



Datum
19 oktober 2017

Onderwerp
Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Van
Mariska Both – Kadaster
Theo Vogelzang – Wageningen Research

Contactgegevens
T (088) 183 39 17
mariska.both@kadaster.nl

Blad
1 van 8

Bijlage:
Verslag Themabijeenkomst

Aan
Gemeente Beemster

Wethouder A. Zeeman
Tom Bult
Jacob Dirk Haagsma

Themabijeenkomst 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' gemeente Beemster 10 oktober 2017

Op dinsdagavond 10 oktober 2017 heeft een informele themabijeenkomst voor de gemeenteraad van de gemeente Beemster plaatsgevonden over het onderwerp Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Vanuit de gemeente zelf waren de gemeenteraad, college van B&W en vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Tevens waren enkele externe partijen aanwezig, namelijk de Omgevingsdienst IJmond, LTO Noord, afdeling Land van Leeghwater en een vertegenwoordiger van De Beemster Ondernemer. In totaal namen circa 35 genodigden deel aan deze avond.

De themabijeenkomst werd georganiseerd naar aanleiding van het recent verschenen rapport 'De VAB-opgave in Noord-Holland, aard en omvang nader in beeld gebracht', opgesteld door Kadaster en Wageningen Research in opdracht van de Provincie Noord-Holland. Theo Vogelzang (Wageningen Research) en Mariska Both (Kadaster) waren gevraagd de themabijeenkomst respectievelijk te begeleiden en door middel van een presentatie in te leiden. Het verslag van de themabijeenkomst en de inleidende presentatie zijn als bijlage bijgevoegd bij deze Adviesnotitie.

Doel van de themabijeenkomst was om met elkaar op informele wijze van gedachten te wisselen over het onderwerp Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). In de presentatie werd in eerste instantie uiteengezet wat de aard en omvang is van de VAB-opgave voor de gemeente Beemster tot 2030. Vervolgens werden enkele aanbevelingen geschetst voor de aanpak van deze opgave. Met alle aanwezigen is over deze aanbevelingen gediscussieerd. Hierbij zijn enkele onderwerpen als belangrijk voor de gemeente Beemster naar voren gekomen. In deze Adviesnotitie, opgesteld door Kadaster en Wageningen Research, wordt beschreven hoe deze onderwerpen verder opgepakt kunnen worden door de gemeente Beemster. Deze Adviesnotitie kan gebruikt worden als onderlegger voor een verdere discussie in de gemeenteraad om de aanpak van de VAB-opgave in de gemeente Beemster verder vorm te geven.

Adviesnotitie 'Aanpak VAB-opgave door gemeente Beemster'

1. Bewustwording en ondersteuning

Vrijkomende Agrarische Bebouwing is een relatief nieuw onderwerp voor de gemeente Beemster. Uiteraard komen er al lange tijd agrarische bedrijven in de gemeente vrij en worden er verzoeken ingediend voor herbestemming. Maar de gemeente heeft nog geen actief beleid op dit onderwerp. Ook binnen de agrarische sector worden ondernemers in de gemeente nog niet actief gestuurd en geïnformeerd over dit onderwerp en de mogelijkheden. Wij achten het daarom belangrijk dat er meer kennisdeling met agrariërs en andere betrokken partijen plaatsvinden. Wij adviseren hiervoor de volgende acties:

- Bouw binnen de gemeentelijke organisatie meer kennis op over het onderwerp VAB. Tijdens de themabijeenkomst is ter sprake gekomen of de Wet Plattelandswoning en de Geurverordening problemen met afstanden van VAB's tot nog functionerende agrarische bedrijven kunnen verhelpen. Onderzoek deze mogelijkheden samen met de Omgevingsdienst IJmond.
- Bouw een netwerk op waarin lokale stakeholders inzake dit vraagstuk vertegenwoordigd zijn. Denk hierbij aan regionale LTO afdelingen, banken, makelaars, financieel adviseurs, voerleveranciers en zuivelverwerkende industrie. Een dergelijk netwerk dient twee kanten op te werken. Ten eerste is het belangrijk om de agrarische ondernemers meer bewust te maken van de (beperkte) toekomstige mogelijkheden van de bedrijfsgebouwen. Het is belangrijk dat ondernemers in een vroeg stadium in het proces van bedrijfsbeëindiging ook nadenken over de toekomst van hun bedrijfsgebouwen. Bedrijfsadviseurs en andere erfbetreders kunnen een grote rol spelen bij voorlichting op dit gebied en het vergroten van de bewustwording daarover bij agrariërs. De gemeente dient de adviseurs hierin van informatie te voorzien over de beleidsmatige mogelijkheden voor de bedrijfsgebouwen (zowel herbestemmen als sloop). Aan de andere kant kunnen de adviseurs ook de gemeente van informatie voorzien over de ontwikkelingen in de agrarische sector. Op deze manier kan de gemeente wellicht eerder anticiperen op stoppende bedrijven, ze eerder een helpende hand reiken en sturing geven op wat er met de gebouwen gebeurt.
- Zet een VAB-loket op waarin de gemeente een actieve rol neemt om vraag en aanbod binnen de VAB-opgave aan elkaar te koppelen. Onderzoek welke activiteiten binnen het VAB-loket door de gemeentelijke organisatie uitgevoerd kunnen worden en welke activiteiten uitbesteed dienen te worden naar regionale partijen. In Utrecht wordt het VAB-loket opgezet door de gebiedscoöperatie O-gen. Activiteiten die door het VAB-loket opgepakt kunnen worden, zijn:
 - o Sloop opgave van meerdere VAB-locaties met elkaar combineren, zodat sloopkosten lager worden. Ten behoeve van de Ruimte voor ruimte-regeling kunnen de sloopmeters van meerdere locaties bij elkaar opgeteld worden om aan de vereiste 1.000 m² te komen.
 - o Ondernemers met plannen voor nieuwe bedrijvigheid, indien de gemeente positief tegenover de ontwikkeling staat, koppelen aan locaties van VAB's.

- Loket functie voor agrariërs en ondernemers met plannen voor nieuwe ontwikkelingen met vragen over de mogelijkheden op VAB-locaties.

2. Nieuwe kostendragers

Sloop van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die niet geschikt zijn voor hergebruik zal zonder (financiële) prikkel veelal niet uit zichzelf gebeuren. Wij geven de volgende aanbevelingen om, indien gewenst, sloop te stimuleren:

- Heroverweeg de Ruimte voor ruimte-regeling. Momenteel is de sloop van VAB's alleen gekoppeld aan de nieuwbouw van woningen. Verken de mogelijkheid om deze regeling te verbreden. Sloop van VAB's kan ook gekoppeld worden aan vestiging of uitbreiding van niet-agrarische bedrijven (bedrijf, recreatie, zorg, kantoor etc.) of uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven (vergroting bouwvlak boven toegestane oppervlak). Mogelijkheid daarbij is ook om de regeling te staffelen, waarbij meer gesloopte m² ook meer mogelijkheden geeft. Een goed voorbeeld van een dergelijke regeling is het Functieveranderingsbeleid van de Regio FoodValley (8 samenwerkende gemeenten in de Gelderse Vallei).
- Daarnaast biedt het koppelen van de sloop van VAB's aan andere ruimtelijke ontwikkelingen in de regio kansen. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouwopgaven in de kernen, energietransitie of asbestsanering.
- Tijdens de bijeenkomst is ook gesproken over financiële ondersteuning voor sloop, in de vorm van een sloopfonds. Wethouder Zeeman heeft tijdens de bijeenkomst aangegeven dat de gemeente hier geen financiële middelen toe heeft. Wel kan men binnen de gemeente nadenken over de mogelijkheden om sloop financieel te ondersteunen. Tijdens de bijeenkomst is door Theo Vogelzang de mogelijkheid geopperd om de sloopkosten te verdelen over de huidige eigenaar, nieuwe eigenaar en overheid (1/3, 1/3, 1/3).

3. Visie en beleidsvorming

Belangrijk voor een gefundeerde aanpak van VAB's is het hebben van een duidelijke visie voor het landelijk gebied. Tijdens de bijeenkomst is het belang hiervan onderkend. Wij adviseren op het gebied van visie en beleid de volgende stappen:

- Stel een Beeldkwaliteitsplan op voor het landelijk gebied, waarin de visie voor het landelijk gebied van de gemeente Beemster weergegeven wordt. Hierin wordt dan ook beschreven hoe de gemeente wenst om te gaan met VAB's en welke nieuwe functies wel of niet toegestaan zijn. Eventueel kan er ook een zoning aangebracht worden binnen de gemeente waarbij bepaalde functies wel of niet toegestaan worden in bepaalde gebieden. Een dergelijk Beeldkwaliteitsplan dient duidelijke kaders te schetsen voor nieuwe initiatieven op VAB-locaties.
- Verken de mogelijkheden voor tijdelijk bestemmen ter financiële ondersteuning voor de overgang van een stappend agrarisch bedrijf naar de sloop van de bedrijfsgebouwen of een nieuwe functie. Soms heeft de huidige ondernemer wel plannen met de VAB-locatie (sloop of herbestemming), maar ontbreken de financiële middelen om deze plannen uit te voeren. Een tijdelijke bestemming kan dan inkomsten genereren. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten op het gebied van recreatie en toerisme of zorg die nu nog niet volgens het

bestemmingsplan toegestaan zijn. Doel van tijdelijk bestemmen is om zonder lange procedures een functie toe te staan die voor financiële inkomsten zorgt voor het de huidige ondernemer om de plannen voor de VAB-locatie op lange termijn uit te kunnen voeren. Vaak betreft dit een functie die niet gewenst is op de betreffende locatie voor de lange termijn. Gedacht kan dan worden aan een vorm van bedrijvigheid die bijvoorbeeld vanwege verkeersaantrekkende werking niet gewenst is in het landelijk gebied. Deze functie wordt dan voor enkele jaren toegestaan, met het oog op een oplossing voor de locatie op lange termijn. Er dienen goede afspraken gemaakt te worden over de tijdelijkheid van de functie. Tevens dient dit proces in goede harmonie met de directe omgeving uitgevoerd te worden.

- Stimuleer dat bij nieuwbouw van agrarische gebouwen al nagedacht wordt over het toekomstig gebruik van de gebouwen en de eindigheid van de levensduur van de gebouwen. Stimuleer daarbij circulair bouwen. Verken of er een regeling opgezet kan worden die eigenaren verantwoordelijk maakt voor de toekomstige functie van de bedrijfsgebouwen na beëindiging van de bedrijfsvoering (sloop of hergebruik).

4. Regionale samenwerking

Voor de aanpak van de VAB-opgave liggen er ook regionaal kansen om gezamenlijk hierin op te trekken. Wij adviseren hierin het volgende:

- Bespreek met naastgelegen gemeenten de regionale VAB-opgave en verken waar men samen op kan trekken. Mogelijkheden liggen hierbij in het regionaal verbreden van de Ruimte voor ruimte-regeling, zoals onder kopje 2 is beschreven, en het opzetten van een gezamenlijk VAB-loket, zoals onder kopje 1 is beschreven.
- Bespreek de VAB-opgave binnen de Metropoolregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam kan op twee manieren bijdragen aan de aanpak van de VAB-opgave:
 - o De regio kent volop dynamiek, die kansen biedt voor nieuwe functies. Geef bekendheid aan de mogelijkheden voor startende innovatieve ondernemingen om een kantoor in te richten in voormalige agrarische bedrijven. Vooral de stolpen kunnen interessante locaties zijn voor start-ups uit Amsterdam en omgeving.
 - o Het koppelen van sloop aan stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, kan ook op grotere schaal opgepakt worden, bijvoorbeeld binnen de Metropoolregio Amsterdam. De woningbouwopgave in deze regio is groot, maar er zijn ook discussies over de druk van nieuwbouw op het landschap. Combineer deze twee aspecten in een 'voor wat, hoort wat'-constructie. Maak nieuwe woningbouw mogelijk die bijdraagt aan een leefbaar landelijk gebied. Met andere worden de sloop van VAB's in de regio koppelen aan nieuwbouw van woningen. Een soort Ruimte voor ruimte-regeling op grote schaal.

Bijlage - Verslag Themabijeenkomst 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' gemeenteraad Beemster d.d. 10 oktober 2017

Aanwezigen

- Raadsleden, commissieleden en fractievoorzitters van Beemster Polderpartij, D66, CDA, PvdA/GL, VVD
- Burgemeester, wethouders en gemeentesecretaris
- Vertegenwoordigers ambtelijke organisatie
- Omgevingsdienst IJmond
- LTO Noord, afdeling Land van Leeghwater
- De Beemster Ondernemer

Circa 35 aanwezigen

Kern presentatie

Ter inleiding op het onderwerp geeft Mariska Both van het Kadaster een presentatie over het onderzoek naar de VAB-opgave in de provincie Noord-Holland.

De hoofdlijnen van de presentatie zijn de volgende:

- Gedurende de afgelopen 15 jaar heeft 33% van de agrarische bedrijven in de gemeente Beemster de bedrijfsvoering gestaakt. De verwachting is dat deze trend zich gelijkmatig zal doorzetten in de komende 15 jaar.
- Uit een analyse van het oppervlak aan gebouwen per vrijgekomen erf blijkt dat in de periode 2000-2015 op ruim de helft van de erven minder dan 500 m² gebouwen aanwezig was.
- Voor de periode tot 2030 blijkt uit deze analyse dat het oppervlak op vrijkomende erven toeneemt. Het merendeel van de erven zal 1.000-2.000 m² aan gebouwen hebben. Dit geeft aan dat het type bebouwing dat vrijkomt de komende jaren zal veranderen.
- Maar niet alle bedrijven die de bedrijfsvoering staken, zullen ook leeg komen te staan. Daarvoor wordt de volgende verdeling gehanteerd:
 - o Woningen zullen veelal bewoond blijven, dit betreft 26% van het oppervlak VAB
 - o Agrarische gebouwen met een bouwjaar na 2000 zullen veelal in agrarisch gebruik blijven, dit betreft 24% van het oppervlak VAB
 - o Een deel van de bedrijfsgebouwen zal gebruikt worden voor nieuwe niet-agrarische functies, dit betreft 23% van het oppervlak VAB
 - o De resterende 27% vormt potentiële leegstand en daarmee de VAB-opgave
- In de periode 2000-2015 bedroeg de potentiële leegstand op de 74 vrijgekomen bedrijven 18.345 m². Voor de periode 2015-2030 worden 48 stoppende bedrijven verwacht waarop de potentiële leegstand 23.713 m² bedraagt. Totaal bedraagt de VAB-opgave van 2000 tot 2030 daarom 42.058 m².
- Kanttekening die hierbij geplaatst moet worden is dat potentiële leegstand niet altijd ook fysieke leegstand betekent. Vaak worden de bedrijfsgebouwen op gestopte agrarische bedrijven wel gebruikt voor tijdelijke of illegale activiteiten. Maar deze functies bieden veelal geen duurzaam inkomen om het onderhoud van het erf mee te financieren.

(de sheets van de presentatie zijn beschikbaar)

Reactie externen op presentatie

Wethouder Zeeman geeft de aanwezigen van de Omgevingsdienst IJmond en LTO Noord, afdeling Land van Leeghwater de gelegenheid om, vooraf aan de discussie, te reageren op de presentatie.

- Rogier van Kalken van Omgevingsdienst IJmond:
 - Speelt zeker in regio, worden vaak benaderd door agrarisch ondernemers die neven- of vervolgfunctie willen opstarten en informatie over de mogelijkheden willen.
- Marian Barendregt van LTO Noord, afdeling Land van Leeghwater:
 - Salderen niet genoemd in adviezen (uitbreiding agrarisch bedrijf toestaan door sloop bedrijfsgebouwen bij een ander gestopt bedrijf), ziet kansen in een sloopregeling en sloopfonds.
 - Ziet steeds meer ontwikkeling naar multifunctionele landbouw, combinatie van functies.
 - Ziet mogelijkheden voor een herstructuringspotje net als bij bedrijventerreinen in combinatie met sanering van asbest.
 - Geeft aan dat er in West-Nederland nog voldoende groei en potentie in het landelijk gebied zit, inclusief vraag naar nieuwbouw en nieuwe bedrijvigheid, dus veel kansen voor herbestemming.
 - Geeft aan dat de situatie hier wel anders is dan in Brabant of Gelderland waar veel intensieve veehouderij zit, is een andere problematiek.

Discussie

Theo Vogelzang van Wageningen Research leidt de discussie. De belangrijkste onderwerpen die hierin besproken zijn, zijn hieronder benoemd.

- De aanwezigen achtten het belangrijk dat nieuwe functies de bestaande agrarische bedrijfsvoering niet belemmeren. Er dient vooral gelet te worden op het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in verband met milieu-eisen en minimale afstanden. Er leeft de vraag bij de aanwezigen of de Wet Plattelandswoningen hiervoor een oplossing kan bieden? De Omgevingsdienst IJmond geeft aan dat dit niet zo is, omdat een plattelandswoning de 2^e afgesplitste woning bij een nog functionerend agrarisch bedrijf betreft. Aangeboden wordt om hier in een andere bijeenkomst meer uitleg over te geven.
- Aangegeven wordt dat de ligging van de gemeente in de Metropoolregio Amsterdam kansen biedt voor herbestemming van VAB's. Er is in de regio veel vraag naar locaties voor creatieve, innovatieve, kleinschalige bedrijven. Kantoren in VAB's wordt benoemd als kansrijk.
- Belangrijk is om te bepalen hoe omgegaan wordt met de vele stolpen in de gemeente. Die bepalen voor een groot deel het aangezicht van het landelijk gebied in de gemeente en daar moet voorzichtig mee omgegaan worden.
- Geopperd wordt om een visie op te stellen voor het landelijk gebied, een Beeldkwaliteitsplan waarin beschreven wordt wat de gemeente wil met het landelijk gebied en welke nieuwe functies in VAB's wel of niet zijn toegestaan. Een opmerking die

daarbij geplaatst wordt is dat de gemeente Beemster in principe agrarisch productiegebied is en ook moet blijven. Maar het is wel wenselijk om flexibiliteit in de regelgeving in te bouwen voor nieuwe functies. Verder dient een dergelijke visie in samenspraak met de omgeving en betrokken stakeholders opgesteld te worden.

- Eén van de aanwezigen merkt op dat, kijkend naar het oppervlak VAB-opgave, het gaat om ongeveer 42 woningen in 30 jaar. Het is niet wenselijk om deze verspreid over het buitengebied te realiseren. Daarom is sturing en smeergeld nodig om de bouw van deze woningen te coördineren en zodanig te sturen dat deze gebouwd worden op locaties waar het wel wenselijk is.
 - Er wordt ook gesteld dat de herbestemming van VAB's aan de markt overgelaten moet worden. Het betreft maar 5 locaties per jaar. Er wordt gesteld dat er in de regio voldoende dynamiek is om dit op te vangen.
 - Maar, geeft een andere aanwezige aan, dan zijn hier wel kaders voor nodig met flexibele regelgeving om hier invulling aan te geven.
- Op het advies uit de presentatie om tijdelijk bestemmen mogelijk te maken om financiering voor sloop te regelen, wordt voorzichtig gereageerd. Er wordt gevraagd om voorbeelden.
- Op het advies om regionale samenwerking op te zoeken wordt als volgt gereageerd: lastig, omdat gebieden zo verschillend zijn. Beemster is echt agrarisch productiegebied en de omliggende gemeenten hebben een diverser karakter.
- Eén van de aanwezigen geeft aan dat de kernvraag eigenlijk is wie de probleemeigenaar is. De huidige eigenaar ziet veelal het probleem niet. Als we het zien als maatschappelijk probleem, dan moeten daar ook middelen voor beschikbaar gesteld worden. De aanwezigen vragen zich af hoe de Provincie Noord-Holland hierin staat?
- De aanwezigen geven aan dat het belangrijk is om duidelijk kaders te scheppen en heldere regelgeving te formuleren voor nieuwe functies in het landelijk gebied, zodat ondernemers weten waar ze aan toe zijn.

Theo Vogelzang vraagt of er nog kennis gemist wordt door de aanwezigen?

- Er is meer inzicht nodig in het werkelijk gebruik van agrarische gebouwen. Vaak knellen situaties met de omgeving, maar heeft de gemeente er geen zicht op.
- Er is meer inzicht nodig in de huidige situaties van agrarisch ondernemers. Veelal is niet bekend hoe de huidige agrarische bedrijven ervoor staan, welke ondernemers nadenken over bedrijfsbeëindiging en wat hun plannen voor de toekomst zijn. Als dit bekend is, kan de gemeente pro-actiever inspelen op de wensen van de agrariërs.

Theo Vogelzang vraag of de aanwezigen nog tips, adviezen of andere suggesties hebben?

- Koppel de opgave van VAB's beleidsmatig ook aan de ontwikkeling van de landbouwstructuur in de gemeente. De ontwikkeling van schaalvergroting en VAB's heeft een directe relatie met elkaar en dient ook beleidsmatig met elkaar verweven te worden.
- Denk na over een regeling bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen die vooruitloopt op de sloop van de gebouwen. Leg de verantwoordelijkheid voor de sloop van de

bedrijfsgebouwen bij de huidige eigenaar en anticipeer hier alvast op bij de vergunning voor nieuwbouw.

- Een aanwezige vraagt zich af wat de invloed zal zijn van toekomstige technologische ontwikkeling op de VAB-opgave?
- Een aanwezige vraagt zich af of de schaalvergroting in de landbouw wel echt door zal zetten of dat er zich een trend ontwikkelt naar meer biologische en kleinschalige landbouw?

Afsluiting

Wethouder Zeeman sluit de bijeenkomst met een korte reflectie op de avond.

- De financiële situatie van veel agrarische ondernemers laat het niet toe om zelf de locatie te ontwikkelen na bedrijfsbeëindiging. Zij zien hun bedrijfsgebouwen als pensioenvoorziening en zien sloop als kapitaalvernietiging. Uit zichzelf zullen de huidige eigenaren daarom veelal niet gaan slopen. Vanavond is de vraag hoe we dit kunnen stimuleren nog niet beantwoord.
- Over nieuwe functies op VAB's is gezegd dat maatwerk gewenst is, maar pas op voor willekeur als je elk geval individueel door de raad laat behandelen. Er is wel een visie of richtlijn nodig in de beoordeling van nieuwe initiatieven. Een Beeldkwaliteitsplan zoals besproken is kan daarin voorzien. Daarbij kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan een zonering, waarbij in bepaalde zones meer toestaan is dan elders.
- Het Bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente dient binnenkort herzien te worden. Hiermee kan niet worden gewacht op het Omgevingsplan. Dit geeft een kans om alvast nieuw beleid omtrent VAB's in gang te zetten.
- In de bijeenkomst is gesproken over een sloopfonds, maar de wethouder geeft aan de gemeente geen financiële middelen heeft voor sloopregeling. Waarvan akte.