



# Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland  
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt  
Dreef 3, tweede etage  
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

mw S.G.C. Albers

BEL/REE

Telefoonnummer +31235143398

alberss@noord-holland.nl

INGEKOMEN 13 DEC. 2017

1 | 5

**Betreft: Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)**

Verzenddatum

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) brengen wij u het volgende besluit van ons college ter kennis:

**13 DEC. 2017**

Kenmerk

1021715/102717

Uw kenmerk

1. Kennis te nemen van het rapport 'De VAB-opgave in provincie Noord-Holland: Aard en omvang nader in beeld gebracht' (juni 2017);
2. Met de regio's in gesprek te gaan om de opgave per regio te onderzoeken;
3. De aanbevelingen in het rapport te gebruiken als bouwstenen voor de Omgevingsvisie NH2050 en de daaraan te koppelen instrumenten zoals programma's en de Omgevingsverordening;
4. Te onderzoeken welke instrumenten in lijn hiermee ontwikkeld kunnen worden om de transformatie van leegstand te ondersteunen en te faciliteren.

## **Toelichting op de besluiten**

### ***VAB: een inleiding***

In de landbouw is schaalvergroting een doorgaande, landelijke beweging die gepaard gaat met bedrijfsbeëindiging. De verwachting is dat veel agrarische erven en stallen in de toekomst hun agrarische functie zullen verliezen. Een gedeelte van de leegstand wordt weer opgevuld door andere activiteiten en bedrijvigheid, maar een deel wordt niet meer ingevuld. Er kan een onbalans ontstaan tussen de vrijkomende bebouwing en de herbestemming daarvan binnen de regels voor vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: VAB) en de Ruimte voor Ruimte regeling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), waardoor blijvende leegstand ontstaat. Deze leegstand kan grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

Verouderde, leegstaande opstallen kunnen leiden tot verloedering. Omdat veel gebouwen asbestdaken hebben, is er mogelijk sprake van bodemvervuiling door verontreiniging met asbest. Een ander risico is de toename aan criminele activiteiten in de leegstaande schuren, zoals ook elders in Nederland wordt waargenomen. Aan de andere kant kunnen VAB-locaties ook een kans bieden voor de economische transitie, of bijvoorbeeld opgaven als de energietransitie en daardoor een bijdrage leveren aan de vitaliteit van het platteland.

De VAB is een landelijk fenomeen. Vooral in de provincies Noord-Brabant, Overijssel en Gelderland is er sprake van veel leegstand. In Noord-Brabant bijvoorbeeld wordt verwacht dat er tot 2030 8,6 miljoen m<sup>2</sup> aan gebouwen vrijkomt door stoppende bedrijven (inclusief woonbestemming en herbestemming van agrarisch vastgoed). In totaal wordt in Nederland een leegstand van 51 miljoen m<sup>2</sup> verwacht. De leegstandopgave wordt door het Rijk als een regionale opgave gezien. Provincies zijn meestal niet primair de probleemeigenaar. Agrarische ondernemers en gemeenten zijn de eerst aangewezenen om leegstand te voorkomen of de gevolgen op te lossen. Provincies ervaren echter wel de effecten van leegstand in de vitaliteit en leefbaarheid van gebieden en komen in beeld bij bovenlokale problematiek en bovenlokale oplossingsmogelijkheden. Ook wordt door partijen als gemeenten en de landbouwsector een beroep gedaan op de provincies bij de aanpak van dit probleem.

### ***Onderzoek naar VAB in opdracht van de provincie Noord-Holland***

De leegstandopgave voor de landbouw in Noord-Holland is in 2017 onderzocht door Wageningen Economic Research (hierna: WER) en het Kadaster. Dit onderzoek maakt deel uit van een onderzoek in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland, met het doel om de huidige en toekomstige leegstand in de provincies en specifiek het Groene Hart inzichtelijk te maken. Dit onderzoek bestond uit een desk research, een enquête onder gemeenten en een expertbijeenkomst met belanghebbenden en gemeenten. Het rapport is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

### **Verwachte leegstand van agrarische bebouwing in Noord-Holland tot 2030**

Uit de desk research is gebleken dat er in de periode 2000–2015 35% van de totale agrarische bedrijfslocaties is gestopt. Dat zijn 1.900 bedrijven (exclusief glastuinbouwbedrijven), met gemiddeld 922 m<sup>2</sup> bebouwing per erf. Ongeveer 25% van de bebouwing betreft woningen, de overige 75% is bedrijfsbebouwing. De woningen blijven doorgaans bewoond, maar voor de bedrijfsbebouwing moet een andere bestemming worden gevonden. Ongeveer 43% van deze bedrijfsbebouwing heeft geen andere bestemming gekregen en daaruit nemen de onderzoekers aan dat er sprake is van leegstand (884.000

m<sup>2</sup>). Uit de kaart van het rapport blijkt dat met name in het noordelijke deel van de provincie agrarische bedrijven zijn gestopt. In het zuidelijke deel is dit beperkt, en is er eerder sprake van een andere bestemming.

In de periode 2015–2030 verwacht men dat de trend van schaalvergroting en stoppende bedrijven doorzet. Hiermee zal 38% van de in 2015 bestaande bedrijven stoppen (1.300 bedrijven). Men verwacht dat dit 32% van de totale gebouwenvoorraad van de agrarische erven betreft. Vooral in de regio's Kop van Noord-Holland, West Friesland en Alkmaar is de prognose dat een groot areaal aan bedrijfsbebouwing vrijkomt. Van deze bebouwing wordt verwacht dat 27% van de bedrijfsgebouwen leeg zal blijven staan (534.000 m<sup>2</sup>). Samen met de verwachte leegstand van de periode 2000–2015 komt dit op 1.418.000 m<sup>2</sup> leegstaande bedrijfsgebouwen tot 2030.

Uit het onderzoek blijkt dat sommige gemeenten leegstand op dit moment als een probleem ervaren; dit zijn drie gemeenten in de regio West Friesland en Alkmaar. Elf gemeenten geven aan dat leegstand nu nog niet als probleem wordt gezien, maar de verwachting is dat dit in de toekomst wel een opgave zal worden.

#### **Besluiten op basis van de aanbevelingen**

Op basis van de aanbevelingen van het Kadaster en de WER hebben wij besloten om

- 1) in gesprek te gaan met de regio's over de VAB-opgave,
- 2) de aanbevelingen te gebruiken als bouwstenen voor onze Omgevingsvisie en
- 3) te onderzoeken welke instrumenten in lijn hiermee ontwikkeld kunnen worden om de transformatie van leegstand te ondersteunen en te faciliteren.

#### ***1) Met de regio's in gesprek te gaan om de opgave per regio te onderzoeken***

Zoals blijkt uit het onderzoek van het Kadaster en WER is er sprake van verschillen in leegstand tussen de regio's en hoe deze ervaren wordt. Met name de noordelijke regio's zien leegstand ontstaan en ervaren dit in sommige gevallen ook als een probleem. Wij zullen hierover met de gemeenten in gesprek gaan en verkennen welke regio's VAB als opgave zien. Hierbij zal leegstand overigens in een bredere scope worden gezien; niet alleen de leegstand van VAB, maar ook ander vastgoed.

#### ***2) De aanbevelingen te gebruiken als bouwsteen voor de Omgevingsvisie en de daaraan te koppelen instrumenten zoals programma's en de Omgevingsverordening***

De onderzoekers bevelen aan om de mogelijkheden voor hergebruik en sloop van VAB te koppelen aan andere ruimtelijke opgaven en processen in de verschillende regio's.

Leegstand komt in diverse sectoren voor, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen en kantoorlocaties en in de recreatiesector. Het koppelen van de VAB aan andere vormen van leegstand en het integraal benaderen van dit onderwerp, ligt voor de hand. Het in de regio verkennen van de diverse (leegstand)opgaven en andere opgaven, zoals de energietransitie, sluit naadloos aan bij het proces van onze Omgevingsvisie. De omgevingsvisie vormt onze integrale visie op hoe we omgaan met de belangrijkste opgaven binnen de fysieke leefomgeving. Leegstand is een belangrijk thema, gekoppeld aan de trend van economische transitie. De thema's waar de leegstandsopgave aan gekoppeld kan worden, zoals energietransitie en circulaire economie, zijn ook prominente thema's in onze Omgevingsvisie. Daarbij willen we in onze omgevingsvisie juist ook ruimte maken voor een gebiedsspecifieke benadering, waar dat nodig is.

In het kader van het opstellen van de omgevingsvisie zal verkend worden via welke ontwikkelprincipes de leegstandsopgave het hoofd geboden kan worden, en hoe we hierbij ruimte kunnen bieden aan regionaal maatwerk en voldoende flexibiliteit. De keuzes die gemaakt worden in de Omgevingsvisie zullen na vaststelling worden verwerkt in uitvoeringsinstrumenten als programma's en de Omgevingsverordening. In het proces ten behoeve van de totstandkoming van de Omgevingsverordening zullen de aanbevelingen van Kadaster en WER tevens worden gebruikt.

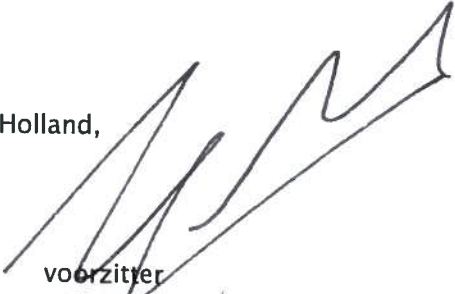
***3) Te onderzoeken welke instrumenten in lijn hiermee ontwikkeld kunnen worden om de transformatie van leegstand te ondersteunen en te faciliteren***

VAB is niet alleen het resultaat van stoppende ondernemers, maar ook van verplaatsende bedrijven. Bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven die naar concentratiegebieden verhuizen en daarmee bijdragen aan de verdere verduurzaming van de glastuinbouw en collectieve voorzieningen in een gebied mede rendabel maken. Het kan ook gaan om bedrijven die vanwege hun locatie overlast veroorzaken voor de omgeving qua milieudruk of logistieke bewegingen. Een verplaatsing van een bedrijf kan gewenst zijn vanwege de milieuproblematiek op de huidige locatie of ingegeven vanuit de verduurzamingsopgave, bijvoorbeeld in de glastuinbouw. Soms is dit niet mogelijk, omdat de kosten van verplaatsing niet opwegen tegen de baten.

Gemeenten en sector pleiten daarom voor verschillende instrumenten om het platteland economisch vitaal te houden. We gaan verkennen welk instrumentarium ontwikkeld kan worden, met name bedoeld om gemeenten en ondernemers te faciliteren bij het opruimen of herontwikkelen van leegstaande agrarische gebouwen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

  
provinciesecretaris  
**R.M. Bergkamp**

  
voorzitter  
**J.W. Remkes**

1 bijlage(n)

- Kadaster en Wageningen UR (2017): 'De VAB-opgave in de provincie Noord-Holland: Aard en omvang nader in beeld gebracht'