

Geleidebrief Kaderstellend

Naam voorstel Nummer SGR-21 16014010	Statenvoorstel rapport Rekenkamer Zeeland 'Vrijkomende agrarische bebouwing in Zeeland tot 2030'		
	Commissie Ruimte	9 september 2016	
Betreft vergadering	Provinciale Staten	30 september 2016	
Te verzenden	Statenbreed via iBabs		
Verzenddatum	19 juli 2016		
Commissiegriffier	Alma van Wallenburg	0118 – 63 12 65	ac.v.wallenburg@zeeland.nl
Statenadviseur	Simon de Visser	0118 – 63 15 94	s.de.visser@zeeland.nl
Inhoudelijk ambtenaar	Alex Maas	0118 - 63 11 73	a.maas@zeeland.nl
Verantwoordelijk bestuurder	J.M.M. Polman		

Inhoudelijk	
Aanleiding	De Rekenkamer Zeeland heeft een rapport uitgebracht over haar onderzoek naar vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in Zeeland tot 2030. Het rapport is door de voorzitter van de Rekenkamer Zeeland op 8 juli 2016 aangeboden aan PS.
Kaders	De Rekenkamer is een onafhankelijk opererend onderzoeksorgaan dat rechtstreeks aan Provinciale Staten rapporteert. Het statenvoorstel bij het rapport wordt door het Presidium aan PS voorgelegd. Het voorliggende onderzoeksrapport heeft betrekking op de kaderstellende rol van PS. De in de rapportage vastgelegde feitelijke bevindingen zijn voorafgaand aan publicatie geverifieerd bij de ambtelijke organisatie. GS zijn in gelegenheid gesteld om een reactie te geven op dit rapport. De bestuurlijke reactie van GS maakt integraal deel uit van het rapport. Hiermee kunt u kennis nemen van de argumentatie van zowel GS als de Rekenkamer en een en ander benutten in uw eigen standpuntbepaling. In het bijgevoegde concept statenvoorstel zijn de aanbevelingen uit het rapport opgenomen incl. de GS-reactie.
Controleren	
Uitvoering	
Kosten en dekking	N.v.t.
Overige informatie	Op bladzijde 16 verzoeken GS aan PS om een opdracht voor kaderstelling op gebied van vrijkomend agrarische bebouwing. Deze opdracht is opgenomen in het dictum van het concept statenvoorstel. Chris de Graaf, lid Rekenkamer, zal in de commissie vragen over het rapport kunnen beantwoorden. De verantwoordelijk gedeputeerde, C.M.M. Schönknecht-Vermeulen, kan ingaan op de vragen met betrekking tot het standpunt van GS Het ontwerp-statenvoorstel wordt op 19 september 2016 ter vaststelling voorgelegd aan het Presidium.

Resultaat commissiebehandeling

De Commissie heeft het ontwerp-statenvoorstel voldoende behandeld, adviseert het Presidium het ontwerp-statenvoorstel vast te stellen en daarna voor te leggen aan PS ter besluitvorming.

Financiële consequenties externe inhuur:

Kostensoort:

Bedrag: € 0,00

Voorzitter PS J.M.M. Polman

Vergadering PS: 30 september 2016

Nr: 16014010

Agenda nr:

Presidium 19 september 2016

Nr:

Onderwerp: Statenvoorstel aanbevelingen rapport Rekenkamer Zeeland 'Vrijkomende agrarische bebouwing in Zeeland tot 2030'

Voorstel SGR-21

Aan de Provinciale Staten van Zeeland

Samenvatting: In het onderzoeksrapport ' Vrijkomende agrarische bebouwing in Zeeland tot 2030' doet de Rekenkamer Zeeland aanbevelingen aan Provinciale Staten, ten behoeve van het uitvoeren van hun kaderstellende taak. In

Onderzoek

In het voorjaar van 2014 kwam een landelijk onderzoek van Alterra uit naar vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) tot 2030. In dat onderzoek is geconcludeerd dat naar verwachting tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven in Nederland zullen stoppen. Op de vrijkomende erven ontstaat leegstand. Het kan ook zijn dat er zogenaamde erftransformatie plaatsvindt waarbij de oorspronkelijke agrarische bestemming verandert in een woonbestemming of in een andere bedrijfsmatige invulling (nieuwe economische drager, NED). Deze ontwikkeling zal dan ook een grote impact hebben op de ruimtelijke inrichting van het landelijk gebied. Het ruimtelijk omgevingsbeleid is bij uitstek een van de kernverantwoordelijkheden van de provincies. In het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018' zijn de kaders voor ruimtelijk beleid in Zeeland tot 2018 opgenomen. Voor de periode na 2018 dienen deze kaders opnieuw te worden vastgesteld.

De Rekenkamer Zeeland heeft, vooruitlopend op dit nieuw op te stellen ruimtelijk beleid aan deskundigen van Kadaster en Alterra gevraagd een provinciebrede analyse uit te voeren naar de aard en omvang van de te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing in Zeeland.

Bevindingen en conclusies in het Rekenkamerrapport

Definitie van vrijkomende agrarische bebouwing

Van een vrijkomende agrarische bebouwing is sprake wanneer binnen een agrarisch bedrijf het bedrijfshoofd ouder is dan 50 jaar en er geen bedrijfsopvolger is. Van bedrijven die aan deze definitie voldoen mag verwacht worden dat deze zullen 'stoppen' als agrarisch bedrijf. Het vrijkomen van de agrarische bestemming betekent niet automatisch dat deze bedrijven ook daadwerkelijk leeg komen te staan. In de afgelopen periode bleek soms dat boeren na het bereiken van hun pensioenleeftijd hun activiteiten geleidelijk afbouwden waardoor de bebouwing niet direct vrijkomt, werden vrijgekomen agrarische bebouwingen herbestemd als woonhuis of kregen ze een andere bedrijfsmatige invulling.

Omvang van de problematiek

Tot 2030 zullen ongeveer duizend agrarische bedrijven in Zeeland stoppen (op basis van

bovenvermelde definitie). Deze bedrijven vertegenwoordigen een bebouwde oppervlakte van rond de 130 hectare. Dit komt neer op één derde van het totale areaal aan agrarische bebouwing in Zeeland. In de periode tot 2012 kwam al ongeveer 150 hectare vrij van de agrarische bestemming. Een grove inschatting van de saneringskosten van de vrijkomende 130 hectares geeft aan dat deze tussen de € 33 miljoen en € 45 miljoen zullen bedragen. Eventuele saneringskosten voor het veilig opruimen van asbest zijn daarbij dan nog niet meegenomen.

Reeds vrijgekomen bebouwing

De tussen 2000 en 2012 vrijgekomen bedrijven kenden een geringere bebouwde oppervlakte dan de erven die naar verwachting tussen 2012 en 2030 zullen vrijkomen. Aan te nemen valt dat deze kleinere objecten gemakkelijk omgezet konden worden in een woonfunctie of in een andersoortige bedrijfsbestemming. Dat zou betekenen dat voor de grotere objecten die in de komende periode vrijkomen minder gemakkelijk een andere bestemming gevonden kan worden. In een nader onderzoek zouden deze aannames getoetst kunnen worden om als basis te kunnen dienen voor toekomstig beleid.

Geografische spreiding van de vrijkomende locaties

Naast de gebouwspecifieke kenmerken van vrijkomend agrarisch vastgoed heeft de geografische ligging daarvan een sterke invloed op de kansen tot herbestemming. Vrijkomend agrarisch vastgoed dat gelegen is in de buurt van nieuw te realiseren natuurgebieden kan in deze natuurontwikkeling worden meegenomen. Voor vrijkomend agrarisch vastgoed in de buurt van woonkernen, of dat gunstig gelegen is ten opzichte van het verkeersnetwerk is herbestemming naar wonen, detailhandel of andere vormen van bedrijfsvestiging voor de hand liggend. Vrijkomende bebouwingen die gunstig gelegen zijn ten opzichte van het bestaande landbouwroutenetwerk zouden dan de locaties kunnen vormen waarop nieuwvestiging en uitbreiding van landbouwbedrijven wordt toegestaan.

Zeeuwse vastgoedsituatie

De bevindingen uit de verkenning ten aanzien van de vrijkomende agrarische bebouwing kunnen niet los gezien worden van de bredere context van de Zeeuwse ruimtelijke situatie. Gekeken naar mogelijke herbestemming van deze gebouwen zijn de volgende relevante ontwikkelingen te zien.

- **Wonen**
Op de reguliere woningmarkt zijn de gevolgen van de demografische ontwikkelingen merkbaar en delen van Zeeland zijn aan te duiden als zogenaamde krimpregio's.
- **Toerisme**
In de toeristisch-recreatieve sector is enerzijds sprake van soms forse nieuwbouw en nieuwbouwplannen in met name de kuststrook terwijl er anderzijds sprake is van een fors deel van de bestaande recreatieve bebouwing die gedateerd is en alleen daarom al het contact met de markt gaat verliezen.
- **Bedrijfsvestiging en bedrijventerreinen**
Gesteld kan worden dat het aanbod aan vestigingslocaties voor bedrijven in Zeeland significant hoger is dan de vraag daarnaar. In de Zeeuwse binnensteden is duidelijk waarneembaar dat het invullen van detailhandelspanden steeds lastiger wordt. Ten aanzien van vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen zien we een vraag van 95 a 130 hectare terwijl het aanbod 190 hectare bedraagt. Naast dit overaanbod van vestigingslocaties zien we tevens een zekere mismatch tussen vraag en aanbod waar het gaat om de kwaliteit en de locatie van de beschikbare ruimte.

Asbest

Ongeveer 1/3e deel van de vrijkomende agrarische bebouwing stamt uit het tijdperk dat asbest gebruikt werd (1961-1993). Een inschatting van Alterra geeft aan dat in die periode vrijwel zonder uitzondering asbest werd toegepast. Gesteld kan daarom worden dat in ongeveer 33% van de gevallen er sprake zal zijn van asbest. In combinatie met de huidige agrarische functie is dat al een gevaar maar in combinatie met verrotting en al dan niet formele functiewijziging (brandgevaar bij opslag/stalling bijvoorbeeld) kan dit op termijn aanzienlijke gezondheids- en milieurisico's opleveren. Vanaf 2024 zal het verboden zijn nog asbest op daken te hebben. Waar er nog sprake is van asbestdaken zal dit door een gespecialiseerd bedrijf voor die tijd verwijderd moeten zijn. De kosten van dit verplicht saneren verlagen de economische waarde en daarmee de verhandelbaarheid van de vrijkomende bebouwing. Binnen de agrarische sector is in eerste instantie de eigenaar van het vastgoed verantwoordelijk voor de asbestsanering. Wanneer deze het echter laat afweten ontstaat hier wel degelijk een zorg voor de (provinciale) overheid.

Verantwoordelijkheid sector

Waar in andere sectoren het gebruikelijk is dat herontwikkeling en nieuwe kansen altijd gekoppeld worden aan de sanering en herstructurering van oude voorraad is dat in de agrarische sector tot nog toe niet gebeurd. Bij

uitbreiding van de woonvoorraad en nieuwbouw van schuren zou een koppeling wellicht voor de hand liggen.

Rol provincie

Provincies zijn onder andere verantwoordelijk voor de inrichting van het landelijk gebied, een bereikbare regio en het regionaal economisch beleid. Dit betekent dat ten aanzien van het landelijke gebied de provincie verantwoordelijk is voor het op peil houden van een doelmatig en goed georganiseerde verkaveling van het landelijk gebied. Het beschikbaar instrumentarium is beschreven in o.a. de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG).

In de Memorie van Toelichting van de Wet Inrichting landelijk Gebied wordt de prominente rol van de provincie duidelijk bevestigd: In het gebiedsgerichte beleid vervullen de provincies een schakelrol. Zij zijn de bestuurslaag bij uitstek die in staat is al de in het geding zijnde belangen en wensen te wegen en daar vervolgens over te besluiten. (2.3)

De inrichting van de ruimtelijke omgeving is daarmee een kerntaak van de provincie Zeeland. Tot nu toe zijn het vooral de Zeeuwse gemeenten die besluiten nemen over de functies en uitbreidings- en nieuwbouwmogelijkheden op agrarische percelen. De Provincie blijft hier in de meeste gevallen bij op de achtergrond. Gemeenten hebben weliswaar het meeste zicht op de vrijkomende agrarische bebouwing in hun gebied maar hebben nu geen direct belang bij aanpak van deze gemeentegrensoverschrijdende (lees provinciale) problematiek. Dientengevolge is hier dan ook geen gemeentelijke visie en/of beleid op ontwikkeld. Ook de individuele agrariër en de sector hebben geen belang om bijvoorbeeld bestaande bebouwing te saneren. Sterker nog, sommige van de bestaande provinciale kaders werken juist averechts. Zo stimuleert de provinciale 'ruimte voor ruimte regeling' agrariërs zoveel mogelijk bestaande vierkante meters 'vast te houden' als eventueel ruilinstrument. Door het koppelen van bestaande provinciale instrumenten (bijvoorbeeld ruilverkaveling, regelingen voor particulier natuurbeheer en subsidies voor zonnepanelen) en het eventueel ontwikkelen van nieuw instrumentarium kan een situatie gecreëerd worden waarin gemeenten en de sector wel een belang krijgen in de aanpak van de problematiek. Met een dergelijk breed instrumentarium kan de provincie dan beter inspelen op de situatie en worden ook maatwerkoplossingen mogelijk.

Aanbevelingen

De Rekenkamer doet de volgende aanbevelingen aan de provincie (zowel Provinciale Staten als Gedeputeerde Staten):

1. Regierol

Ontwikkel vanuit uw provinciale regierol voor de ruimtelijke invulling van het landelijk gebied beleid ten aanzien van vrijkomend agrarisch vastgoed.

- Doe dit vanuit een integrale visie op de Zeeuwse vastgoedsituatie;
- Betrek hierbij de relevante partners, met name de gemeenten en de agrarische sector zelf, onder andere door de resultaten van dit Rekenkameronderzoek actief met ze te delen.
- Vraag de gemeenten op korte termijn onderzoek te doen naar de diverse herbestemmingen van reeds vrijgekomen agrarisch vastgoed in hun gebied en hun visie op herbestemming van nog vrij te komen objecten. Betrek de resultaten van die onderzoeken in uw visie en beleid.

2. Instrumentarium

Pas het bestaande instrumentarium op ruimtelijk gebied aan en richt dit op het voorkomen en oplossen van problematische leegstand in het agrarische gebied. Maak dat zowel de gemeenten als de agrarische sector, meer dan nu het geval is, een belang krijgen in een gezamenlijke aanpak van deze problematiek.

3. Beleidskader

Kom met de relevante partners (met name de gemeenten en de sector) tot een beleidskader dat het mogelijk maakt om bij concrete verzoeken tot herbestemming, uitbreiding en/of nieuwbouw van agrarische bebouwing een meer integrale afweging te maken gebaseerd op de beschikbare informatie. Denk daarbij aan de geografische ligging van het betreffende perceel ten opzichte van woonkernen, het verkeers- en landbouwnetwerk en te ontwikkelen natuurgebieden en aan de bredere vastgoedsituatie in de wijdere omgeving.

4. Asbest

Maak een koppeling tussen het beleid ten aanzien van vrijkomend agrarisch vastgoed en de problematiek rondom asbestdaken. Door deze zaken te koppelen dient enerzijds een asbestvrij Zeeland in 2024 geborgd te worden terwijl anderzijds voorkomen moet worden dat stimuleringsregelingen voor asbestverwijdering als ongewenst bijeffect hebben dat overtollig wordende agrarische bebouwing niet gesaneerd wordt

Standpunt Gedeputeerde Staten

In de reactie van Gedeputeerde Staten wordt aangegeven dat GS met belangstelling hebben kennisgenomen van het opgestelde rapport over vrijkomende agrarische bebouwing in Zeeland. Naar hun idee betreft het een gedegen onderzoek dat ongetwijfeld een bijdrage zal leveren in de erkenning van een problematiek die nu nog slechts sporadisch als zodanig wordt ervaren. Op basis van de in de rapportage gepresenteerde cijfers, 150 hectare vrijkomende agrarische bebouwing in de periode 2000-2012 en 130 hectare in de periode tot 2030, wordt inzichtelijk dat het bij vrijkomende agrarische bebouwing niet alleen meer gaat om die ene vervallen boerderij in het landschap. Er is sprake van een substantieel probleem dat in de komende jaren nadrukkelijk om aandacht zal gaan vragen. GS kunnen het dan ook zeer waarderen dat de Rekenkamer op deze manier een bijdrage levert aan het agenderen van dit onderwerp voor de nieuw op te stellen provinciale omgevingsvisie in 2018.

In de bestuurlijke reactie brengen GS de volgende punten onder de aandacht.

Naar een integrale provinciale omgevingsvisie in 2018

De mogelijkheden die we als provincie bieden voor de ontwikkeling, herbestemming en sanering van agrarische bebouwing zijn gebundeld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Daarbij is sprake van een beperkt aantal provinciale kaders die op gemeentelijk niveau nader worden uitgewerkt en ingevuld. Denk bijvoorbeeld aan de regeling voor Nieuwe Economische Dragere (NED's) of de ruimte voor ruimteregeling. In de afgelopen jaren is in Provinciale Staten meerdere malen gesproken over de provinciale beleidskaders ten aanzien van (vrijkomend) agrarisch vastgoed. Vrij recent is het onderwerp nog aan de orde geweest bij de herziening van het omgevingsplan 2012-2018 (maart 2016). De algemene tendens daarbij is dat steeds meer afwegingsruimte is geboden aan gemeenten om naar eigen inzicht maatwerk te leveren binnen de gestelde provinciale kaders. Daarbij is het niet vanzelfsprekend gebleken dat bestaande provinciale kaders op dit vlak worden aangescherpt. Zoals ook bij u bekend werkt het Rijk momenteel aan het samenvoegen van 26 bestaande wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving tot één Omgevingswet. Daarbij worden bestaande wetten op het gebied van natuur, verkeer- en vervoer, mobiliteit, milieu, ruimtelijke ordening, landelijk gebied, bodem, water etc. samengevoegd. Van provincies wordt daarbij verwacht dat zij hun beleidskaders voor de fysieke leefomgeving ook gaan bundelen in een integrale provinciale omgevingsvisie. De wijze waarop in Zeeland invulling wordt gegeven aan deze integrale provinciale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving (incl. omgevingsplan, natuurvisie, nota vastgoed, (delen) economische agenda, PVVP etc.) vormt momenteel nog onderwerp van gesprek. Wel is duidelijk dat de aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing om een integrale beleidsbenadering vraagt die een plek dient te krijgen in een dergelijke visie.

Het opstellen van deze integrale beleidsbenadering dient in afstemming met in ieder geval de Zeeuwse gemeenten, maar zeker ook met de agrarische sector, plaats te vinden. In die zin onderschrijven wij uw aanbeveling op dit punt. Wij willen u echter ook nadrukkelijk wijzen op de rol die Provinciale Staten zelf (als kaderstellend orgaan) in dit proces vervullen. Aanpassing van de kaders op dit vlak vormt een verantwoordelijkheid van Provinciale Staten. Gezien de aard en omvang van de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing die in uw rapportage worden geschetst zullen Provinciale Staten naar onze verwachting (moeilijke) keuzes moeten maken. Wij gaan ervan uit dat de bereidheid hiertoe aanwezig is, maar zien dit graag bevestigd worden in een opdracht vanuit Provinciale Staten om te komen tot een zo breed mogelijk gedragen en afgewogen voorstel voor (provinciale) kaders ten aanzien van de problematiek van (vrijkomend) agrarisch vastgoed.

De omvang

Op basis van de rapportage mag geconcludeerd worden dat in de periode 2000-2030 280 hectare aan agrarische bebouwing in Zeeland de agrarische functie heeft verloren (of gaat verliezen). Een oppervlakte die overeenkomt met zo'n 560 voetbalvelden aan bebouwing die (op termijn) zijn agrarische functie zal verliezen. Een oppervlakte die echter ook enige nuancering behoeft.

Allereerst vanwege het feit dat, zoals de Rekenkamer zelf ook terecht constateert, agrarische bebouwing na beëindiging van de agrarische functie overeenkomstig de in het rapport gehanteerde definities, niet altijd ook direct vrijkomt. Boeren blijken in de praktijk nog lang nadat ze hun pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt nog steeds actief op hun boerderij. Ze bouwen hun agrarische activiteiten geleidelijk af en zijn volgens gehanteerde definities feitelijk géén boer meer, maar zullen dat zelf lang niet altijd als zodanig ervaren. Enerzijds betekent dit dat de termijn waarop agrarische bebouwing daadwerkelijk vrijkomt veelal langer zal zijn dan u in uw rapportage aangeeft. Anderzijds betekent het echter ook dat voor veel van de bebouwing die in de periode 2000-2012 is 'vrijgekomen', en in de tussentijd nog niet van eigenaar is gewisseld, in de komende jaren alsnog een vervangende functie gevonden dient te worden.

Ten tweede wordt in de rapportage géén onderscheid gemaakt tussen de aard van de agrarische bebouwing. De oppervlakte van agrarische dienstwoningen en overige opstallen worden bij elkaar opgeteld. GS zijn van mening dat hiermee de omvang onterecht te groot wordt weergegeven. In de praktijk maken agrarische dienstwoningen al onderdeel uit van het Zeeuwse woningaanbod. Het omzetten naar een reguliere burgerwoning brengt hier geen verandering in. Voor de periode 2012-2030 gaat het om ruim 21 hectare aan vrijkomende agrarische dienstwoningen.

Ten derde biedt het provinciale beleid ruime mogelijkheden voor herbestemming van agrarische bebouwing. Helaas bestaat er op dit moment géén concreet inzicht in welke mate hier in de periode sinds 2000 (invoering regeling NED's) van gebruik is gemaakt. Wij zijn voornemens de komende periode te benutten om met de Zeeuwse gemeenten te bezien voor welk deel van de in de afgelopen periode vrijgekomen agrarische bebouwing een herbestemming is gevonden.

Wij zijn echter ook van mening dat herbestemming vanwege de omvang, locatie en/of ontsluiting van agrarische opstallen niet altijd een wenselijke optie vormt. Om die reden vragen wij in de herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 van gemeenten dat zij aangeven in hoeverre hergebruik van agrarische opstallen tot de mogelijkheden behoort. Met name voor opstallen met een grotere omvang zijn wij van mening dat een bedrijfsmatig hergebruik ervan niet inpasbaar is in het landelijk gebied. Het is dan ook goed om te zien dat de Rekenkamer in de rapportage een differentiatie aanbrengt in de omvang van vrijkomende bebouwing op perceelsniveau. Naar het idee van GS zou het echter ook van toegevoegde waarde zijn wanneer deze informatie ook op gemeentelijk niveau beschikbaar zou zijn. In dat geval zou het een handreiking voor gemeenten kunnen vormen bij het opstellen van de door de provincie gevraagde visie op het hergebruik van agrarische opstallen. De gegevens met betrekking tot ontsluiting, nabijheid van een kern en ligging ten opzichte van het natuurnetwerk beschouwen GS in dat opzicht in ieder geval als waardevol.

Integrale aanpak

GS onderschrijven het pleidooi van de Rekenkamer om de problematiek ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing te bezien vanuit de bredere context van de Zeeuwse vastgoedsituatie. Problemen ten aanzien van agrarisch vastgoed en hiervoor bedachte oplossingen kunnen niet los worden gezien van de Zeeuwse woningmarkt, het aanbod aan bedrijventerreinen of het verblijfsrecreatieve aanbod. De door de Rekenkamer aangehaalde mismatch tussen vraag en aanbod in de diverse sectoren van de Zeeuwse vastgoed markt vormt een opgave waarvoor we de komende jaren tot integrale oplossingen moeten komen. Het kan niet langer zo zijn dat oplossingen voor één bepaalde sector leiden tot nieuwe problemen in een andere sector. In de aanloop naar de nieuwe provinciale omgevingsvisie in 2018 vormt dit een majeure beleidsopgave, die vrijwel alle sectoren in Zeeland raakt. Een evaluatie van de bestaande provinciale regelingen voor vrijkomend agrarisch vastgoed: de regeling voor Nieuwe Economische Draggers en de ruimte voor ruimteregeling voor vrijkomend agrarisch vastgoed, is daarbij aan de orde.

Verpaupering: een keuze

Verder willen wij opmerken dat op basis van uw rapportage van Provinciale Staten verwacht mag worden dat er heldere en eenduidige keuzes worden gemaakt bij de verdere invulling van deze beleidsopgave. Momenteel is verpaupering van vastgoed in algemene zin (en meer specifiek agrarisch vastgoed in het landelijk gebied) nog maar in zeer beperkte mate aan de orde. Gezien de door de Rekenkamer geschetste omvang aan vrijkomend agrarisch vastgoed, de beperkte Zeeuwse programma's (o.a. ten aanzien van bedrijven en woningen), de opgaven voor herstructurering van vastgoed in de overige sectoren en de beperkt beschikbare financiële middelen maakt scherpe keuzes in (provinciale) kaderstelling noodzakelijk om verdere verpaupering van vastgoed te voorkomen. Anderzijds kan verpaupering ook een keuze op zich zijn. De vraag is nu aan de orde of dit een acceptabele keuze vormt. En zo ja wanneer wel/niet. Nu valt hier nog iets te kiezen.

Provinciale rol

Het college is van mening dat in de aanpak van vrijkomend agrarisch vastgoed er nadrukkelijk een rol ligt voor de eigenaren van het betreffende vastgoed, van de agrarische sector en voor de Zeeuwse gemeenten. De wijze waarin we daarbij als provincie invulling geven aan deze problematiek is mede afhankelijk van de manier waarop we uitwerking geven aan onze (wettelijke) taken voor het landelijk gebied. Er kunnen daarbij gemakshalve 3 niveau's worden onderscheiden:

1. *Kaderstellend: in het verlengde van de huidige werkwijze beperkt de provincie zich tot het formuleren (en aanscherpen) van provinciale beleidskaders met betrekking tot agrarisch vastgoed*

2. *Faciliterend: naast een kaderstellende rol, beschikt de provincie ook over instrumenten (o.a. kavelruilbureau, grondbank etc.) die een rol kunnen vervullen bij de aanpak van de problematiek van vrijkomend agrarisch vastgoed;*
3. *Uitvoerend: naast kaderstelling en inzet provinciaal instrumentarium neemt de provincie ook een coördinerende en uitvoerende rol op zich. Gezien de aard en omvang van de problematiek valt een overkoepelende provinciale aanpak te verkiezen, boven een individuele aanpak per gemeente (bijv. bij het opzetten van een saneringsfonds). In zekere zin is er een bepaalde massa noodzakelijk, die alleen op provinciaal niveau georganiseerd kan worden. Op het niveau van een individuele gemeente is deze massa vaak niet aanwezig.*

In de komende periode willen GS in gesprek met betrokken actoren bekijken welke provinciale rol zij het meest passend vinden bij de aanpak van vrijkomend agrarisch vastgoed. Op basis hiervan zullen GS een voorstel ontwikkelen voor de meest passende provinciale rol en deze nader uitwerken in de provinciale omgevingsvisie 2018 en eventuele onderliggende beleidsnota's.

Aanbevelingen

Tenslotte willen GS nog kort reageren op de door de Rekenkamer geformuleerde aanbevelingen

1. Regierol

Wij nemen de aangegeven punten mee in de voorbereiding van de provinciale omgevingsvisie 2018 (en eventuele onderliggende beleidsnota's). De provinciale kaderstelling ten aanzien van al het Zeeuwse vastgoed vormt hiervoor een belangrijk agendapunt waar wij op integrale wijze (en in overleg met betrokken partners) invulling aan willen geven.

Aanvullend zullen wij in de komende maanden alle Zeeuwse gemeenten actief informeren over de resultaten uit uw onderzoek en hen vragen in hoeverre zij meer zicht kunnen bieden op de mate herbesteding van vrijgekomen agrarisch vastgoed sinds 2000

2. Instrumentarium

Wij beschouwen dit nadrukkelijk als een deelopgave binnen de hierboven geschetste aanpak.

3. Beleidskader

Op basis van het onlangs herziene omgevingsplan Zeeland 2012-2018 worden gemeenten geacht een visie te ontwikkelen op de wijze waarop zij om willen gaan met vrijkomend agrarisch vastgoed. In het verlengde van uw onderzoek zullen wij gemeenten nogmaals verzoeken op korte termijn invulling te geven aan het ontwikkelen van een dergelijke visie, waarbij wij aandacht zullen vragen voor uw onderzoeksresultaten.

4. Asbest

We zijn van mening dat een asbestvrij Zeeland in 2024 de nodige inspanningen vraagt. In hoeverre bestaande regelingen voldoende bijdragen aan realisering van de doelstelling van een asbestvrij Zeeland in 2024 zal in de komende jaren moeten blijken. In hoeverre de bestaande asbestregelingen daarbij tot een ongewenst bijeffect leidt dat overtollige agrarische bebouwing niet meer wordt gesaneerd is voor ons momenteel niet zichtbaar. Bij tussentijdse evaluatie van de huidige asbestregeling(en) zullen wij dit punt inbrengen.

Nawoord van Rekenkamer op reactie van Gedeputeerde Staten.

In haar reactie benadrukt GS de rol die PS heeft bij het vaststellen van de kaders voor een integrale beleidsbenadering omgeving en vragen daarbij om een opdracht van PS om te komen tot kaderstelling op gebied VAB. De rekenkamer onderschrijft die noodzaak voor PS om hier een duidelijke keuze te maken voor kaderstelling en denkt dat het geven van een opdracht daartoe aan GS een belangrijke eerste stap kan zijn. De nuancering die GS aanbrengt bij de verzameling agrarische bebouwing bestaande uit zowel bedrijfsgebouwen als woongebouwen is een terechte. Het gaat om circa duizend dienstwoningen met een totale oppervlakte van ongeveer 21 hectare. Op zichzelf veranderen deze dienstwoningen niets aan de omvang van de totale woningvoorraad in Zeeland maar de ligging van deze bebouwing maakt dat deze wel een te onderscheiden categorie vormen. De door GS voorgestelde evaluaties van provinciale regelingen zoals de regeling voor 'Nieuwe Economische Draggers' en de regeling 'ruimte voor ruimte' in aanloop naar het nieuw op te stellen Omgevingsplan sluiten goed aan bij de door ons gedane aanbevelingen. De keuze van GS om met betrokken actoren en vooral ook gemeenten te zoeken naar een meer integrale aanpak is van groot belang omdat in praktische zin de aard van de problematiek en in sommige gevallen ook de oplossingsrichtingen (bijvoorbeeld het instellen van een saneringsfonds) de spankracht van individuele actoren zoals gemeenten overstijgt. De rekenkamer benadrukt

nogmaals dat de problematiek van asbestdaken op agrarische vastgoedobjecten een niet te onderschatten opgave is gezien de oppervlakte van circa 57 hectare in Zeeland. Het monitoren van ongewenste effecten in asbestregelingen bij een evaluatie is belangrijk, maar de problematiek rechtvaardigt in onze ogen continue aandacht. De door GS gewenste informatie op gemeentelijk niveau over de omvang van vrijkomende bebouwing op perceelsniveau zal op een andere wijze tot stand moeten komen. Bij onze analyses is voor een deel is gewerkt met aannames, die op een dergelijk detailniveau niet werken. Beter zou het in dat geval zijn om die situatie te schetsen aan de hand van onderzoek naar de feitelijke situatie per gemeente. Ook in het bestuursakkoord "Implementatie Omgevingswet"¹ wordt het belang van het duidelijk formuleren en motiveren van het provinciaal belang onderstreept. Hoewel terughoudendheid vanuit de decentralisatiegedachte gewenst is, is daar waar het gemeentelijk bevoegd gezag belangen niet kan behartigen het zaak voor de provincie en dus voor PS om dit belang kenbaar te maken.

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerp-besluit.

het Presidium,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter,

Drs. P. Joosse, griffier

¹ 19 november 2015.rijksoverheid, IPO, VNG, UvW

Ontwerp-besluit

De staten der provincie Zeeland,
gelezen het voorstel van het Presidium van 19 september 2016 , nr.16014010;

besluiten:

Gedeputeerde Staten op te dragen, conform hun voornemens, de onderstaande aanbevelingen nader in te vullen, uit te werken en voor zover het kaderstelling betreft uit te werken in een voorstel aan Provinciale Staten:

1. Regierol

Ontwikkel vanuit provinciale regierol voor de ruimtelijke invulling van het landelijk gebied beleid ten aanzien van vrijkomend agrarisch vastgoed.

- Doe dit vanuit een integrale visie op de Zeeuwse vastgoedsituatie;
- Betrek hierbij de relevante partners, met name de gemeenten en de agrarische sector zelf, onder andere door de resultaten van dit Rekenkameronderzoek actief met ze te delen.
- Vraag de gemeenten op korte termijn onderzoek te doen naar de diverse herbestemmingen van reeds vrijgekomen agrarisch vastgoed in hun gebied en hun visie op herbestemming van nog vrij te komen objecten. Betrek de resultaten van die onderzoeken in uw visie en beleid.

2. Instrumentarium

Pas het bestaande instrumentarium op ruimtelijk gebied aan en richt dit op het voorkomen en oplossen van problematische leegstand in het agrarische gebied. Maak dat zowel de gemeenten als de agrarische sector, meer dan nu het geval is, een belang krijgen in een gezamenlijke aanpak van deze problematiek.

3. Beleidskader

Kom met de relevante partners (met name de gemeenten en de sector) tot een beleidskader dat het mogelijk maakt om bij concrete verzoeken tot herbestemming, uitbreiding en/of nieuwbouw van agrarische bebouwing een meer integrale afweging te maken gebaseerd op de beschikbare informatie. Denk daarbij aan de geografische ligging van het betreffende perceel ten opzichte van woonkernen, het verkeers- en landbouwnetwerk en te ontwikkelen natuurgebieden en aan de bredere vastgoedsituatie in de wijdere omgeving.

4. Asbest

Maak een koppeling tussen het beleid ten aanzien van vrijkomend agrarisch vastgoed en de problematiek rondom asbestdaken. Door deze zaken te koppelen dient enerzijds een asbestvrij Zeeland in 2024 geborgd te worden terwijl anderzijds voorkomen moet worden dat stimuleringsregelingen voor asbestverwijdering als ongewenst bijeffect hebben dat overtollig wordende agrarische bebouwing niet gesaneerd wordt