor criminele activiteiten is. Ook worden boeren en loonwerkers niet alleen maar 'zakelijk' benaderd, maar ook onder druk gezet door de drugscriminelen.

Afname vitaliteit plattelandseconomie

Het verdwijnen van agrarische bedrijven betekent ook dat werkgelegenheid terugloopt en dat de plattelandseconomie onder druk komt te staan als daarvoor in de plaats geen andere werkgelegenheid terugkomt. Gemeenten met veel landelijk gebied die verder weg liggen van de grote stedelijke centra en landschappelijk minder aantrekkelijke gebieden hebben ondervonden deze problematiek als eerst.

Sociaal en financieel leed

De overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen betekent ook dat sommige locaties moeilijk te verkopen zijn. De te rooskleurige verwachtingen van de eigenaar ten aanzien van de waarde van de gebouwen kan leiden tot financiële en sociale problemen ingeval de verkoopopbrengst de schulden niet kan dekken. Deze problematiek doet zich met name voor in de intensieve veehouderij. In deze sector investeren bedrijven relatief veel in de bedrijfsgebouwen en hebben zij weinig agrarische grond in eigendom als appeltje voor de dorst.

4.2 Belemmeringen en kansen bij erftransformaties

Gezien de omvang en de te verwachten problemen met leegstand van agrarisch vastgoed is bij de betrokkenen in Noord-Brabant hergebruik of sloop van overtollige bebouwing het meest wenselijk. Uit de interviews en literatuur hebben we belangrijke aspecten gedestilleerd die gewenste erftransformaties (hergebruik en sloop) belemmeren of doen stagneren, maar ook kansen om de erftransformaties op gang kunnen brengen.

4.2.1 Belemmeringen

Overschatting van de kansen en de vraag

- De eigenaar zit in een 'wacht'-modus (Thissen, 2015) vanuit de veronderstelling dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsgebouwen nog waarde hebben. De eigenaar wacht tot er zich een kans voordoet om de gebouwen te verkopen of verhuren, of met subsidie te kunnen saneren, of via een rood-voor-rood regeling elders bouwrechten te krijgen. Ingeval er kinderen zijn, bestaat er vaak de hoop dat de gebouwen op den duur nog door de kinderen in gebruik genomen kunnen worden.
- Kansen voor hergebruik zijn beperkt en verschillen per gebied. De doelgroep voor het kopen van woon(-werk)boerderijen is sinds de recessie van de afgelopen jaren kleiner geworden. Locaties met veel bedrijfsgebouwen zijn niet in trek bij particulieren en locaties dicht bij woonkernen zijn aantrekkelijker voor herbestemmen dan locaties veraf gelegen (Gies et. al 2014). Bovendien is er sprake van overcapaciteit in allerlei andere sectoren, zoals kantoren, winkels en bedrijfshallen in de stedelijke gebieden, waar ook gezocht wordt naar alternatieven voor hergebruik.
- Voor een deel van de bedrijfstukken die geschikt zijn voor vestiging in voormalige agrarische gebouwen kan sprake zijn van een verzadiging van de markt. Zo geeft de recreatiesector in Brabant aan dat er, uitzonderingen daargelaten, voldoende kampeerboerderijen en B&B's zijn en dat er voor deze sector geen grote toekomstmarkt is op de vrijkomende agrarische erven.
- De eigenaren weten niet altijd welke potentie en welke beperkingen de vrijkomende locaties hebben voor hergebruik. Of ze komen aan met hun 'eigen verhaal', wat niet altijd past bij de gemeentelijke ambities en lokale mogelijkheden. Er kan dus een mismatch zijn tussen wat de eigenaar/initiatiefnemer wil en de mogelijkheden op de locatie.

Te laat begonnen met afbouwen

- Zoals in paragraaf 3.1 al aangegeven, heeft een deel van de ondernemers moeite met het accepteren van de beëindiging en daardoor tegen beter weten in te lang doorgaan. Deze ondernemers starten vaak te laat om de ontstane situatie (bijvoorbeeld financiële perikelen) bespreekbaar te maken. Daardoor zijn er weinig mogelijkheden om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen. Het is dan bijvoorbeeld de bank die de beslissing neemt, en de ondernemer nauwelijks keuzemogelijkheden heeft. De deskundigen in Brabant geven aan dat met name in de varkenshouderij bedrijven voorkomen die bij verkoop van het bedrijf te weinig opbrengen om de schulden te dekken. De eigenaar gaat dan met een restschuld de schuldsanering in. Bij bedrijven met veel grond in eigendom, zoals in de melkveehouderij en akkerbouw, speelt dit minder.
- Ook worden de fiscale aspecten bij bedrijfsbeëindiging regelmatig onderschat (Boerderij, 2012). Ondernemers kunnen de omvang van de fiscale claim vaak niet goed overzien, terwijl er geen nieuwe inkomstenbronnen tegenover staan. Blijven wonen op de boerderij is dan alleen mogelijk als er voldoende financiële middelen zijn.

De vrijkomende erven raken uit beeld bij adviseurs of initiatiefnemers

- Het proces van erftransformatie is 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. Niet alle eigenaren willen hier nog in investeren of ze hebben er geen geld voor.
- Financiële instellingen, zoals banken, hebben vaak ook geen zakelijke, bedrijfsgerelateerde relatie meer met de voormalige agrarisch ondernemers.
- Er stoppen ook agrarische bedrijven op perspectiefrijke locaties voor toekomstige ontwikkelingen in de agrarische sector. Denk bijvoorbeeld voor de intensieve veehouderij aan locaties in gebieden met weinig direct omwonenden en ver van natuurgebieden gelegen. Niet altijd worden deze locaties weer hergebruikt voor agrarische doeleinden.

Sloop kost geld en vergt mentale kracht

- Naast dat eigenaren niet willen of hun kans afwachten, zien we ook dat eigenaren geen geld over hebben voor sloop en/of asbestsanering. Investerings in sloop leveren vaak niet meteen een financieel rendement op. Ook kan er na bedrijfsbeëindiging en het afrekenen met de fiscus überhaupt geen geld meer zijn. Bij banken is sloop doorgaans ook niet te financieren.
- Afstand doen van hetgeen je als boer op je erf in al die jaren opgebouwd hebt, kan een psychologische barrière zijn (Meulenkamp, 2015).
- Daarnaast geven veel betrokkenen in Brabant aan dat bij sloop van bedrijfsgebouwen de bouwrechten op den duur vervallen. Dit beperkt het 'verzilveren van kansen'.

Goed instrumentarium of marktconcepten ontbreken om grootschalige sloop te bekostigen

- Met het huidige instrumentarium wordt sloop gestimuleerd en gefinancierd door nieuw rood (ruimte-voor-ruimte) of nieuwe economische functies toe te staan op het erf. In ruil daarvoor moet de eigenaar of initiatiefnemer overtollige gebouwen slopen.
- Slechts een deel van de agrarische gebouwen zal met dit instrumentarium gesloopt kunnen worden. De werkwijze verliest aan kracht doordat de gebouwen op de vrijkomende erven steeds groter worden en slechts beperkte mogelijkheden hebben voor hergebruik en herontwikkeling.
- Bovendien speelt mee dat deze regelingen door de recessie en door overcapaciteit aan ruimte in de andere vastgoedsectoren steeds minder interessant worden.

Proces van erftransformatie kent lange en onzekere procedures en kost veel geld

- Realisatie van een andere functie in de gebouwen gaat gepaard met veel kosten voor leges bestemmingswijziging, slopen van overtollige gebouwen, saneren van asbestdaken en eventueel extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Betrokkenen in Brabant geven aan dat de hoogte van de kosten kan oplopen tot honderdduizend euro. Financiering van deze kosten kan lastig zijn.
- Procedures tot wijziging van bestemmingsplan en uiteindelijk toestemming om tot hergebruik van de bedrijfsgebouwen te komen, duurt lang, minimaal één jaar (BRO, 2015). In deze tijd is er

onzekerheid of functieverandering kan plaatsvinden. Dit kan een belemmering zijn voor de eigenaar of voor de koper een reden zijn om van de koop af te zien of een voorbehoud te maken.

- Banken zijn terughoudend in financiering van nieuwe innovatieve bedrijfsconcepten voor zowel agrarische als niet-agrarische innovaties.

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

- VAB-beleid en bestemmingsplannen beschrijven vaak wat wél mag en zijn vaak zeer normatief. Plattelandseconomie wordt echter multifunctioneler. Nieuwe (nog niet bekende) initiatieven dienen zich aan. Daar past geen standaardbeleid van wat wel en niet mag bij. Deze conclusie sluit aan bij een recente studie van PBL (2013). Dat constateert dat de huidige uitvoeringspraktijk van het ruimtelijk beleid innovatieve oplossingen in de weg staat. Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Hier bedoelen we overigens niet mee dat alle functies dan maar toegelaten moeten worden.
- Bij vergunningverlening is er vaak sprake van een sterke juridisering van het proces. Er wordt een doorzettingsmacht nodig geacht om bezwaarprocedures te overleven. Flexibel omgaan met de regels is dan lastig. Ook initiatieven die per saldo bijdragen aan de ambities en doelen van gemeenten stranden door bepaalde (sectorale) regels en normen waaraan niet aan voldaan wordt.
- Soms wordt het VAB-beleid ook te ruim ervaren. Men is dan van mening dat er functies op ongewenste plekken ontstaan door gebrek aan ruimtelijke differentiatie in het beleid.

4.2.2 Kansen

Er dient zich een aantal nieuwe opgaven en ontwikkelingen aan in de plattelandseconomie die kansen bieden voor hergebruik en sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.

Energietransitie

- Tot 2040 zal de transitie van energie uit fossiele bronnen naar hernieuwbare bronnen steeds verder vorm krijgen. Nu is het aandeel hernieuwbare energie 4,5%, maar zal vanaf 2017 fors groeien, verwachten de onderzoekers van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2014d). Deze ontwikkeling zal voor een toename van het aantal windturbines, zonnepanelen en andere vormen van duurzame energieopwekking in het landelijk gebied zorgen. Energiecoöperaties worden de nieuwe gesprekspartners in het landelijk gebied.
- Arkema et. al. (2015) geeft aan dat bij erftransformatie duurzame energieopwekking op de 'schil' van de bebouwing in combinatie met nieuwe functies zoals huisvesting, innovatieve teelten en recreatie veel kansen biedt. Het winnen van duurzame energie levert echter vooralsnog alleen neveninkomsten op. Een grootschaliger aanpak kan leiden tot een meer volwaardige inkomstenbron. Een gebiedsgerichte aanpak voor deze energietransitie, waarbij de transformatie van het gebied wordt opgepakt door een collectief, heeft de meeste kans van slagen. Het programma kan namelijk worden afgestemd en investeringen kunnen worden gedeeld.
- In de Achterhoek werken verschillende partijen aan zonnestroom opwekken op het erf. De leegstaande agrarische gebouwen worden gesloopt en het asbest verwijderd. Daarvoor in de plaats komen zonnepanelen op de erven, die groene stroom aan het net leveren (Zon op erf, 2015).

Biobased en circulaire economie

- In de agrofoodsector is de biobased economy de komende jaren sterk in opkomst. In samenwerking met de chemische en technische sectoren worden onder meer voedsel, grondstoffen en energie op hoogwaardige wijze uit biomassa ge(co)produceerd. Deze biobased productie kan in de toekomst ook op het erf van de boer gaan plaatsvinden, zoals monomestvergisting, vertical farming, insectenkweek, algenteelt, eendenkroosteelt of voorbewerking van bieten en aardappelen (Nieuwenhuizen et al. 2015).
- Ook de circulaire economie biedt mogelijkheden. Verwerking van (voorheen) inferieure grondstoffen en/of biomassa-reststromen biedt regio's kansen om hun bestaande economische sectoren te behouden en te versterken. Ook hergebruik van sloopafval voor nieuwe bouwmaterialen biedt wellicht perspectieven.

Nieuwe agrofood concepten

- Een deel van de boeren kiest nu en in de toekomst bewust voor een andere richting en oriënteert zich meer op de (nabije) omgeving en niet alleen primair op productieverhoging. Milieu, landschap, educatie en recreatie zijn dan ook belangrijke doelen op deze bedrijven. De bedrijfsvoering van deze bedrijven sluit vaak aan bij lokale voedselstrategieën- en initiatieven waarin de kennis en bewustzijn over de oorsprong van voedsel en wijze van produceren centraal staat. Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschaliger, met een kortere keten tussen producent en consument. Deze multifunctionele landbouwbedrijven kunnen functioneren als gesprekspartner in groene gebiedsontwikkeling en zo een katalysator vormen voor nieuwe initiatieven (Gerritsen et al. 2013).

5 Opgaven en uitdagingen

In dit hoofdstuk behandelen we de onderzoeksvraag:

- *Op welke wijze kunnen de provincie en externe partijen gezamenlijk omgaan met dit vraagstuk (als onderdeel van het vraagstuk van leegstand in alle vastgoedsectoren in Brabant)?*

5.1 De nieuwe opgave: sloop van overtollige gebouwen

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 Noord-Brabant nieuwe opgaven bij, zoals sloop van overtollige, niet karakteristieke gebouwen en sanering van asbesthoudende daken. Met name in de gebieden met een hoge dichtheid aan veehouderijbedrijven in het oosten en zuiden van Noord-Brabant is de saneringsopgave groot.

Uit kwantitatieve analyse en de gesprekken met de betrokkenen in Noord-Brabant volgt dat naar verwachting de helft tot driekwart van deze bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locaties niet meer hergebruikt gaat worden met een nieuwe volwaardige economische functie. In de wetenschap dat naast leegstand schaalvergroting en nieuwbouw van stallen op de overblijvende agrarische bedrijven gewoon doorgaan, groeit het besef dat verdere verstening de open ruimte in het landelijk gebied laat dichtslippen. De kwaliteiten van het landelijk gebied komen daarmee onder druk te staan (Gies, et al., 2007). Sloop draagt bij aan het behoud van het karakter van het landelijk gebied.

5.2 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. Het vraagt om een integrale en gebiedsgerichte benadering met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen, en op meerdere fronten, deze veelzijdige problematiek aanpakken.

We onderscheiden in deze aanpak, op basis van de geïnterviewde betrokkenen in Noord-Brabant, drie essentiële onderdelen. In de volgende paragrafen worden deze uitwerkt:

- Bewustwording en ondersteuning (paragraaf 5.2.1)
- Belemmeringen wegnemen (paragraaf 5.2.2)
- Ontwikkelingsgericht werken (paragraaf 5.2.3)

5.2.1 Bewustwording en ondersteuning

Samenhangend verhaal over de kansen en mogelijkheden voor herbestemming

- Belangrijk is dat bij iedereen begint door te dringen dat de toekomstperspectieven voor een groot deel van de vrijkomende agrarische gebouwen gering zijn.
- Hiertoe is het van belang dat door eerlijke en genuanceerde informatieverstrekking reële verwachtingen bij erfeigenaren ontstaan.
- Sloop van gebouwen ligt dan voor de hand en beschouw het een kans om de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.
- Het ontbreekt vooralsnog aan een gezamenlijke strategie. Iedereen opereert vanuit eigen domein en belang, zowel vanuit de overheid als ook vanuit de markt en belangenpartijen. Een nieuwe gezamenlijke duiding van de nieuwe opgaven en kansen is wenselijk.

Toekomst van bedrijfsgebouwen meenemen in beëindigingstraject van de agrarische ondernemer

- Erfbetreders kunnen de stoppende bedrijven een spiegel voorhouden met betrekking tot de toekomstperspectieven voor de vrijkomende agrarische bebouwing.
- Daarbij kunnen ze de mogelijkheden van het huidige of mogelijk nieuwe instrumentarium voor hergebruik en sloop zowel bij de erfeigenaren als bij geïnteresseerde initiatiefnemers actief onder de aandacht brengen.
- Bedrijfsadviseurs en overheden kunnen samen verkennen of sloop (fiscaal) aantrekkelijk gemaakt kan worden bij bedrijfsbeëindiging.

Zorg voor een laagdrempelige ondersteuning bij sociale en/of financiële problemen

- Daar waar erfeigenaren bij bedrijfsbeëindiging met sociale en/of financiële problemen te maken krijgen is het goed dat er een laagdrempelige en deskundige begeleiding beschikbaar is zonder daar meteen financiële vergoeding voor te vragen. Bij probleemsituaties kunnen deze stoppende boeren de reguliere bedrijfsadviseurs namelijk niet meer betalen.
- Er bestaan al dergelijke organisaties, zoals Zorg voor boer en tuinder. Ze fungeren als luisterend oor aan de keukentafel en via hun netwerk kunnen ze ondersteuning geven bij allerlei problemen. Zij kunnen de mensen doorverwijzen naar het juiste loket voor de hulp die ze nodig hebben. Bovendien kunnen ze een rol spelen in het 'verwachtingsmanagement' met betrekking tot de mogelijkheden voor de leegstaande bedrijfsgebouwen.

5.2.2 Belemmeringen wegnemen

Ontwikkel nieuw instrumentarium, financieringsmogelijkheden en verdienmodellen voor sloop

- Geld voor sloop is vaak niet aanwezig bij de eigenaar. Ontwikkel (financiële) instrumenten om sloop te financieren en verken of financiering vanuit verschillende invalshoeken gedekt kan worden. Bijvoorbeeld door sloop te verbinden met andere doelen en opgaven in het landelijk gebied, zoals dat gebeurt bij realisatie van zonne-erven in de Achterhoek. Onderzoek hoe deze te benutten als verdienmodel. Geldt ook wellicht voor windenergie in de gebieden die zich daartoe lenen.
- In het verleden zijn voor het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen diverse subsidieregelingen beschikbaar gesteld, zoals de ruimte-voor-ruimte-regeling of subsidieregeling Beëindiging intensieve veehouderij (RBV). Daarnaast zijn er momenteel in diverse regio's al regelingen operationeel of worden ontwikkeld, zoals sloopfonds, sloopleningen, sloopsalderingsbanken en subsidieregelingen die sanering van asbest stimuleren. Het is belangrijk om met elkaar uit te wisselen wat wel en niet werkt.
- Verken de mogelijkheden van sloop van overtollige agrarische bebouwing met behoud van bouwrechten. Deze rechten kunnen worden gebruikt om terplekke nieuwe bedrijfsgebouwen terug te bouwen of om elders in te zetten voor nieuwbouw (verhandelbare rechten). Dit kan in principe voor zowel de agrarische als niet-agrarische nieuwbouw toegepast worden.
- Ga met marktpartijen en initiatiefnemers aan de slag om nieuwe verdienmodellen te ontwikkelen om sloop te bekostigen, bijvoorbeeld via hergebruik van sloopmateriaal. Verder kan een collectieve aanpak van de sloopopgave mogelijk de kosten voor sloop reduceren en de erfeigenaar met betrekking tot sloop 'ontzorgen'.

Vereenvoudigen bestemmingswijzigingen

- Door tijdduur bij gemeentelijke bestemmingsplanprocedures te verkorten en de kosten en onzekerheden die daarbij gepaard gaan te reduceren neemt de kans van slagen met betrekking tot herbestemming toe. Verken welke mogelijkheden de nieuwe Omgevingswet hiertoe biedt.

5.2.3 Ontwikkelingsgericht werken

Positieve houding tegenover de veelheid aan initiatieven

- Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Dit vereist een andere opstelling van de overheden. Deze zouden meer ontwikkelingsgericht moeten opereren. Dat wil zeggen dat ze het initiatief bij voorbaat een positieve signatuur geven, om vervolgens binnen globale kaders samen

met de initiatiefnemer te kijken wat er mogelijk is in plaats de huidige reguliere praktijk waarin enkel getoetst wordt aan met name kwantitatieve normen.

- Globale kaders betekent niet dat alles zomaar toegestaan is in het landelijk gebied. Stedelijke en grootschalige functies horen in de stad, maar ieder initiatief dat enerzijds van meerwaarde is voor de omgeving en anderzijds het landelijk gebied nodig heeft, zou de ruimte moeten krijgen.
- Betrek al in een vroeg stadium andere betrokkenen, zoals de omwonenden, de woonkernen, de banken en het bedrijfsleven, bij het initiatief.

Ontwikkel experimenteerruimte en financiële arrangementen voor innovatieve initiatieven

- Innovatieve initiatieven lopen niet alleen stuk op wet- en regelgeving, maar ook op de financiering of juist een combinatie hiervan. Verken welke belemmeringen er zijn om nieuwe innovatieve concepten voor de plattelandseconomie te realiseren en welke experimenteerruimte en financiële arrangementen nodig zijn om deze ontwikkelingen verder te stimuleren.
- Zorg ervoor dat randvoorwaarden en basisvoorzieningen voor de innovaties van de plattelandseconomie in orde zijn. Denk bijvoorbeeld aan breedband in het landelijk gebied.

Integrale aanpak via gebiedsontwikkeling en -processen

- Hanteer een integrale aanpak via regionale gebiedsprocessen waarbij de overheden, gebiedspartners en marktpartijen in netwerkverband en allianties samen aan oplossingen werken. Deze gebiedsprocessen zijn bij uitstek geschikt om ook andere opgaven die in de gebieden spelen, zoals de energietransitie, mee te nemen. Deze opgaven kunnen mogelijk als vliegwiel fungeren voor de oplossingen leegstand van agrarisch vastgoed.
- Durf te kiezen; niet alle ontwikkelingen zijn overal wenselijk. In het gebiedsproces kunnen door de gebiedspartners concrete keuzes gemaakt worden met betrekking tot ruimtelijke differentiatie in doelen en ambities. Hiermee kan gestuurd worden op de goede dingen op de juiste plek. Ook het behoud van potentieel goede agrarische locaties kan daarin aan de orde te komen.

Samenwerking met nieuwe (markt)partijen

- Stimuleer en ontwikkel geheel nieuwe economische functies op het platteland en biedt de eigenaren en initiatiefnemers inzicht in de marktperspectieven van de mogelijke (kleinschalige) functies die bij het landelijk gebied horen.
- Zoek samenwerking met doorgaans niet voor de hand liggende partijen. Verken bijvoorbeeld of toptechnologie of design in regio Eindhoven kan bijdragen aan oplossingen van de opgaven. Denk bijvoorbeeld aan het ontwerpen van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen die na afloop van het agrarisch gebruik weer eenvoudig afgebroken kunnen worden en waarbij het materiaal gerecycled kan worden.

Bovenregionale afstemming en leren van elkaar

- 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 Brabant-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 vice versa. Bovendien kunnen er bovenregionale afwegingen gemaakt worden over hoe de agrarische leegstand in samenhang met leegstand in andere sectoren te beoordelen en aan te pakken.
- Niet voor alle oplossingen is er waarschijnlijk voldoende handelingsperspectief binnen bereik van de betrokkenen in Noord-Brabant. Kijk daarom ook naar andere overheden, kennispartners of marktpartijen binnen of buiten Noord-Brabant en betrek bij het vraagstuk en oplossingrichtingen.

Literatuur

Anonymus, 2010. De fluisterrevolutie op het platteland. Tien jaar na het pact van Brakkestein.

Arkema, N 2015. Leegstand op het platteland. College van Rijksadviseurs.

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

Bieleman, J., 2008. Boeren in Nederland. Geschiedenis van de landbouw 1500-2000. Uitgeverij Boom, Amsterdam.

Boerderij, 2012. Bedrijfsbeëindiging is een worsteling. Goede voorbereiding ontbreekt vaak. Boerderij 98 – no. 7 (13 november 2012).

Boerderij, 2016. Drugsmaffia gaat de boer op. Achtergrond, 6 februari 2016.

BRO, 2015. Anders omgaan met vrijkomend agrarisch vastgoed Een nieuwe mindset. ZLTO Boxmeer / Sint Anthonis.

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.

EIB, 2012. Kantorenmarkt Noord-Brabant. Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen.

Jochems, A., M. Brouwers, 2014. Afstudeerrapport Leegstand Agrarisch Vastgoed. Avans Hogeschool en Aelmans Adviesgroep.

Geijzendorffer, I.R., T. Hermans, H. Naeff & I. Staritsky, 2010. Duurzaam agrarisch ruimtegebruik; ruimtelijke analyse van de stoppers en blijvers in de veehouderij in Nederland in de periode 1997-2006 en gevolgen voor de toekomst. Wageningen, Alterra (niet gepubliceerd).

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

Gerritsen, A.L. ; Nieuwenhuizen, W., 2013. Multifunctionele landbouw heeft potentie voor zelfsturend natuurbeleid. Landschap : tijdschrift voor Landschapsecologie en Milieukunde 29 (4). - p. 189 - 194

Gerritsma, M. S. Swinkels, 2014. Verstening van het platteland!? Quick scan naar de effecten van VABs op de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied in vijf gemeenten in Noord- en Zuidoost Brabant. Fontys Hogescholen/beeck adviseurs .

Gies, T.J.A, L.M.G. Groenemeijer, R. Hoogduijn, H. Agricola, I. Salverda, W.J.H. Meulenkamp, H.S.D Naeff, 2007. Verstening en verglazing in vijf landelijke gebieden: Omvang, Oorzaken en Oordelen Wageningen, Alterra, Alterra-rapport 1588.

Gies, T.J.A, W. Nieuwenhuizen & R.A. Smidt. Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Utrecht, Innovatienetwerk.

Infomil, 2016. Asbestdakenverbod. www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest-0/asbestdakenverbod/

Kant, A., 2015. Onderzoek naar de gevolgen van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het werkgebied van Rabobank Oss Bernheze. Afstudeerwerkstuk CAH Vilentum Hogeschool Agrarisch ondernemerschap Dierveehouderij.

Meulenkamp, M. 2015. Nieuwe regelingen om sloop van vrijkomende agrarische stallen en schuren in Noordoost-Twente te stimuleren. Masterthesis Real Estate, TIAS Tilburg.

Nieuwenhuizen, W., T.J.A. Gies, C.M. Goossen, R.A.F. van Och & L.L. de Rooij, 2015. Ruimte voor de toekomst van het landelijk gebied; Trendverkenning 2020-2030 voor gemeenten met veel landelijk gebied. Wageningen, Alterra Wageningen UR (University & Research centre), Alterra-rapport 2628.

PBL, 2013. Leren van het energieke platteland. Lokale en regionale coalities voor duurzame plattelandsontwikkeling. Den Haag, augustus 2013.

PBL, 2014. Energiecoöperaties: ambities, handelingsperspectief en interactie met gemeenten. Den Haag, Planbureau voor de Leefomgeving.

Provincie Noord-Brabant, 2016a. Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016)

Provincie Noord-Brabant, 2016b. Actualisatie uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood 2020.

Provincie Zuid-Holland, 2013. Monitor Glastuinbouw Zuid-Holland 2012.

Stateline.cbs.nl

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

Thissen, T., 2015. Vrijkomende agrarische bebouwing. Een onderzoek naar het overaanbod van agrarische bebouwing en de rollen van instituties. Masterthesis Planologie, Radboud Universiteit Nijmegen.

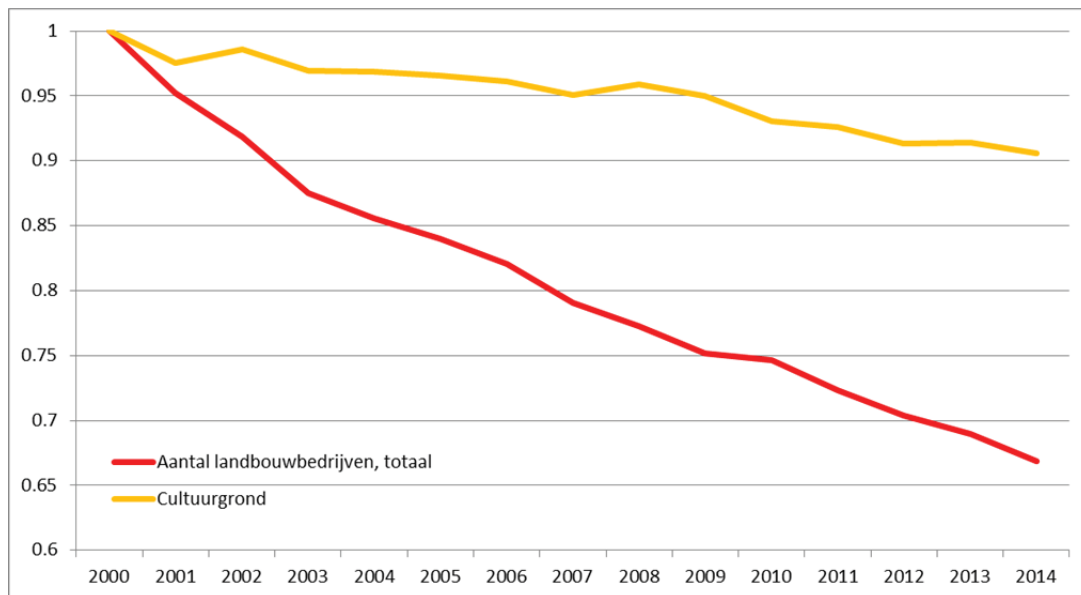
Zon op erf, 2015. www.achterhoek2020.nl/zonoperf/

Bijlage 1 Lijst met geïnterviewde personen

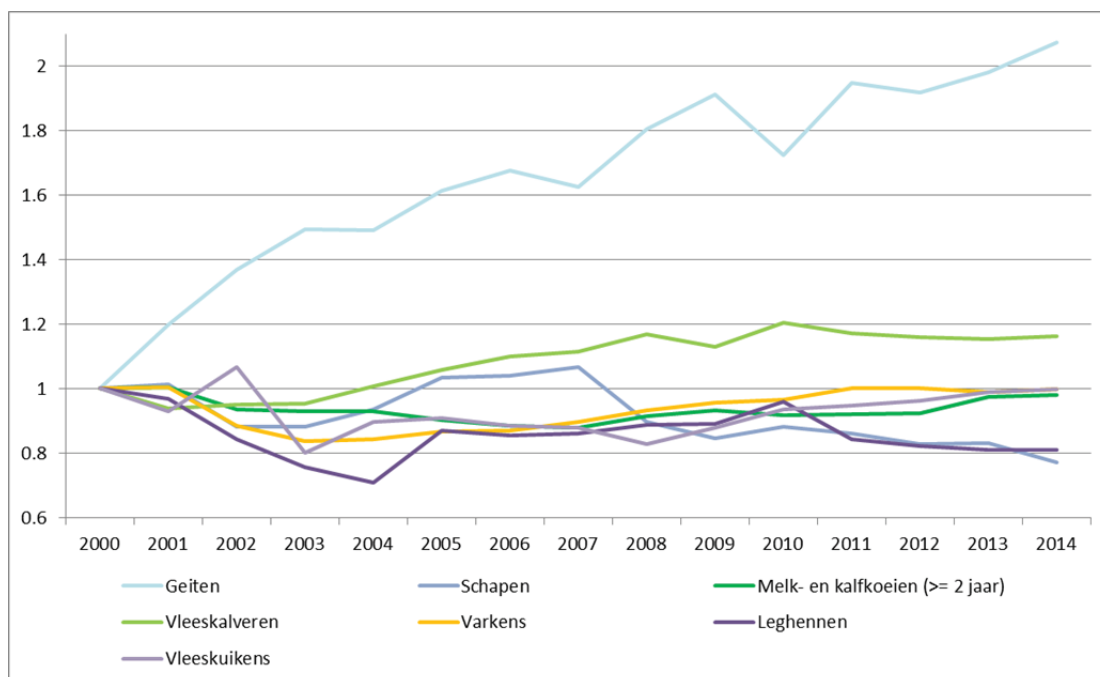
Willem Kraanen	Recron
Erik van Nuland	TOP Brabant
Peer Verkuijlen	Peer Verkuijlen Advies
Cees Ortelee	Gemeente Valkenswaard en gemeente Cranendonck
Arthur Hermans	Gemeente Boekel
Sander van Helden	Gemeente Sint Anthonis
Paul van Hoek	Gemeente Boxmeer
Jeroen Merx	Gemeente Someren
Elrieke Broeksteeg	Gemeente Oss
Sander Magielsen	Gemeente Oss
Wendela de Ridder	Gemeente Deurne
Mireille Winkelmolten	Gemeente Gemert-Bakel
Jos de Groot	DLV Advies
Peter de Groot	Rabobank Oss Bernheze
Marieke van de Sande	ABAB Accountants
Jos Hermens	Hermens Vastgoed Advisering
Herman Litjens	ZLTO
Jos van den Heuvel	ZLTO
Jan Baan	Brabants Landschap
Hetty Heringa	Brabantse Milieufederatie
Vanessa Mommers	Brabantse Milieufederatie
Terry de Zoete	Provincie Noord-Brabant
Janny van der Heijden	Provincie Noord-Brabant
Audrey Eliazer	Provincie Noord-Brabant
Han Clement	Provincie Noord-Brabant
Erik Giezen	Provincie Noord-Brabant
Gerard Beentjes	Provincie Noord-Brabant
Mario Graat	Provincie Noord-Brabant
Wanda Verstegen	Provincie Noord-Brabant

Bijlage 2 Ontwikkeling landbouw in Noord-Brabant 2000–2012

Tussen 2000–2012 daalde het aantal agrarische bedrijven met 30%, terwijl het landbouwareaal met ca. 10% daalde (zie figuur B2.1). De omvang van de veestapel in Noord-Brabant is voor veel diercategorieën niet gegroeid in 2000–2012, met uitzondering van de geiten en vleeskalveren (zie figuur B2.2).

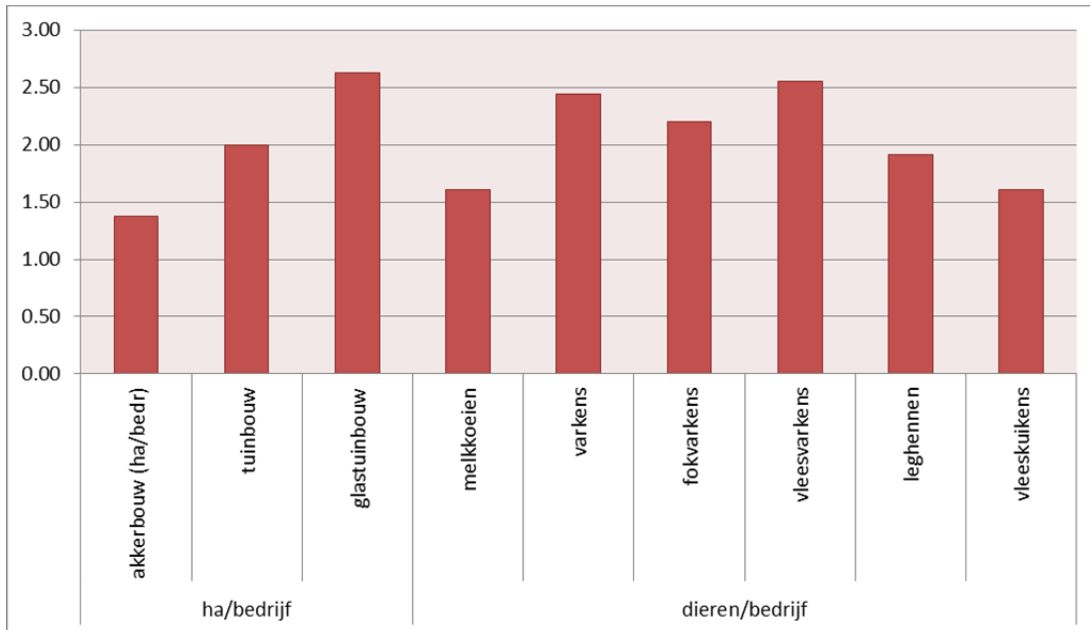


Figuur B2.1: Relatieve ontwikkeling aantal landbouwbedrijven en areaal cultuurgrond in Noord-Brabant (2000=1) (Bron: CBS, bewerking Alterra).



Figuur B2.2: Relatieve ontwikkeling veestapel in Noord-Brabant tussen 2000–2014 (2000=1) (Bron: CBS, bewerking Alterra).

Schaalvergroting is tussen 2000-2012 gewoon doorgegaan (zie figuur B2.3). Het dalende verloop van het aantal agrarische bedrijven, een veestapel die ongeveer gelijk is en de hoeveelheid landbouwgrond die minder sterk daalt, impliceren dat de agrarische bedrijven schaalvergroting doormaken en meer dieren of grond per bedrijf hebben in 2012 dan in 2000. Met de groter wordende bedrijven neemt, met name in de veehouderij, de schaal van de bedrijfsgebouwen ook toe.



Figuur B2.3: Groefactor gemiddelde schaalvergroting per bedrijf naar verschillende sectoren in Noord-Brabant tussen 2000–2014 (factor 2 = verdubbeling) (Bron: CBS, bewerking Alterra).

Voor schaalvergroting was doorgaans ook voldoende planologische ruimte op het bestaande bouwvlak. De afgelopen jaren is echter ook een trend in de veehouderij waarneembaar dat schaalvergroting plaatsvindt waarbij de activiteiten verdeeld worden over meerdere locaties. Tabel B2.1 laat zien dat dit vooral gebeurt in de hokdierhouderij. 15% van de bedrijven in deze sector houdt op twee of meerdere locaties dieren. In de graasdierhouderij (met name melkveehouderij) is het minder gebruikelijk en gaat het om 4% van de bedrijven die op meer dan één locatie dieren houdt.

Tabel B2.1

Percentage bedrijven per veehouderijsector naar aantal locaties per bedrijf in Noord-Brabant voor het jaar 2014 (Bron: GIAB Plus 2014, bewerking Alterra).

	1 bedrijfslocatie	2 bedrijfslocaties	3 bedrijfslocaties en meer
Graasdierhouderij	96%	4%	0%
Hokdierhouderij	84%	13%	2%
Gemengd bedrijf	93%	6%	0%

Bijlage 3 Oppervlakte agrarische bebouwing in per gemeente

Tabel B3.1: Areaal agrarische bebouwing naar bouwjaar in het landelijk gebied per gemeente in 2012, gerangschikt naar totaal areaal (in cursief) (Bron: BAG 2012 en GIAB 2012, bewerking Alterra).

Gemeente	Areaal agrarische bebouwing naar bouwjaar (* 10.000 m ² of ha)				Totaal
	<1940	1940-1965	1965-1993	>1993	
DEURNE	4.8	14.2	66.2	37.7	122.9
SINT ANTHONIS	12.8	8.8	54.8	40.4	116.8
GEMERT-BAKEL	9.2	6.3	64.8	34.2	114.5
BERNHEZE	6.0	7.9	51.6	36.5	102.0
OSS	5.5	8.2	42.8	29.2	85.7
SOMEREN	3.5	7.8	43.2	27.2	81.8
VEGHEL	7.2	6.2	41.1	24.5	79.0
REUSEL-DE MIERDEN	2.3	4.5	40.5	30.7	77.9
BOXMEER	6.8	8.4	25.7	26.4	67.2
ZUNDERT	4.8	5.4	27.6	26.5	64.3
OIRSCHOT	3.5	4.1	29.4	27.2	64.2
ASTEN	3.6	8.0	33.8	18.9	64.2
BOEKEL	4.1	4.6	31.4	17.3	57.4
HILVARENBEEK	6.6	11.3	29.7	9.7	57.4
UDEN	7.7	4.9	31.8	12.8	57.2
STEENBERGEN	12.0	6.0	13.2	24.3	55.5
BERGEIJK	4.2	4.5	30.2	16.0	54.9
ALPHEN-CHAAM	7.0	7.6	18.8	20.9	54.2
BAARLE-NASSAU	6.5	5.7	25.8	15.3	53.2
SINT-OEDENRODE	8.2	6.3	30.3	7.4	52.3
EERSEL	3.3	6.1	24.8	17.8	52.0
BLADEL	2.5	4.2	22.8	21.4	50.9
LANDERD	3.8	4.4	25.2	13.9	47.4
HAAREN	5.4	6.1	22.3	13.3	47.0
LAARBEEK	2.9	3.7	22.4	10.7	39.7
HEEZE-LEENDE	2.1	5.0	21.1	10.5	38.7
MOERDIJK	4.1	2.5	11.2	19.7	37.5
ROOSENDAAL	5.4	4.9	16.0	10.3	36.7
HALDERBERGE	4.0	3.6	16.5	12.4	36.4
SINT-MICHELSGESTEL	8.8	6.2	13.8	7.0	35.9
MILL EN SINT HUBERT	2.9	3.1	14.8	14.9	35.7
OISTERWIJK	3.9	3.8	17.7	8.8	34.3
CRANENDONCK	1.4	1.6	19.6	9.9	32.6
DRIMMELEN	3.0	3.4	15.6	10.2	32.1
GILZE EN RIJEN	1.7	1.7	14.8	12.1	30.3
MAASDONK	0.8	2.4	15.9	11.2	30.3
RUCPHEN	3.3	3.7	13.5	9.5	29.9
CUIJK	3.5	2.4	12.6	8.0	26.4
HEUSDEN	1.7	1.9	13.8	7.6	25.0
S HERTOGENBOSCH	2.1	4.8	13.1	4.0	24.1
OOSTERHOUT	2.0	2.2	12.1	7.4	23.7
ETTEN-LEUR	1.0	2.3	12.3	7.5	23.1

Gemeente	Areaal agrarische bebouwing naar bouwjaar (* 10.000 m ² of ha)				Totaal
	<1940	1940-1965	1965-1993	>1993	
TILBURG	5.1	3.3	8.8	5.6	22.9
BREDA	3.4	3.1	11.1	5.2	22.8
BOXTEL	7.1	2.9	8.3	3.2	21.5
BEST	0.8	1.8	13.7	3.8	20.1
WAALWIJK	2.8	2.0	7.8	6.8	19.3
WERKENDAM	3.4	3.2	7.0	5.7	19.2
SCHIJNDEL	1.6	1.2	9.5	5.6	17.9
AALBURG	1.8	2.0	8.8	5.2	17.9
WOUDRICHEM	1.7	1.7	8.5	5.0	17.0
DONGEN	1.3	3.0	8.7	3.7	16.7
LOON OP ZAND	1.0	1.2	9.2	5.0	16.4
VALKENSWAARD	1.5	0.6	8.9	5.1	16.1
WOENSDRECHT	2.0	1.8	5.6	6.4	15.8
GOIRLE	0.8	3.5	7.3	4.0	15.7
NUENEN CA	2.0	4.9	6.7	1.8	15.3
GRAVE	1.5	1.5	5.8	5.9	14.7
BERGEN OP ZOOM	1.4	1.5	5.6	5.8	14.3
SON EN BREUGEL	2.1	1.0	7.4	2.4	13.0
GELDROP-MIERLO	0.8	1.3	5.2	3.2	10.4
GEERTRUIDENBERG	0.8	0.4	3.5	4.3	9.0
HELMOND	1.7	0.3	2.9	3.9	8.8
VELDHOVEN	0.3	1.6	4.3	1.8	7.9
VUGHT	0.7	0.6	3.0	1.0	5.3
WAALRE	0.5	0.3	3.1	1.3	5.2
EINDHOVEN	0.6	0.9	1.0	0.3	2.6

Tabel B3.2: Areaal agrarische bebouwing in het landelijk gebied naar bedrijfstypen per gemeente in 2012, gerangschikt naar totaal areaal (Bron: BAG 2012 en GIAB 2012, bewerking Alterra).

Gemeente	Areaal agrarische bebouwing naar bedrijfstypen (*10.000 m ² of ha)						Totaal
	Akkerbouw	Tuinbouw/ blijvende teelt	Graasdier- houderij	Hokdier- houderij	Gemengd bedrijf	onbekend	
DEURNE	14.4	7.8	29.7	61.8	8.3	0.4	122.4
SINT ANTHONIS	8.8	3.6	32.4	61.2	10.1	0.1	116.1
GEMERT-BAKEL	8.7	6.6	31.8	56.0	8.4	1.7	113.3
BERNHEZE	7.7	3.6	31.2	54.0	4.0	0.4	100.8
SOMEREN	10.4	4.6	23.1	40.0	2.7	0.7	81.6
OSS	10.9	2.2	40.8	22.9	3.2	0.1	80.0
VEGHTEL	4.9	3.8	33.6	29.9	5.1	0.7	77.8
REUSEL-DE MIERDEN	7.6	4.6	14.7	43.7	6.4	0.0	77.0
ASTEN	4.7	2.0	21.3	30.8	4.9	0.5	64.1
ZUNDERT	4.9	23.8	22.1	10.8	2.3	0.2	64.1
OIRSCHOT	5.1	2.4	24.7	30.0	1.2	0.2	63.5
BOXMEER	6.7	6.9	18.5	28.2	3.1	0.1	63.4
UDEN	7.7	2.6	12.1	30.8	3.8	0.1	57.1
BOEKEL	5.6	5.9	12.3	28.4	3.3	0.3	55.7
HILVARENBEEK	6.3	2.8	23.9	15.9	5.7	0.1	54.7
STEENBERGEN	32.1	4.7	10.3	3.2	3.9	0.1	54.4
BERGEIJK	7.8	4.4	21.1	16.0	3.9	0.2	53.4
ALPHEN-CHAAM	8.4	4.0	25.7	10.3	4.0	0.1	52.4
BAARLE-NASSAU	5.4	0.5	29.6	12.2	4.3	0.2	52.2
SINT-OEDENRODE	2.3	3.3	21.6	22.8	1.7	0.1	51.9
EERSEL	3.9	1.8	21.5	17.5	5.2	0.1	50.0
BLADEL	5.1	1.2	19.4	22.5	1.3	0.1	49.5
HAAREN	4.8	6.5	17.9	10.5	5.9	0.6	46.1
LANDERD	5.6	3.9	13.4	18.9	4.1	0.1	46.0
HEEZE-LEENDE	2.0	2.2	19.2	12.4	1.8	0.1	37.8
LAARBEEK	1.9	2.7	15.2	14.0	3.7	0.2	37.7
MOERDIJK	17.7	3.4	6.1	4.8	4.6	0.1	36.7
ROOSENDAAL	7.0	4.5	15.0	5.3	4.2	0.1	36.1
SINT-MICHELSGESTEL	2.7	3.3	20.8	6.3	1.9	0.0	35.0
MILL EN SINT HUBERT	6.1	1.2	10.2	15.9	1.4	0.1	35.0
HALDERBERGE	9.4	4.8	12.5	5.5	2.4	0.0	34.6
OISTERWIJK	2.2	1.0	14.8	14.2	1.9	0.0	34.1
CRANENDONCK	4.7	3.0	9.4	7.8	6.7	0.3	31.9
DRIMMELEN	8.5	1.5	12.4	5.8	1.7	0.1	29.9
RUCPHEN	2.6	6.1	16.3	2.2	2.6	0.0	29.8
GILZE EN RIJEN	2.6	2.4	16.7	6.7	0.9	0.0	29.3
MAASDONK	2.1	0.5	11.8	13.1	1.6	0.0	29.2
CUIJK	3.6	3.3	9.5	7.5	1.9	0.1	25.8
S HERTOGENBOSCH	2.0	0.2	14.1	7.1	0.4	0.0	23.8
ETTEN-LEUR	2.8	4.9	12.3	2.5	0.5	0.1	23.0
BREDA	1.9	4.1	10.1	4.0	1.3	0.0	21.6
TILBURG	1.2	3.5	12.3	3.4	1.2	0.0	21.5
BOXTEL	2.2	0.9	9.7	6.2	1.2	0.0	20.3
BEST	2.2	0.8	4.9	10.1	1.7	0.0	19.7
OOSTERHOUT	2.6	1.3	10.0	3.6	1.8	0.0	19.2
HEUSDEN	3.0	1.0	12.4	1.7	0.3	0.0	18.4
SCHIJNDEL	2.6	0.9	10.0	3.2	0.6	0.2	17.5
WERKENDAM	7.4	0.4	7.0	0.5	1.5	0.2	17.0

Gemeente	Areaal agrarische bebouwing naar bedrijfstypen (* 10.000 m ² of ha)						Totaal
	Akkerbouw	Tuinbouw/ blijvende teelt	Graasdier- houderij	Hokdier- houderij	Gemengd bedrijf	onbekend	
VALKENSWAARD	1.8	0.8	6.6	4.6	1.8	0.1	15.6
LOON OP ZAND	1.4	0.8	7.1	5.6	0.6	0.0	15.5
WOENSDRECHT	4.2	2.1	3.8	2.0	2.8	0.0	14.9
WOUDRICHEM	3.4	1.4	7.5	1.3	1.0	0.0	14.7
DONGEN	0.7	2.9	6.9	2.7	1.4	0.0	14.7
GRAVE	2.6	0.7	5.8	4.9	0.5	0.0	14.4
GOIRLE	1.5	1.0	8.1	3.7	0.0	0.0	14.3
AALBURG	3.1	0.7	9.4	0.8	0.4	0.0	14.3
NUENEN CA	0.9	0.7	6.0	5.1	1.4	0.0	14.2
BERGEN OP ZOOM	3.6	0.9	7.3	1.6	0.6	0.2	14.2
WAALWIJK	1.3	0.5	9.3	2.4	0.3	0.0	13.8
SON EN BREUGEL	1.2	0.3	4.2	6.8	0.2	0.2	13.0
GELDROP-MIERLO	0.6	0.6	3.4	4.3	0.5	0.2	9.6
VELDHOVEN	2.0	1.0	2.6	1.0	0.5	0.2	7.3
GEERTRUIDENBERG	0.7	0.0	3.3	2.6	0.4	0.0	7.0
HELMOND	0.6	0.6	2.7	2.5	0.0	0.0	6.4
WAALRE	0.8	0.1	3.9	0.0	0.3	0.0	5.2
VUGHT	0.3	0.3	4.3	0.1	0.0	0.0	5.1
EINDHOVEN	0.3	0.4	1.4	0.0	0.0	0.0	2.1

Bijlage 4 Niet-agrarische bedrijvigheid op vrijkomende erven per gemeente

Tabel B4.1: Aantal locaties en areaal vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) met niet-agrarische bedrijvigheid per gemeente in 2012, gerangschikt naar areaal bedrijfsgebouwen met niet-agrarische bedrijvigheid (cursief) (Bron: BAG 2012, LISA 2012 en GIAB 2000 en 2012, bewerking Alterra).

Gemeente	VAB's 2000-2012 met niet-agrarische bedrijvigheid		Totaal aantal VAB's 2000-2012	Percentage VAB's 2000-2012 met niet-agrarische bedrijvigheid
	Aantal locaties	Areaal bedrijfsgebouwen (* 10.000 m ² of ha)		
Someren	38	2.9	98	39%
Deurne	43	2.9	153	28%
Laarbeek	30	2.8	72	42%
Gemert-Bakel	44	2.7	140	31%
Baarle-Nassau	22	2.4	45	49%
Zundert	52	2.4	275	19%
Oirschot	37	2.2	94	39%
Sint-Oedenrode	35	2.1	107	33%
Sint-Michielsgestel	33	2.1	73	45%
Steenbergen	23	2.0	92	25%
Sint Anthonis	22	1.8	114	19%
Oisterwijk	21	1.8	69	30%
Oss	35	1.8	119	29%
Landerd	16	1.8	49	33%
Bladel	25	1.6	71	35%
Roosendaal	18	1.6	74	24%
Uden	18	1.6	74	24%
Werkendam	29	1.6	55	53%
Gilze en Rijen	14	1.4	57	25%
Moerdijk	28	1.4	85	33%
Veghel	23	1.3	123	19%
Alphen-Chaam	19	1.2	81	23%
Boekel	20	1.2	83	24%
Eersel	24	1.2	71	34%
Drimmelen	18	1.1	50	36%
Haaren	17	1.1	67	25%
Maasdonk	20	1.0	52	38%
Hilvarenbeek	16	1.0	78	21%
Rucphen	17	1.0	83	20%
Asten	11	1.0	61	18%
Reusel-De Mierden	21	0.9	75	28%
Etten-Leur	16	0.9	81	20%
Tilburg	18	0.9	112	16%
Heeze-Leende	14	0.8	54	26%
Bergeijk	15	0.8	69	22%
Breda	17	0.8	113	15%
Eindhoven	4	0.8	4	100%
Halderberge	21	0.7	98	21%

Gemeente	VAB's 2000-2012 met niet-agrarische bedrijvigheid		Totaal aantal VAB's 2000-2012	Percentage VAB's 2000-2012 met niet-agrarische bedrijvigheid
	Aantal locaties	Areaal bedrijfsgebouwen (* 10.000 m ² of ha)		
Loon op Zand	17	0.7	53	32%
Bernheze	16	0.7	164	10%
Cuijk	12	0.7	63	19%
Cranendonck	15	0.7	54	28%
Son en Breugel	10	0.7	33	30%
Oosterhout	10	0.7	39	26%
Bergen op Zoom	9	0.7	22	41%
's-Hertogenbosch	8	0.6	43	19%
Boxtel	11	0.6	47	23%
Dongen	14	0.6	42	33%
Heusden	7	0.6	65	11%
Woensdrecht	10	0.6	37	27%
Valkenswaard	10	0.5	21	48%
Mill en Sint Hubert	9	0.5	74	12%
Grave	4	0.5	13	31%
Nuenen c.a.	8	0.4	33	24%
Boxmeer	9	0.4	106	8%
Helmond	10	0.4	45	22%
Best	9	0.4	27	33%
Geldrop-Mierlo	7	0.3	22	32%
Schijndel	13	0.3	53	25%
Veldhoven	6	0.3	33	18%
Geertruidenberg	4	0.2	12	33%
Woudrichem	7	0.2	40	18%
Goirle	3	0.1	25	12%
Waalwijk	4	0.1	33	12%
Aalburg	4	0.1	33	12%
Vught	2	0.1	17	12%
Waalre	4	0.1	13	31%

Bijlage 5 Indicatie leegstand agrarisch vastgoed per gemeente

Tabel B5.1: Aantal locaties en areaal vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in het landelijk gebied tussen 2000-2012 per gemeente, gerangschikt naar omvang leegstand (cursief) (Bron: BAG 2012, LISA 2012, WEB-BVB 2015 en GIAB 2012, bewerking Alterra).

Gemeente	VAB's 2000-2012		Hergebruik		Met niet in gebruik zijnde milieuviergunning		Onbekend	Schatting leegstand
	Aantal locaties	Areaal totaal * 10.000 m ²	Areaal woonhuizen * 10.000 m ²	Areaal bedrijfsgebouwen * 10.000 m ²	Aantal locaties	Areaal bedrijfsgebouwen * 10.000 m ²	Areaal bedrijfsgebouwen * 10.000 m ²	Areaal bedrijfsgebouwen * 10.000 m ²
					A	B	(A+B)	
ZUNDERT	275	17.9	5.4	2.4	105	4.8	5.4	10.2
SINT ANTHONIS	114	13.1	3.6	1.8	69	5.8	1.9	7.7
DEURNE	153	17.1	6.9	2.9	87	5.8	1.5	7.3
BERNHEZE	164	13.1	5.5	0.7	75	3.5	3.4	6.8
STEENBERGEN	92	9.7	1.5	2.0	22	2.0	4.2	6.1
GEMERT-BAKEL	140	15.2	6.5	2.7	87	5.4	0.6	6.0
VEGHEL	123	11.4	4.7	1.3	84	4.6	0.9	5.5
ROOSENDAAL	74	9.7	3.0	1.6	44	4.0	1.1	5.1
UDEN	74	9.0	2.4	1.6	47	4.2	0.8	5.0
HEUSDEN	65	6.8	1.4	0.6	15	1.3	3.6	4.8
SOMEREN	98	12.3	4.7	2.9	68	4.6	0.0	4.6
ASTEN	61	8.6	3.1	1.0	38	3.4	1.1	4.5
TILBURG	112	7.7	2.4	0.9	51	2.4	2.0	4.4
BREDA	113	7.5	2.3	0.8	44	2.0	2.4	4.4
SINT-OEDENRODE	107	9.0	2.5	2.1	67	4.1	0.3	4.4
GILZE EN RIJEN	57	6.6	0.9	1.4	37	3.7	0.6	4.3
OSS	119	10.9	4.8	1.8	56	2.8	1.4	4.3
BOXMEER	106	7.9	3.3	0.4	47	2.0	2.2	4.2
OISTERWIJK	69	7.5	1.5	1.8	35	3.0	1.1	4.1
ALPHEN-CHAAM	81	8.1	2.9	1.2	57	3.6	0.3	4.0
HILVARENBEEK	78	8.4	3.5	1.0	59	3.7	0.2	3.9
LAARBEEK	72	8.6	1.9	2.8	38	3.5	0.4	3.9
RUCPHEN	83	7.0	2.2	1.0	45	2.6	1.2	3.9
BOEKEL	83	7.7	2.7	1.2	43	2.6	1.2	3.8
MILL EN ST HUBERT	74	6.0	1.8	0.5	45	2.6	1.1	3.7
LANDERD	49	9.9	4.5	1.8	33	3.7	0.0	3.7
ETTEN-LEUR	81	6.2	1.8	0.9	43	2.3	1.2	3.5
OIRSCHOT	94	9.3	3.7	2.2	81	3.4	0.0	3.4
HAAREN	67	8.9	4.7	1.1	47	3.0	0.2	3.2
CUJK	63	6.3	2.5	0.7	33	2.0	1.1	3.0
BLADEL	71	7.6	3.0	1.6	39	2.5	0.5	3.0
MOERDIJK	85	5.9	1.6	1.4	11	0.6	2.3	2.9
BERGEIJK	69	6.9	3.2	0.8	33	1.7	1.1	2.9
HALDERBERGE	98	6.0	2.5	0.7	14	0.5	2.2	2.7
SINT-MICHIELSGESTEL	73	7.4	2.7	2.1	35	2.2	0.3	2.6

Gemeente	VAB's 2000-2012		Hergebruik		Met niet in gebruik zijnde milieuvvergunning		Onbekend	Schatting leegstand
	Aantal locaties	Areaal totaal	Areaal woonhuizen	Areaal bedrijfsgebouwen	Aantal locaties	Areaal bedrijfsgebouwen	Areaal bedrijfsgebouwen	Areaal bedrijfsgebouwen
		* 10.000 m ²	* 10.000 m ²	* 10.000 m ²		* 10.000 m ²	* 10.000 m ²	* 10.000 m ²
						A	B	(A+B)
BAARLE-NASSAU	45	7.8	2.8	2.4	50	2.5	0.0	2.5
HEEZE-LEENDE	54	5.2	2.0	0.8	28	1.7	0.7	2.4
EERSEL	71	5.7	2.2	1.2	33	1.6	0.7	2.3
REUSEL-DE MIERDEN	75	5.5	2.3	0.9	42	1.8	0.5	2.3
BOXTEL	47	4.8	2.1	0.6	30	1.7	0.3	2.0
OOSTERHOUT	39	4.3	1.6	0.7	21	1.4	0.5	2.0
DRIMMELEN	50	4.5	1.4	1.1	26	1.6	0.4	1.9
CRANENDONCK	54	4.5	2.0	0.7	26	1.2	0.6	1.8
SCHIJNDEL	53	3.5	1.6	0.3	31	1.1	0.5	1.7
MAASDONK	52	4.5	1.8	1.0	33	1.7	0.0	1.7
LOON OP ZAND	53	3.9	1.5	0.7	24	1.1	0.5	1.6
SON EN BREUGEL	33	3.2	1.0	0.7	20	1.4	0.2	1.6
WOENSDRECHT	37	2.8	0.7	0.6	12	0.7	0.9	1.5
S HERTOGENBOSCH	43	5.4	3.3	0.6	19	0.9	0.5	1.4
WERKENDAM	55	4.7	1.6	1.6	16	0.9	0.6	1.4
HELMOND	45	2.4	0.7	0.4	10	0.4	1.0	1.3
NUENEN CA	33	2.5	0.8	0.4	17	0.9	0.4	1.3
VELDHOVEN	33	2.2	0.6	0.3	10	0.5	0.8	1.3
DONGEN	42	2.8	1.0	0.6	13	0.5	0.6	1.2
GRAVE	13	2.7	1.0	0.5	17	1.1	0.0	1.1
GOIRLE	25	1.7	0.5	0.1	10	0.5	0.6	1.1
WOUDRICHEM	40	3.2	2.0	0.2	10	0.3	0.7	1.0
BERGEN OP ZOOM	22	2.5	0.9	0.7	6	0.4	0.5	1.0
WAALWIJK	33	1.8	1.0	0.1	11	0.3	0.5	0.7
BEST	27	1.9	0.8	0.4	18	0.7	0.0	0.7
GELDROP-MIERLO	22	2.4	1.4	0.3	15	0.7	0.0	0.7
AALBURG	33	2.3	1.5	0.1	10	0.2	0.5	0.7
VUGHT	17	1.4	0.6	0.1	8	0.4	0.3	0.7
VALKENSWAARD	21	2.2	1.0	0.5	12	0.6	0.0	0.6
GEERTRUIDENBERG	12	0.7	0.1	0.2	5	0.3	0.2	0.5
WAALRE	13	1.0	0.7	0.1	4	0.1	0.1	0.1
EINDHOVEN	4	1.0	0.2	0.8	0	0.0	0.0	0.0

Tabel B5.2: Aantal locaties en areaal vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in het landelijk gebied tussen 2012-2030 per gemeente, gerangschikt naar omvang leegstand (cursief). Bron: BAG 2012 en GIAB 2012, bewerking Alterra.

Gemeente	Totaal aantal locaties	Areaal vrijkomende bebouwing * 10.000 m ²	Areaal woonhuizen * 10.000 m ²	Agrarisch hergebruik * 10.000 m ²	Niet-agrarisch hergebruik * 10.000 m ²	Indicatie leegstand * 10.000 m ²
GEMERT-BAKEL	178	42.0	6.5	7.7	6.9	20.8
DEURNE	184	39.5	6.9	6.3	6.6	19.7
SINT ANTHONIS	141	35.7	3.6	6.9	6.3	18.9
BERNHEZE	151	29.2	5.5	5.0	4.7	14.0
OSS	138	27.7	4.8	4.9	4.5	13.5
VEGHEL	156	28.5	4.7	5.9	4.5	13.4
ZUNDERT	254	27.5	5.4	4.7	4.3	13.1
SOMEREN	128	27.9	4.7	6.1	4.1	12.9
REUSEL-DE MIERDEN	84	20.3	2.3	3.0	3.7	11.2
ASTEN	94	20.8	3.1	3.3	3.6	10.8
LANDERD	119	19.2	4.5	1.7	3.3	9.8
SINT-OEDENRODE	109	17.4	2.5	2.0	3.2	9.7
UDEN	93	17.3	2.4	2.3	3.2	9.5
HAAREN	105	18.9	4.7	1.7	3.1	9.5
OIRSCHOT	123	20.8	3.7	4.6	3.1	9.4
ALPHEN-CHAAM	104	19.4	2.9	4.0	3.1	9.4
BAARLE-NASSAU	93	17.1	2.8	2.0	3.1	9.3
HILVARENBEEK	102	16.1	3.5	0.4	3.1	9.2
STEENBERGEN	87	15.8	1.5	2.7	2.9	8.7
BOXMEER	111	19.8	3.3	5.2	2.9	8.6
BOEKEL	73	16.0	2.7	2.2	2.7	8.3
EERSEL	82	15.7	2.2	2.7	2.7	8.2
BERGEIJK	96	17.1	3.2	3.0	2.7	8.2
SINT-MICHIELSGESTEL	96	12.8	2.7	0.8	2.3	6.9
BLADEL	74	16.4	3.0	4.3	2.2	6.8
HALDERBERGE	91	13.5	2.5	2.1	2.2	6.7
OISTERWIJK	64	12.6	1.5	2.3	2.2	6.6
ROOSENDAAL	102	13.8	3.0	2.2	2.1	6.4
MILL EN SINT HUBERT	69	11.8	1.8	1.8	2.1	6.2
CRANENDONCK	68	12.1	2.0	2.2	2.0	6.0
HEEZE-LEENDE	66	11.8	2.0	2.0	1.9	5.9
BEST	38	9.2	0.8	0.7	1.9	5.8
RUCPHEN	95	11.2	2.2	1.4	1.9	5.7
S HERTOGENBOSCH	45	12.3	3.3	1.4	1.9	5.7
LAARBEEK	65	10.3	1.9	1.2	1.8	5.4
ETTEN-LEUR	71	9.3	1.8	0.7	1.6	5.2
OOSTERHOUT	61	9.4	1.6	0.9	1.7	5.2
BREDA	95	9.5	2.3	0.7	1.6	4.9
CUIJK	62	10.0	2.5	1.1	1.6	4.8
DRIMMELEN	70	9.9	1.4	2.1	1.6	4.8
GILZE EN RIJEN	54	9.7	0.9	2.4	1.6	4.8
MOERDIJK	72	9.8	1.6	2.2	1.5	4.5
TILBURG	56	9.1	2.4	0.8	1.5	4.4
MAASDONK	70	8.2	1.8	0.8	1.4	4.2
BOXTEL	70	8.1	2.1	0.7	1.3	3.9
NUENEN CA	37	6.0	0.8	0.6	1.2	3.5
VALKENSWAARD	34	5.8	1.0	0.7	1.0	3.1

Gemeente	Totaal aantal locaties	Areaal vrijkomende bebouwing * 10.000 m ²	Areaal woonhuizen * 10.000 m ²	Agrarisch hergebruik * 10.000 m ²	Niet-agrarisch hergebruik * 10.000 m ²	Indicatie leegstand * 10.000 m ²
LOON OP ZAND	57	6.5	1.5	1.0	0.9	3.0
SCHIJNDEL	66	6.5	1.6	1.0	1.0	2.9
WAALWIJK	29	4.9	1.0	0.2	0.9	2.8
HEUSDEN	38	6.1	1.4	1.1	0.9	2.7
BERGEN OP ZOOM	47	6.3	0.9	2.1	0.8	2.5
GOIRLE	20	4.2	0.5	0.6	0.8	2.4
GRAVE	37	5.2	1.0	1.2	0.8	2.3
WERKENDAM	41	5.3	1.6	0.9	0.7	2.1
DONGEN	35	4.2	1.0	0.4	0.7	2.1
AALBURG	37	5.2	1.5	1.0	0.7	2.1
SON EN BREUGEL	23	4.0	1.0	0.4	0.7	2.0
WOUDRICHEM	45	4.7	2.0	0.2	0.6	1.9
VELDHOVEN	21	2.8	0.6	0.1	0.5	1.6
VUGHT	20	2.7	0.6	0.3	0.4	1.4
HELMOND	18	2.4	0.7	0.2	0.4	1.2
WOENSDRECHT	26	2.7	0.7	0.4	0.4	1.2
WAALRE	15	2.3	0.7	0.0	0.4	1.1
GELDROP-MIERLO	19	3.2	1.4	0.5	0.3	0.9
GEERTRUIDENBERG	3	1.0	0.1	0.2	0.2	0.6
EINDHOVEN	9	0.9	0.2	0.0	0.2	0.5

To explore
the potential
of nature to
improve the
quality of life



Alterra Wageningen UR
P.O. Box 47
6700 AB Wageningen
T +31 (0)317 48 07 00
www.wageningenUR.nl/alterra

Alterra Wageningen UR is hét kennisinstituut voor de groene leefomgeving en bundelt een grote hoeveelheid expertise op het gebied van de groene ruimte en het duurzaam maatschappelijk gebruik ervan: kennis van water, natuur, bos, milieu, bodem, landschap, klimaat, landgebruik, recreatie etc.

De missie van Wageningen UR (University & Research centre) is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen UR bundelen 9 gespecialiseerde onderzoeksinstituten van stichting DLO en Wageningen University hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 6.000 medewerkers en 9.000 studenten behoort Wageningen UR wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.
