



Leegstand op het platteland

Vrijkomend agrarisch vastgoed zien als kans

Dreigende leegstand op grote schaal van agrarisch vastgoed is nadelig voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgt voor verlies aan kapitaal en cultuurhistorische interessante gebouwen. In sommige gebieden is sloop de oplossing, in andere is de tijd rijp voor nieuwe vormen van hergebruik met maatschappelijke meerwaarde. Burgers en ondernemers zijn aan zet om initiatieven te nemen, gemeenten en provincies om nieuwe beleidsruimte te creëren in de volgende generatie beleid. In dit artikel staan de uitdagingen die dat oplevert centraal.

Veel boerderijen en stallen in Nederland hebben hun agrarische functie verloren. Een proces dat al decennia lang aan de orde van de dag is. Tussen 1950 en 2012 is het aantal agrarische bedrijven met 80 procent afgenomen. We zijn er in Nederland aan gewend geraakt dat burgers of ondernemers vrijkomende boerderijen kopen en er gaan wonen en werken. Door deze stille revolutie is in Nederland nog maar 1 op de 10 erven in agrarisch gebruik. Er wonen dus veel meer burgers dan boeren in het landelijk gebied.

Ook de komende decennia verliest agrarisch onroerend goed zijn functie. Maar het karakter van de stille revolutie verandert. De vroeger gebruikelijke overgang van één boer naar één burger stukt omdat de vrijkomende boerderijen en vooral de stallen steeds groter zijn.

Vakantieboerderij Broeresloot in Sneek. Sinds 2012 geheel verbouwd, gemoderniseerd en ingericht als recreatiebedrijf
Beeld familie Feenstra (de eigenaar)

Bedrijfsbeëindiging

De in 2030 verwachte leegstand van Nederlandse boerenerven is ongeveer 15 miljoen m², vergelijkbaar met de oppervlakte van 2.100 voetbalvelden. Deze verwachte leegstand overstijgt daarmee die van kantoor- of winkelruimte. Dat zijn conclusies uit onderzoek van Alterra Wageningen UR uitgevoerd in opdracht van InnovatieNetwerk en vastgelegd in het rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied'.

De komende twintig jaar stoppen naar verwachting van de onderzoekers circa 24.000 agrarische bedrijven. Dat zijn steeds vaker boerderijen met grote stallen ongeschikt voor nu gangbare vormen van wonen en werken. De circa 24.000 bedrijven laten 32 miljoen m² aan woon- en bedrijfsgebouwen achter. Als de verwachtingen van de onderzoekers uitkomen gaat 17 miljoen m² aan gebouwen van eigenaar veranderen. De resterende 15 miljoen m² aan bedrijfsgebouwen komt leeg te staan.

Het stoppen van een agrarisch bedrijf is ingrijpend voor de boer. Met het beëindigen van het bedrijf komt een einde aan een vaak lange traditie waarbij generatie na generatie de boerderij in handen van de familie is geweest. Bedrijfsbeëindiging neemt al gauw 3 tot 5 jaar in beslag. Stoppende boeren wonen in veel gevallen nog op het erf en stoten stap voor stap land en dieren af. Een fiscale eindafrekening maakt onderdeel uit van de beëindiging. Dat leidt niet zelden tot financiële problemen. Het niet verkopen van het agrarisch onroerend goed maakt de financiële positie nog minder rooskleurig. Leegstand betekent vaak het mislopen

Er wonen al veel meer burgers dan boeren in het landelijk gebied

van pensioenvoorziening. In die gevallen waar er sprake is van nog bestaande leningen brengt het ook voor banken financiële risico's met zich mee als bestaand onroerend goed onverkoopbaar is en leegstand op grote schaal dreigt.

Voor die gevallen waarin een stoppende boer zijn verdere leven blijft wonen op de oude boerderij is het een zaak van de erfgenamen hoe om te gaan met eventueel >

Keuze tussen schaalvergroting en fijnmazige multifunctionaliteit

Vinger aan de pols in het landelijk gebied

Het landelijk gebied ondergaat de komende decennia een ingrijpende transformatie. Duizenden agrariërs staken hun bedrijf. Gevolgen: schaalvergroting en vermoedelijk veel leegstand, concluderen onderzoekers van Alterra. ROM peilde reacties op het onderzoek bij de Rijksadviseur voor Landschap en Water, een aantal provincies en gemeenten. Hoe zorgwekkend vinden zij de conclusies en hoe spelen zij er met beleid op in?

Eric Luiten, Rijksadviseur voor Landschap en Water, spreekt van alarmerende cijfers: 'Deze omvang is groter dan de leegstand in andere sectoren, zoals bedrijfsterreinen, winkels en kantoren. De ontwikkeling raakt aan de leefbaarheid van het platteland, die toch al onder druk staat.'

Vrijkomende erven kregen tot nu toe vaak een andere woon- en of werkfunctie. Het ging om laaghangend fruit: kleinere erven met historische bebouwing, aantrekkelijk voor stedelingen. Luiten: 'Maar vastgoed dat nu vrijkomt, is minder aantrekkelijk: van jongere datum, seriematig en veel grotere

oppervlakten aan schuren. De onderzoekers vermoeden terecht dat veel van deze gebouwen leeg komen te staan.'

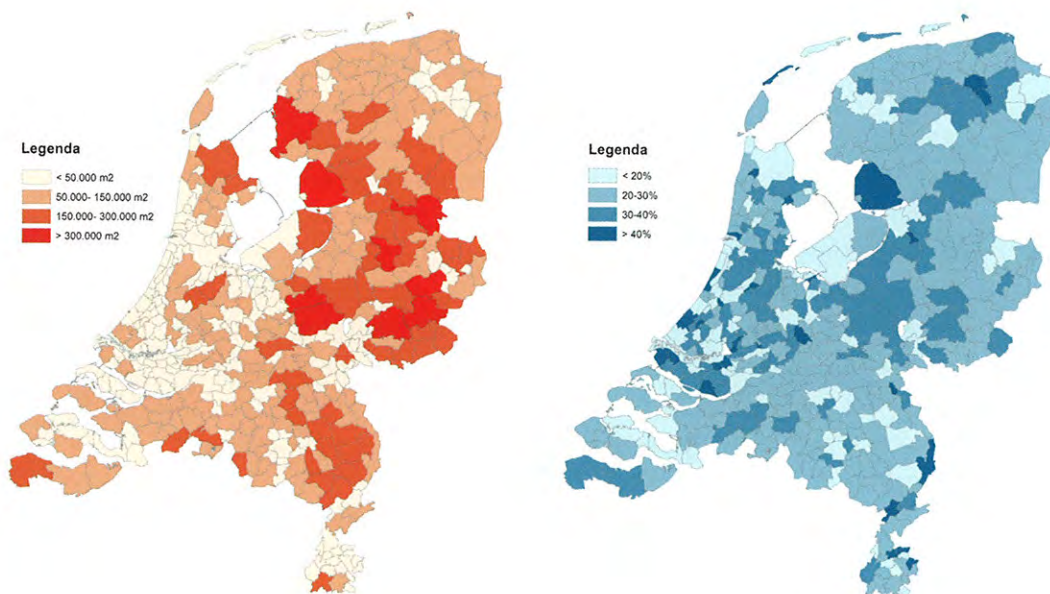
Sloop

Rijksadviseur Eric Luiten onderzoekt momenteel zelf waar deze leegstand exact het grootst is, en in welke staat de vrijkomende complexen verkeren. Hij heeft verschillende suggesties voor hergebruik, maar wil daar nog niets over kwijt. 'Ik werk ze momenteel uit en adviseer binnenkort de ministeries van EZ en IenM.'

De gevolgen van schaalvergroting voor het landschap vindt Luiten minder ingrijpend. 'Samenvoeging van percelen leidt niet per se tot aantasting van landschappelijk waardevolle elementen. Schaalvergroting is goed, mits dit zorgvuldig gebeurt.'

De Friese gedeputeerde Hans Konst wil de schaalvergroting zo veel mogelijk faciliteren. 'Voor een levensvatbare melkveehouderij is die schaalvergroting zelfs noodzakelijk', zegt hij. Wel maakt hij zich zorgen over het hierdoor verdwijnen van kruidrijke graslanden waar weidevogels graag vertoeven. Konst: 'We stimuleren agrariërs om een deel van het land voor deze vogels geschikt te houden.'

Friesland, vooral de regio Zuidwest-Friesland, is volgens Alterra een van de provincies waar in absolute getallen >



Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 in m² en %
Bron BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra

Publiek

In wanden en op daken van agrarisch onroerend goed is nog 100 miljoen m² asbest verwerkt. In 2024 moet dat asbest verwijderd zijn. Dit vraagt een investering van circa € 1 miljard. Asbest aan de buitenlucht blootgesteld is door weersinvloeden extra gevoelig voor verspreiding in de omgeving. Elk jaar dat asbest langer blijft liggen en

onverkoopbaar leegstaand onroerend goed. In extreme situaties staat het de erfgenamen vrij om te besluiten de erfenis niet te aanvaarden omdat de lasten groter zijn dan de lusten.

dus in kwaliteit achteruit gaat worden er meer asbestvezels verspreid. Vandaar dat er initiatieven lopen om tot versnelling van asbestsanering te komen door kostenreductie, mechanisering en zoeken van combinaties met bijvoorbeeld duurzame energieopwekking. Naast 'buitenasbest' is er in



Een te koop staande boerderij in Oost Gelre.
Beeld Gemeente Oost-Gelre

veel agrarische bebouwing beschikbaar komt. Ook regio's in Gelderland, Overijssel, Oost-Brabant/Noord-Limburg en de Noordoostpolder is dit het geval. Volgens gedeputeerde Konst is het rapport van groot belang, maar de provincie Friesland slaagt er tot nu toe redelijk in om vrijkomend vastgoed te herbestemmen. 'De Ruimte voor Ruimteregeling is versoepeld. Voor elke 1.000 m² die je sloop mag er een woning worden teruggebouwd. We staan meer functies toe, zoals zorg en recreatie.' Hij noemt het voorbeeld van een boerderij in Ooststellingwerf die is herbestemd tot een kliniek voor

verslavingszorg. Toch is sloop soms onvermijdelijk, denkt Konst. 'Een loopstal uit de jaren 70 is natuurlijk minder aantrekkelijk dan een authentieke stelpboerderij.'

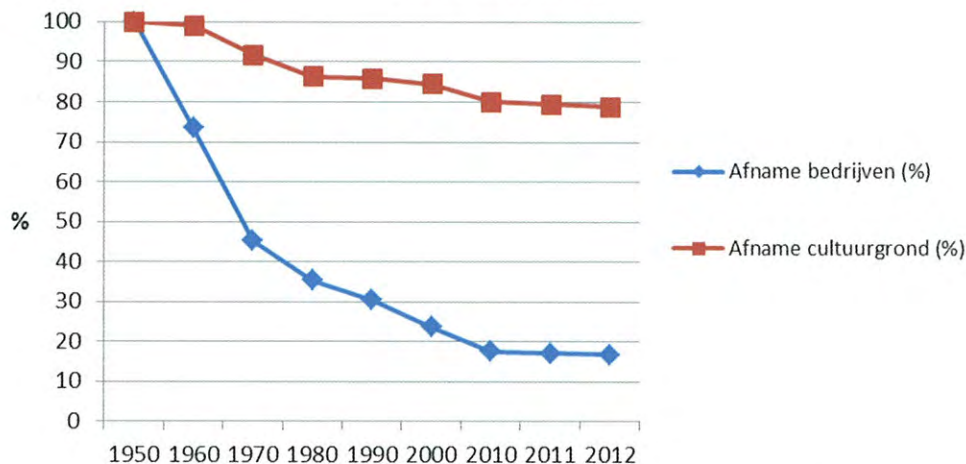
Gewild

Bij wethouder Gea Akkerman, gemeente Súdwest-Fryslân, heeft leegstand van agrarisch vastgoed de volle aandacht. 'Eerst willen we beter zicht krijgen op de potentiële leegstand in onze eigen gemeente. We zijn een grote agrarische gemeente, dus er zal best het een en ander vrijkomen, maar hoeveel exact weten we nog niet.' Net als gedeputeerde Konst, juicht Akkerman schaalvergroting toe. 'De melkveehouderij doet het erg goed en profiteert alleen maar van schaalvergroting. Landschappelijk heeft het weinig consequenties.'

Vrijkomende agrarische panden zijn volgens Gea Akkerman erg gewild. Ze worden omgebouwd tot bijvoorbeeld particuliere appartementencomplexen of zorgwoningen. De transformatiemogelijkheden zijn vergroot door de Wet plattelandswoningen. Een verlaten boerderij die binnen de milieucirkel valt van een nog actief agrarisch bedrijf, mag nu door burgers worden bewoond. Ook kan een nieuwe boer eventuele schuren van de verlaten boerderij overnemen. Maar de verlaten boerderij blijft wat het altijd al was: een bedrijfswoning.

Súdwest-Fryslân maakt momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Wethouder Akkerman:

Afname t.o.v. 1950



de gebouwen vaak nog asbest verwerkt.

Bij leegstand is sanering geen optie door gebrek aan financiële middelen en gebrek aan uitzicht op terugverdienen van de investering. Vanuit volksgezondheidsoverwegingen is dit een ongewenste situatie. Daarmee zijn leegstand en verpaupering ook een publieke zaak.

Om leegstand en verloedering tegen te gaan, komen naar verwachting opnieuw allerlei beleidsinstrumenten

in discussie zoals subsidies, fiscale regelingen, planologisch beleid, economische beleid, volkshuisvesting en volksgezondheidsaspecten.

Vanuit het verleden kennen we allerlei regelingen die sloop van agrarische gebouwen stimuleerden. Soms direct in de vorm van een subsidiebedrag soms in de vorm van extra planologische ruimte zoals bij de Ruimte voor Ruimte regelingen.

Gemeenten gaven onder voorwaarden subsidie voor >

‘Daarin willen we nog ruimhartiger nieuwe functies voor leegkomend agrarisch vastgoed toestaan. Denk aan bed & breakfast, recreatie en paardenhouderijen, op voorwaarde dat de verkeersveiligheid niet in gevaar komt.’

‘Vastgoed dat nu vrijkomt, is minder aantrekkelijk’ (Eric Luiten, Rijksadviseur voor Landschap en Water)

Schadelijk

In tegenstelling tot Súdwest-Fryslân is de vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Oost Gelre minder in trek voor transformatie, ten minste wat wonen betreft. ‘De vraag naar woningen van ‘burgers’ is door de crisis ingezakt’, vertelt Guus Béguin, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente. ‘Veel boerderijen liggen bovendien te ver van grotere kernen om aantrekkelijk te zijn voor mensen die ‘buiten’ willen wonen.’ Oost Gelre stimuleert in regionaal verband wel de herbestemming in andere functies. Béguin: ‘De Achterhoek voert een soepel beleid. Veel agrariërs hebben nevenfuncties op het erf, zoals een speeltuin, boerderijwinkel

of terras.’ Maar Oost Gelre kent ook volledige herbestemmingen, zoals een kampeerboerderij, en een wijngaard annex wijnproeverij in een voormalige varkenshouderij.

Guus Béguin vindt het Alterra-rapport van groot belang, maar het thema leegstand staat al geruime tijd op de gemeentelijke agenda. ‘Veel agrariërs in Oost Gelre zijn op leeftijd. Twee jaar geleden hebben we een bestemmingsplan buitengebied gemaakt, toen bleek dat een kwart van de agrarische bedrijven is gestopt. Er komt daardoor veel bebouwing vrij, al weten we nog niet exact hoeveel.’

Behalve leegstand in de buitengebieden, wijst Béguin op leegstand van vastgoed in de kernen zelf. ‘Je kunt je afvragen welke leegstand op lange termijn het meest schadelijk is. Ik heb er geen eenduidig antwoord op. Leegstand in de kernen is natuurlijk wel veel meer zichtbaar.’

Voorzichtig

De Brabantse gemeente Bladel was een van de koplopers in beleidsontwikkeling omtrent de Wet plattelandswoningen, maar is voorzichtig met de toepassing. Tom van Rijssel, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening: ‘We hebben onlangs in vijf à zes bestaande gevallen de wet toegepast, waarbij de woning een bedrijfswoning blijft. Maar we zijn geen voorstander van nieuwe splitsingen van agrarische locaties, omdat er planologisch sprake blijft van één geheel.’ >

sloop, waarbij het publieke belang centraal stond. Dat leidde tot omschrijvingen als: 'mits de sanering van de agrarische bebouwing, naar het oordeel van de gemeenteraad, een landschappelijke kwaliteitswinst en ontstening oplevert'

Op provinciaal niveau kennen we al lange tijd toetsingskaders voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Hierin waren de provinciale regels vastgelegd ten aanzien van bestemmingswijzigingen van agrarische bebouwing, mogelijke nevenfuncties naast het agrarisch bedrijf en sloop van

Verwijdering asbest in wanden en op daken kost circa € 1 miljard

agrarische bedrijfsopstallen gecombineerd met compensatie in de vorm van woningbouw op de saneringslocatie. Motivatie voor een inzet van publieke middelen en extra beleidsruimte ontleenden de beleidsmakers aan zaken zoals het versterken van de kwaliteit van het landschap, het voorkomen van 'verrommeling' en slopen van storende gebouwen.

In juli 2014 pleitte de Nederlandse Vereniging van Make-laars (NVM) bijvoorbeeld voor een stimuleringsregeling om leegstaande stallen en schuren op het platteland te slopen.

Eigenaren krijgen in ruil voor sloop op een andere locatie bouwrechten. Deze aanpak heeft zo z'n risico's, laten ervaringen uit het verleden zien en bovendien hebben veel gemeenten te maken met krimp en een stagnerende woningmarkt. De vraag wat publieke en wat private verantwoordelijkheid is, speelt op de achtergrond een belangrijke rol.

Multifunctioneler

Het Planbureau voor de Leefomgeving concludeerde vorig jaar dat het ruimtelijk beleid onvoldoende ruimte biedt voor innovatieve ontwikkelingen en oplossingen vanuit de maatschappij. De wet- en regelgeving voor erftransformaties anticipeert nog te weinig op het steeds multifunctioneler worden van het landelijk gebied.

Daar staat tegenover dat toerisme en recreatie in veel plattelandsgemeenten aan belang winnen. Bij de keuze van toeristen en recreanten om een gebied aan te doen, te verblijven en geld te spenderen, weegt de kwaliteit van het buitengebied zwaar.

In onze planologie is er een grote scheiding tussen stad en platteland. Wonen doe je in Nederland binnen de bebouwde kom en liever niet er buiten. In vergelijking tot andere metropolen in de wereld is ons land eigenlijk één grote

Volledige herbestemming naar een burgerwoning in het buitengebied is wel mogelijk en populair in Bladel. 'Vaak gaat het om nieuwe inwoners die landelijk willen wonen en werken in Eindhoven of Tilburg, waar veel werkgelegenheid is', legt Van Rijssel uit. Toch is Bladel voorzichtig met deze transformaties,

'De melkveehouderij profiteert alleen maar van schaalvergroting' (Gea Akkerman, wethouder gemeente Súdwest-Fryslân)

het gebeurt niet als een kip zonder kop. 'Zeker niet als er andere agrariërs binnen een straal van 100 meter zijn gevestigd. We willen ruimte blijven bieden aan agrarische ontwikkeling.'

In sommige gevallen krijgt het agrarisch vastgoed een andere bedrijfsbestemming. Van Rijssel: 'Het gaat om kleinschalige lichte bedrijvigheid tot milieucategorie twee, zoals opslag van goederen.'

Ruimtelijke kwaliteit

In de Randstad komt naar verhouding minder agrarische bebouwing vrij dan in andere provincies, verwacht Alterra. 'We

houden de vinger aan de pols, zegt Govert Veldhuijzen, gedeputeerde in Zuid-Holland. 'De leegstand neemt wel toe, al blijft de exacte omvang koffiedik kijken.'

De provincie is liberaal in het toestaan van nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Veldhuijzen: 'Maar we sturen sterk op ruimtelijke kwaliteit. Eerder al werd de Ruimte voor Ruimte regeling aangescherpt, omdat er na sloop van agrarisch vastgoed vaak woningen werden teruggebouwd die niet in het landschap pasten. Inmiddels valt de Ruimte voor Ruimte regeling onder algemene regels voor ruimtelijke kwaliteit en herbestemming.'

Herontwikkeling in 'burgerwoningen' is minder vanzelfsprekend dan een aantal jaren geleden, zegt Veldhuijzen. 'De woningen brengen minder op, grondprijzen stijgen niet meer zo hard. Bovendien trekken veel jongeren naar de stad.' Toch kent Zuid-Holland diverse fraaie herbestemmingen, zoals in Leerbroek. De gemeente gaf er de opdracht voor de restauratie en herbestemming van een boerderij en vloedschuur - twee rijksmonumenten - in vijf burgerwoningen. In de aangrenzende boomgaard verzeen nog eens twaalf nieuwe woningen in de vorm van grote schuren, passend bij het karakter van het boeren erf. De woningen zijn als het ware te gast in het landschap.

Karl Bijsterveld



Herbestemming van een monumentale boerderij en vloedschuur in Leerboek (ZH) tot burgerwoningen.

In de aangrenzende boomgaard van de monumentale boerderij in Leerbroek, ontwierp Koppers Architectuur twaalf nieuwe woningen in de vorm van grote schuren.

Beeld Katrien Koppers Architectuur

stad met buitengewoon veel groene ruimte en een heel erg lage bevolkingsdichtheid voor een metropool van onze omvang. Kijk je naar Nederland als dunbevolkte stad dan kijk je ook anders naar de scheiding binnen en buiten de bebouwde kom. Die vervaagt dan op termijn. De keuze waar we



Toerisme en recreatie winnen aan belang op het platteland

gaan wonen en werken komt daarmee in een ander daglicht te staan. Een locatie waarop voormalig agrarische onroerend goed staat, kan een heel geschikte locatie zijn voor mensen die graag buiten wonen, graag aan huis werken en voor zorgverlening.

Naast voordelen zijn er nadelen verbonden aan meer planologische ruimte in het buitengebied. Zo concurreert toestaan van meer niet-agrarische gebruik buiten de bebouwde kom met grondposities binnen de bebouwde kom. Meer planologische ruimte voor bewoning van voormalig agrarische erven betekent niet meer bouwen ergens anders in de gemeente. Toestaan van ambachtelijke activiteiten of kantoor aan huis betekent extra leegstand van bedrijventerreinen en kantoren elders. Ook maken veel agrariërs die hun bedrijf willen voortzetten zich zorgen over de beperkingen die niet-agrarische ontwikkeling in hun omgeving oplevert nu of in de toekomst. Om aan die zorg tegemoet te >

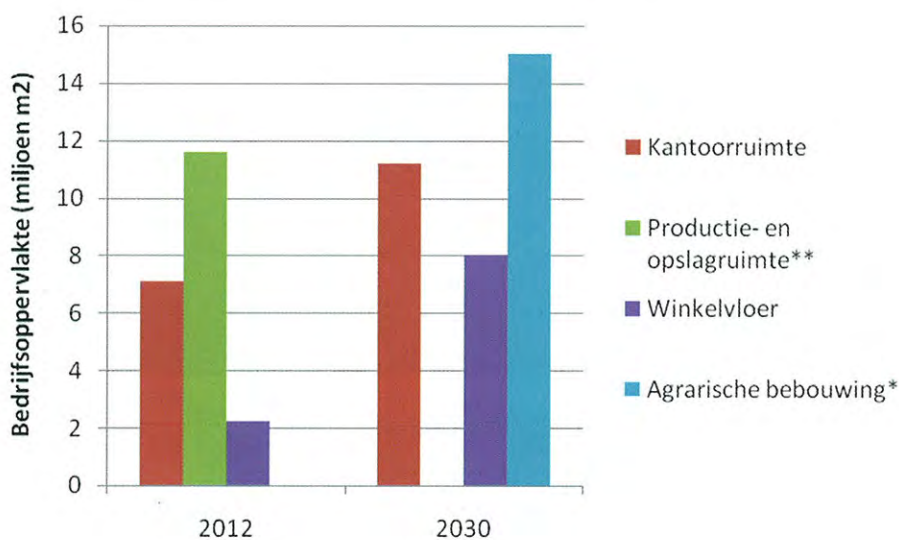
komen, is recent het fenomeen 'plattelandswoning' bedacht: een woning waarbij is vastgelegd dat die geen beperking vormt voor de ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid in de omgeving.

Klemmende wet- en regelgeving loslaten

Scherp

Vrijkomende boerenerven dagen bestuurders uit om scherpe keuzes te gaan maken. Handhaven we de huidige planologische kaders of laten we andere dingen toe in het landelijk

gebied? Bij de herziening van bestemmingsplannen zal een vitaal landelijk gebied centraal staan. Meer planologische ruimte bieden in ruil voor het leveren van maatschappelijke meerwaarde door de initiatiefnemers zal de rode draad zijn. Maatschappelijke meerwaarde kan in de vorm van allerlei zaken. Immers meer planologische ruimte levert de initiatiefnemer geld op. Dat geld kan besteed worden aan bijvoorbeeld een goede inpassing in het landschap, het voorkomen van ontsierende parkeerlocaties, asbestsanering of beheer en inrichting van kleinschalige landschapselementen in de omgeving via een Vereniging van Eigenaren. Het is zo mogelijk om te voorzien in bijvoorbeeld maatschappelijke vraag naar zorg en duurzame instandhouding van cultuurhistorisch interessante gebouwen.



Er zijn al allerlei ideeën en praktijkvoorbeelden van herbestemming zoals bebouwing van voormalige boerenerven met meerdere huishoudens en initiatieven vanuit de zorg. De gemeente Noordoostpolder heeft toestemming gegeven om maximaal tien boerderijen te laten ombouwen tot

Agrarische vrijkomende bebouwing in vergelijking met leegstand overige bedrijfsgebouwen

* voor landbouw zijn in 2012 geen cijfers over leegstand bekend.

** voor leegstand productie- en opslagruimte zijn geen prognoses bekend.

bron: EIB, 2012; Molenaar 2012; fmm.nl, 2012; eigen bewerking Alterra



Agrarische bebouwing met woon- en bedrijfsmatige functies.

beeld: Alterra

appartementencomplexen voor seizoensarbeiders. Dit om zo de als cultureel erfgoed aangemerkte boerderijen te behouden. In Winterswijk is er grote belangstelling voor het idee van buurtschapverenigingen om met een coöperatie van huurders een boerderij te kopen en daarin meerdere woonunits te realiseren.

Initiatiefnemers komen met interessante ideeën die nog niet passen in het huidige beleid. Benodigde procedures en aanpassingen van bestemmingsplannen leiden vaak tot lange procedures die veel inspanning kosten met onzekerheid over de uitkomst. Organisaties zoals Oversticht, Stichting IJssellandschap en de zestien boerderijstichtingen verenigd in Agrarisch Erfgoed Nederland zijn al jaren actief. De publicatie over het jaar van de boerderij 2013 illustreert dat goed. Het ontbreekt aan ruime bekendheid van goede voorbeelden bij ambtenaren en bestuurders. Goede voorbeelden van hoe erftransformaties aangepakt kunnen worden en hoe het resultaat er uit ziet helpen in de discussie over nieuwe initiatieven, zeker als die buiten de huidige kaders van het beleid vallen.

Stimulerende rol bij hergebruik of sloop

Beleidsmakers hebben de mogelijkheid het verschil te maken door onnodig klemmende wet- en regelgeving los te laten en een stimulerende rol bij hergebruik en/of sloop te spelen. Bijvoorbeeld door nieuwe gebruikers te wijzen op de mogelijkheden van hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen in plaats van nieuwbouw of hergebruik op andere locaties. Hierbij inspelen op actuele wensen en ideeën voor nieuwe bestemmingen is belangrijk. Alleen dan blijven vrijkomende agrarische gebouwen van nut voor mens en omgeving.

Nico Beun

Programmamanager InnovatieNetwerk

Sloop en omzetting in nieuwe cultuurgrond kan een oplossing zijn

Concentratie en schaalvergroting als logische processen



Vervallen boerderij.

Beeld InnovatieNetwerk

De cijfers voor de leegstand waar het agrarische gebied in de toekomst mee te maken krijgt, liegen er niet om. Toch is het de vraag of we ons daar zo druk over moeten maken. Sterker: de bestemmingsverruiming voor de voormalige boerenwoningen en stallen op het erf, waar velen nu voor pleiten, kan de voortdurende schaalvergroting van de agrarische sector zelfs belemmeren. Nog belangrijker is dat het de inzet frustrert om kernen levensvatbaar te houden. Uit de kramp met krimp dus, beweert Paul van Dijk, partner van Akro Consult.

Door vrijkomende agrarische erven niet als ondersteunend maar als zelfstandig vastgoed voor te stellen, lijkt er een leegstandsprobleem aan te komen dat zijn weerga niet kent. Onder meer makelaars roepen op om functiewijziging in leegstand agrarisch vastgoed ten gunste van wonen of bedrijvigheid te faciliteren. Maar agrarisch vastgoed is meestal direct verbonden met de productiefunctie van cultuurgrond. Cultuurgrond is schaars en coulant, er worden prima prijzen gemaakt. Het betreft grond (en opstallen) met een agrarische bestemming in een agrarisch omgeving. De eigenaar heeft ten behoeve van de agrarische functie een woonhuis en bedrijfsgebouwen kunnen oprichten. Sloop en omzetting in nieuwe cultuurgrond kan een oplossing zijn. Als een dergelijke desinvestering wordt geplaatst in het financieel >

perspectief van een integrale verkoop van een bedrijf dan ontstaat een genuanceerd beeld. Ruimtelijk wordt dan de agrarische functie versterkt. Er is tegelijkertijd geen leegstandsprobleem en dus ook geen ruimtelijk, laat staan een maatschappelijk probleem.

Regionaal perspectief

Voorstanders voor bestemmingsverruiming argumenteren dat transformatie de vitaliteit van plattelandsregio's kan verbeteren. Ik denk dat het tegendeel waar is. Het vrijkomen van percelen met agrarisch vastgoed zal vaak optreden in gebieden

'Om keuzes te maken is ruimtelijke regie en focus nodig'

waar (op termijn) ook demografische krimp aan de orde is. Ruimtelijke planning in ons land is traditioneel gericht op het plannen en afstemmen van ruimtegebruik in een omgeving waar ruimte schaars is. Schaarste helpt bij het voeren van ruimtelijke regie. Een ruimtelijke krimpstrategie ontwikkelen is ingewikkeld omdat er zich overschotten aandienen in plaats van dat er sprake is van schaarste. Bestemmingsverruiming en transformatie van leegkomend vastgoed – denk nog eens aan de 30 miljoen vierkante meter die onderzoekers becijferen – betekent een gewisse dood voor gebruik, investeringsbereidheid en waardeontwikkeling van vastgoed in de dorpen en regiosteden in de plattelandsregio's.

De economische crisis heeft versneld zichtbaar gemaakt dat krimpverschijnselen nu al van invloed zijn in grotere delen van ons land. Bevolkingsopbouw en de ruimtelijke-economische patronen zijn autonome eigenschappen van regio's. De mogelijkheden om demografische krimp tegen te gaan zijn beperkt. Wel is er een groot belang in te zetten op behoud en mogelijk ontwikkeling van die sectoren en bedrijven, die traditioneel de economie in de regio schragen. Bij een krimpstrategie is het belangrijk om in integrale regionale perspectieven te denken. Kan met ruimtelijk-economisch beleid werkgelegenheid worden gebonden of versterkt? Dragen ontwikkelingen of ingrepen bij aan een toekomstbestendige ruimtelijk economische structuur. Mooie voorbeelden van sterke inzet voor behoud en ontwikkeling is de automotive industrie in Noord-Limburg of de doorontwikkeling van bioscience in Oss. Daar hebben de bewoners van de regio direct en structureel baat bij. De inzet is gebaseerd op een stevige visie en daarmee worden investeerders gecommitteerd. Het feit dat Google nu met een zeer groot datacentrum neerstrijkt in de Eemshaven is prachtig. Een mooie pay off van een grote inzet voor de economische ontwikkeling van de Eemshaven. Maar is het ontwikkelperspectief voor noordoost Groningen nu radicaal gewijzigd?

Concentratie

Royaal en betaalbaar wonen in een landelijke omgeving is soms de inzet om vitale en draagkrachtige senioren aan te trekken. Een eventueel ontbreken van arbeid in een regio is voor deze doelgroep geen bezwaar. Maar nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen is voor deze groep wel belangrijk. En veelal zijn ze sociaal gebonden aan de plaats of regio waar ze wonen. Een oude boom verplant je niet zo makkelijk. Het is dus geen realistische verwachting om kapitaalkrachtige en vitale senioren in grote getalen naar plattelandsregio's te trekken.

Voor een zo vitaal mogelijke ontwikkeling is het gewenst om vooral jongvolwassenen te binden en in het kader van vergrijzing, senioren in een passende woonbehoefte te voorzien. Door huishoudenverdunding kan er bij demografische krimp toch nog wel behoefte zijn aan meer of beter op de behoefte aansluitende woningen. Maar het landelijk gebied is hiervoor niet geschikt. Naast werkgelegenheid en aantrekkelijke woonmilieus is de aanwezigheid van voorzieningen, zowel winkels als onderwijs en zorg, belangrijk voor een vitale regio. Een krimpende behoefte betekent dat concentratie van voorzieningen nodig is om een regio als geheel vitaal te houden. In veel kernen zal worden ingeleverd op de voorzieningen, dat is nodig om deze voorzieningen in naburige kernen overeind te houden. Concentratie is een voorwaarde om het voorzieningenniveau regionaal op orde te houden. Focus is belangrijk. Niet iedere plaats kan zich ontwikkelen tot een vitale 'marktplaats' of toeristisch centrum.

'Denken in integrale regionale perspectieven'

In een krimpregio is ruimtelijke regie door de overheid dus onontbeerlijk voor een evenwichtige woning- en voorzieningestructuur. Concentratie en schaalvergroting zijn logische processen. Herstructurering, transformatie en sloop op de te versterken of achterblijvende locaties is onvermijdelijk. Vaak zal de business case niet of moeilijk sluiten. Om keuzes te maken is een toekomstvisie nodig waarin concreet effecten van krimp worden doorzien. Het vraagt een stevige rug van bestuurders en beleidsmakers om die focus te bepalen en vast te houden. Die focus is een voorwaarde om investeerders aan je te binden.

Paul van Dijk

Partner Akro Consult