

Vrijkomende agrarische bebouwing in Zeeland tot 2030

Rekenkamer Zeeland

M.F. Blommaert

A. Maas

Middelburg, juni 2016

Voorwoord

Tot 2030 zullen in Zeeland ongeveer duizend agrarische bedrijven stoppen. In de meeste gevallen wordt de grond van boeren die hun bedrijf beëindigen door andere agrarische ondernemers overgenomen. De op het erf aanwezige loodsen, schuren, stallen en dienstwoningen verliezen hun agrarische bestemming. Een deel van deze vrijkomende agrarische bebouwing zal als woning gebruikt blijven worden of krijgt een andere (bedrijfsmatige) functie. Een ander deel echter zal leeg komen te staan. Als gevolg van de schaalvergroting zijn er sinds de jaren zeventig veelal grote schuren en ligboxstallen bijgekomen. Vooral deze grote schuren zullen de komende jaren vrijkomen terwijl het juist voor deze grote gebouwen moeilijk zal zijn een goede nieuwe economische bestemming te vinden. 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.

Samen met onderzoekers van Kadaster en Alterra en provinciale beleidsspecialisten heeft de Rekenkamer Zeeland de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing voor Zeeland in kaart gebracht. Waar rekenkameronderzoeken vaak terugkijkend van aard zijn is dit onderzoek juist sterk gericht op de toekomst.

Met de beschrijving van dit thema plaatsen wij de problematiek van de vrijkomende agrarische bebouwing op de regionale politieke agenda. Gezien onze invalshoek willen wij vooral bijdragen aan de sturende verantwoordelijkheden van Provinciale Staten in deze.

Tijdens dit onderzoek hebben we op een prettige wijze samengewerkt met de specialisten van Kadaster en Alterra terwijl ook de medewerking vanuit het provinciale apparaat prima is verlopen. Daarvoor spreek ik graag mijn waardering en dank uit.

P. Castenmiller

Inhoudsopgave

Inleiding	7
Bevindingen en conclusies	9
<i>Definitie van vrijkomende agrarische bebouwing</i>	9
<i>Omvang van de problematiek</i>	9
<i>Reeds vrijgekomen bebouwing</i>	9
<i>Geografische spreiding van de vrijkomende locaties</i>	9
<i>Zeeuwse vastgoedsituatie</i>	9
<i>Asbest</i>	10
<i>Verantwoordelijkheid sector</i>	10
<i>Rol provincie</i>	10
Aanbevelingen	13
1. <i>Regierol</i>	13
2. <i>Instrumentarium</i>	13
3. <i>Beleidskader</i>	13
4. <i>Asbest</i>	13
Bestuurlijk commentaar	15
Nawoord	21
Bijlage	
<i>Verkenning Zeeuwse situatie door Kadaster en Alterra</i>	

Inleiding

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). Gezien de omvang van deze transformatie, zowel in aantallen als in hectares, zal deze een forse impact hebben op de ruimtelijke omgeving. Dat geldt ook voor Zeeland.

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. Dit heeft geresulteerd in de bijgevoegde verkenning waarin voor de provincie en op gemeentelijk niveau wordt aangegeven wat de oppervlakte aan te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 zal zijn.

In deze rapportage belichten wij de belangrijkste bevindingen en conclusies voor Zeeland die voortkomen uit de verkenning van Kadaster en Alterra. Deze bevindingen en conclusies zijn mede ingegeven door presentaties en besprekingen met de deskundigen en provinciale beleidsspecialisten. Daarnaast doen wij u in deze rapportage ook een aantal aanbevelingen.

Bevindingen en conclusies

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 a130 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 1/3^e 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 verkrotting 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

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 bredere 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.

Bestuurlijk commentaar

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 14 juni 2016

Geachte heer Castenmiller,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het in uw opdracht opgestelde rapport over vrijkomende agrarische bebouwing in Zeeland. Naar ons 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.

Wij kunnen het dan ook zeer waarderen dat u op deze manier een bijdrage levert aan het agenderen van dit onderwerp voor de nieuw op te stellen provinciale omgevingsvisie in 2018.

Langs deze weg brengen wij bovendien graag nog enkele punten onder uw 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 Draggers (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 u 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. Wij 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 u in uw rapportage een differentiatie aanbrengt in de omvang van vrijkomende bebouwing op perceelsniveau. Naar ons idee 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 ons 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 wij in dat opzicht in ieder geval als waardevol.

Integrale aanpak

Wij onderschrijven uw pleidooi 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 u 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 u 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 wij 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 wij 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 wij nog kort reageren op de door u geformuleerde aanbevelingen

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.*

Wij nemen bovenstaande 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 herbestemming van vrijgekomen agrarisch vastgoed sinds 2000

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.

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

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.

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.

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.

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.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris

Nawoord

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.

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



Vrijkomende Agrarische Bebouwing

in de Provincie Zeeland

Versie

3.0

Auteur(s)

Kadaster

Paul Peter Kuiper

Martin Tillema

Alterra-Wageningen UR

Wim Nieuwenhuizen

Han Naeff



Datum
13 april 2016

Titel
Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Versie
3.0

Blad
1 van 38

Vrijkomende Agrarische Bebouwing

In de Provincie Zeeland

Opdrachtgever

Rekenkamer Zeeland

Status

Definitief

Verspreiding

Opdrachtgever

Versiehistorie

Versie	Datum	
0.1	29 januari 2016	
1.0	12 februari 2016	
2.0	09 maart 2016	Definitieve versie na input Rekenkamer Zeeland
3.0	13 april 2016	Toevoeging alinea Asbest iom Rekenkamer Zeeland

Samenvatting

Dit onderzoek is in opdracht van de Rekenkamer Zeeland uitgevoerd door Kadaster en Alterra-Wageningen-UR. Het onderzoek prognosticeert de te verwachten oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2012 en 2030, waarbij is ingezoomd op verschillende kenmerken van de vrijkomende bebouwing. De belangrijkste bevindingen zijn:

- In 2012 is 24% van de in 2000 in Zeeland aanwezige agrarische bedrijven beëindigd. In geheel Nederland lag dit percentage op 29,3%. Afwijkingen zien we in de sector Akkerbouw (goed voor 60% van het aantal bedrijven in Zeeland), waar het aandeel bedrijfsbeëindigingen in Zeeland op 22% ligt, tegen 19% in Nederland. In de sector Graasdierhouderij is in Zeeland zelfs sprake van een groei in het aantal bedrijven, terwijl het aantal bedrijven in deze sector in Nederland met 19% is gedaald. Gezien het relatief kleine aandeel bedrijven in deze sector in Zeeland werkt dit -procentueel grote- verschil beperkt door in de totale provinciale afname.
- In 2012 is in Zeeland 4,2 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing (uitgezonderd glastuinbouw) aanwezig. Hiervan heeft 0,6 miljoen m² geheel of gedeeltelijk een woonfunctie en de overige 3,7 miljoen m² een bedrijfsmatige functie.
- In Zeeland zullen ruim 1.000 bedrijven stoppen tussen 2012 en 2030. Deze bedrijven vertegenwoordigen een bebouwde oppervlakte van 1,3 miljoen m². Naar schatting is in de periode 2000 tot 2012 1,5 miljoen m² vrijgekomen.
- De tussen 2000 en 2012 vrijgekomen bedrijven hebben een geringere bebouwde oppervlakte dan de erven die naar verwachting tussen 2012 en 2030 zullen vrijkomen. Van de reeds vrijgekomen bedrijven heeft 95% van het aantal bedrijven een bebouwde oppervlakte tot 2.000 m². Voor de periode 2012-2030 is dat 86% van het aantal erven.
- De leeftijdsopbouw van de bedrijfshoofden –ouder dan 50 jaar- is behoorlijk gespreid. Op basis van deze spreiding kunnen we aannemen dat het vrijkomen van de geprognosticeerde VAB's een redelijk gelijkmatig proces zal zijn tussen 2012 en 2030. Wanneer we uitgaan van het afbouwen van het agrarische bedrijf na het 65^e levensjaar, dan zal 36% van de vrijkomende bebouwing (dwz. 36% van 1,3 mio m²) pas over 10 tot 15 jaar vrijkomen.
- De fijnmazige dooradering van de provincie Zeeland met het Natuurnetwerk Zeeland resulteert er in dat 71% van de VAB's binnen 500 meter van een natuurgebieden -element ligt.
- De logistieke landbouwroutes –en in mindere mate ook het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer- zijn fijnmazig aanwezig, waardoor dit slechts beperkt tot onderscheid tussen de VAB's leidt. De nabijheid tot het beperkte aantal aanknopingspunten op landelijke infrastructurele netwerken speelt naar verwachting ook een rol in de mogelijke herbestemmingspotentie van de VAB's.

- Van alle 429 erven met één of meer cultuurhistorisch gewaardeerde panden komen naar schatting 79 vrij tot aan 2030.
- De markt in agrarische erven laat een behoorlijk verschil zien tussen de omvang van aan- en verkopen van vrijkomende agrarische bebouwing en de omvang van niet-vrijkomende agrarische bebouwing. Tussen 2002 en 2011 is 18% van de geprognosticeerde VAB's verhandeld, tegenover ruim 29% van de niet-VAB's. Nader onderzoek is nodig om de praktische betekenis van deze constatering te duiden.

Inhoudsopgave

1	Kader	5
1.1	Achtergrond en probleemstelling	5
1.2	Projectaanpak	6
1.3	Leeswijzer	7
2	De agrarische sector in Zeeland	8
2.1	Schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging	8
2.2	Verbreding	10
2.3	Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing	11
2.4	Huidige voorraad agrarische bebouwing	13
3	Vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030	14
4	Vrijkomende agrarische bebouwing nader bekeken	17
4.1	Kenmerken van de vrijkomende agrarische bebouwing	17
4.1.1	Bedrijfstypen	17
4.1.2	Leeftijd van de bedrijfshoofden van de VAB's	17
4.1.3	Bebouwde oppervlakte per vrijkomend erf	18
4.2	Kansen voor herbestemmen	19
4.2.1	VAB's in relatie met natuurfuncties	19
4.2.2	VAB's in relatie met kernen	21
4.2.3	VAB's in relatie met verkeersnetwerken	23
4.2.4	VAB's in relatie tot het bouwjaar en de cultuurhistorische waardering	25
4.2.5	Aanwezigheid asbest dakbedekking	27
4.3	Recente handel in agrarische bebouwing	27
Bijlagen		29

1 Kader

1.1 Achtergrond en probleemstelling

In het voorjaar 2014 kwam het landsdekkende onderzoek naar vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 uit¹. Alterra concludeerde daarin na een landelijke analyse dat er tot 2030 naar verwachting tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven in Nederland zullen stoppen. Dat onderzoek in opdracht van het InnovatieNetwerk geeft inzicht in de te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing. De grond van de stoppende agrarische ondernemers wordt overgenomen door boeren die hun bedrijf uitbreiden met de aankoop van grond. Daarnaast vindt op vrijkomende erven een erftransformatie plaats naar wonen en/of werken. Bij de stoppende boeren komen, in heel Nederland, tot 2030 circa 24 miljoen m² bedrijfsgebouwen en 8 miljoen m² gebouwen met een woonfunctie beschikbaar. Een deel daarvan zal weer hergebruikt worden, ongeveer 15 miljoen m² gebouwen zal leeg komen te staan.

Een belangrijk signaal uit het onderzoek van Alterra is dat de tijd van vrijkomende kleinschalige boerderijtjes voorbij is. Als gevolg van de schaalvergroting zijn er sinds 1970 grote schuren en ligboxstallen bijgekomen. Juist deze schuren zullen de komende jaren vrijkomen. Voor dergelijke grote gebouwen wordt het moeilijk om een goede nieuwe economische bestemming te vinden. Stoppende boeren zullen hun gebouwen proberen te verkopen aan andere agrariërs die er een bedrijf voortzetten, aan niet-agrarische ondernemers die er gaan ondernemen en aan burgers die er gaan wonen. De vraag is hoe succesvol dit zal zijn, omdat herbesteding van deze categorie schuren voor veel nieuwe eigenaren niet aantrekkelijk is.

De combinatie van grote schuren die niet hergebruikt zullen worden in combinatie met de enorme omvang in vierkante meters maakt leegstand in het landelijk gebied een urgent probleem dat vraagt om een reactie van beleidsmakers, bestuurders, ondernemers en gebruikers. Uit de vele reacties op het Alterra-rapport blijkt dat bestuurders, ambtenaren en belangenorganisaties zich -als gevolg van de toenemende leegstand- zorgen maken over een verslechtering van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Deze leegstand vraagt om innovatieve oplossingen in een mix van herbesteden en sloop, bovenop het beleid dat er nu al bestaat.

De provincie Zeeland werkt aan de vernieuwing van de provinciale Omgevingsvisie. Vrijkomende agrarische bebouwing speelt een rol in een groot aantal van de thema's in de Omgevingsvisie, zoals leefbaarheid, krimp, landschappelijke verrommeling, behoud van cultuurhistorische waarden en een sterke agrosector. Rekenkamer Zeeland heeft Kadaster en Alterra gevraagd een provinciebrede analyse uit te voeren naar de aard en omvang van de te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing. Met deze studie evalueert de Rekenkamer de provinciale beleidsvorming ex ante. Dit voorliggende onderzoek is het resultaat van de samenwerking tussen Kadaster en Alterra waarbij de Zeeuwse situatie op gemeentelijk niveau is uitgesplitst.

¹ Gies, T.J.A. W. Nieuwenhuizen en R.A. Smidt, 2014. Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. InnovatieNetwerk, Rapportnummer 14.2.325, Utrecht maart 2014.

1.2 Projectaanpak

Om de provinciale beleidsvorming te toetsen heeft de Rekenkamer Zeeland behoefte aan gedetailleerde gegevens over de spreiding, aard en omvang van de te verwachten vrijkomende agrarische bebouwing. In deze rapportage presenteren we de onderzoeksresultaten uit 2014 gespecificeerd naar de Zeeuwse situatie en aangevuld met een aantal specifieke analyses. De resultaten worden zoveel mogelijk op gemeentelijk niveau getoond.

Voor het maken van een gedetailleerder overzicht van de gehele provincie maken we gebruik van het ruwe onderzoeksmateriaal uit de Alterra-studie van 2014. In deze studie is -op basis van gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) gekoppeld aan de Landbouwtelling 2012 uit het Geografisch Informatiesysteem Agrarische Bedrijven- een prognose gemaakt van de hoeveel vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2012 en 2030. In verband met privacy-richtlijnen mogen de resultaten niet op individueel bedrijfsniveau getoond worden, maar alleen zodanig dat de individuele agrariër niet te herleiden valt. Voor een uitgebreidere beschrijving van de werkwijze verwijzen we naar Bijlage A.

Voor deze nadere analyse voor Zeeland zijn de onderzoeksresultaten op verschillende manieren ruimtelijk gedifferentieerd en is de aard (bouwjaar, leeftijd van bedrijfshoofd, bebouwingsoppervlakte en bedrijfstype) van de bebouwing nader uitgewerkt.

Daarnaast hebben we een aantal kenmerken aan de Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) gekoppeld die iets kunnen zeggen over de mogelijkheid tot herbestemming van de panden. De nabijheid tot het goederenvervoersnetwerk bijvoorbeeld heeft voor specifieke herbestemmingsdoelen een belangrijke meerwaarde.

De volgende kenmerken zijn aan de VAB's gerelateerd:

- Agrarisch verkeersnetwerk
- Goederenvervoersnetwerk
- Woonkernen²
- Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)³
- Cultuurhistorische waardering van panden
- Recente kadastrale overdrachten

Tevens is onderzocht in welke mate tussen 2000 en 2012 agrarische bebouwing al is vrijgekomen en hoe de handel in deze vrijgekomen erven zich verhoudt tot de handel in niet vrijgekomen erven. Deze cijfers helpen om begrip en gevoel te krijgen bij de omvang van de problematiek. Deze cijfers maken het mogelijk om de VAB-prognose tot 2030 te vergelijken met de situatie uit de afgelopen jaren.

² Grenzen bebouwing omgevingsplan 2012

³ Natuur in Zeeland op basis van begrenzingen van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ), zoals dit in het Natuurbeheerplan 2016, planwijziging 22 september 2015 is opgenomen.

Dit onderzoek besteedt geen specifieke aandacht aan mogelijkheden om de hoeveelheid leegstaande erven in de toekomst te reduceren. In bijvoorbeeld Noord-Brabant is onderzoek gedaan naar beschikbare RO-instrumenten om tot erftransformatie te komen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft enkele kenmerken van de agrarische sector in de provincie Zeeland. We maken onderscheid naar de belangrijkste sectoren en ontwikkelingen zoals schaalvergroting en verbreding. In het derde hoofdstuk presenteren we de onderzoeksgegevens over de vrijkomende agrarische bebouwing. De verschillende kenmerken van deze vrijkomende bebouwing staan in hoofdstuk 4. De bijlagen tonen de belangrijkste cijfers per gemeente en/ of per onderzoeksthema. Een tweetal bijlagen lichten de onderzoeksmethoden toe.

2 De agrarische sector in Zeeland

2.1 Schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging

Sinds de Tweede Wereldoorlog is in de landbouw voornamelijk gestuurd op de verhoging van productiviteit, een goede voedseldistributie en beheersing van de voedselprijzen. De overheid investeerde daartoe in onderzoek, onderwijs en schaalvergroting⁴.

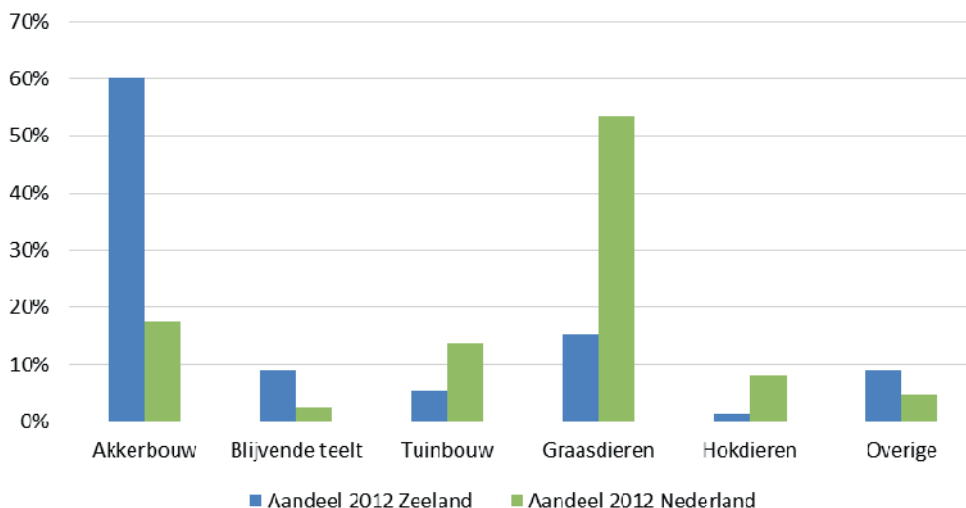
De huidige primaire landbouwproductie richt zich met name op duurzame hightechproductie met een hoge plantaardige en dierlijke productie per arbeidskracht, per ha, per dier en per eenheid van grondstoffen. De grote investeringen die hiermee gepaard gaan, worden gecompenseerd door bedrijfsvergroting (meer dieren en/of grond per bedrijf) en meer specialisatie. Bedrijven produceren doorgaans voor de wereldmarkt en zijn voor de opbrengsten afhankelijk van sterke en snelle prijsbewegingen. Kostprijsverlaging is de meest gekozen bedrijfsstrategie. Hierdoor daalt het aantal bedrijven, terwijl het productievolume gelijk blijft of zelfs stijgt, net als de toekomstperspectieven voor nationale, maar vooral ook internationale afzet. Op nationaal niveau is het aantal bedrijven tussen 2000 en 2012 van 97.389 naar 68.810 gedaald (30% afname).

Deze trend van een dalend aantal bedrijven en een toenemende omvang van de resterende bedrijven is ook in Zeeland te zien. In figuur 1 is de verdeling van de agrarische bedrijfstypen per sector getoond voor geheel Nederland en voor de provincie Zeeland. Hieruit blijkt dat in 2012 circa 60% van de Zeeuwse bedrijven een akkerbouwbedrijf is. In geheel Nederland is dat slechts 18%. Voor de graasdierbedrijven ligt deze verhouding omgekeerd: landelijk zien we 53% graasdierbedrijven tegen ruim 15% in Zeeland. De constatering dat 60% van de Zeeuwse bedrijven bestaat uit akkerbouwbedrijven is van belang, omdat de gebouwen in de akkerbouwsector zich beter lenen voor alternatieve functies en hergebruik binnen –en buiten- de sector dan gebouwen uit de graasdier-sector⁵.

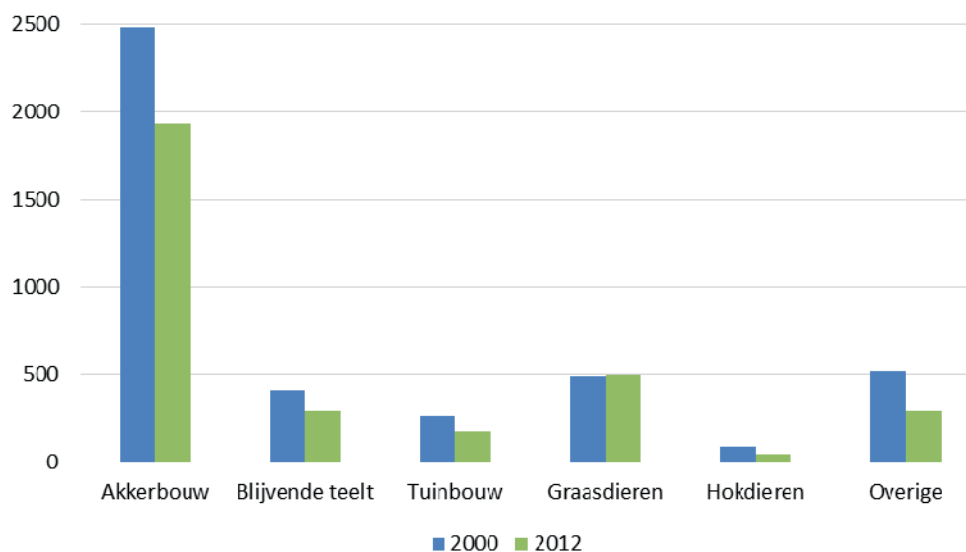
In figuur 2 is de daling van het aantal Zeeuwse bedrijven tussen 2000 en 2012 per sector af te lezen. In absolute zin is het aantal bedrijven tussen 2000 en 2012 in Zeeland van 4.224 naar 3.215 gedaald (24% afname). Bijlage B geeft de detailcijfers bij de figuren 1 en 2.

⁴ Bieleman, J. 2008. Boeren in Nederland: geschiedenis van de landbouw 1500-2000. Uitgeverij Boom, Amsterdam.

⁵ Mondelinge mededeling agrarische makelaars.



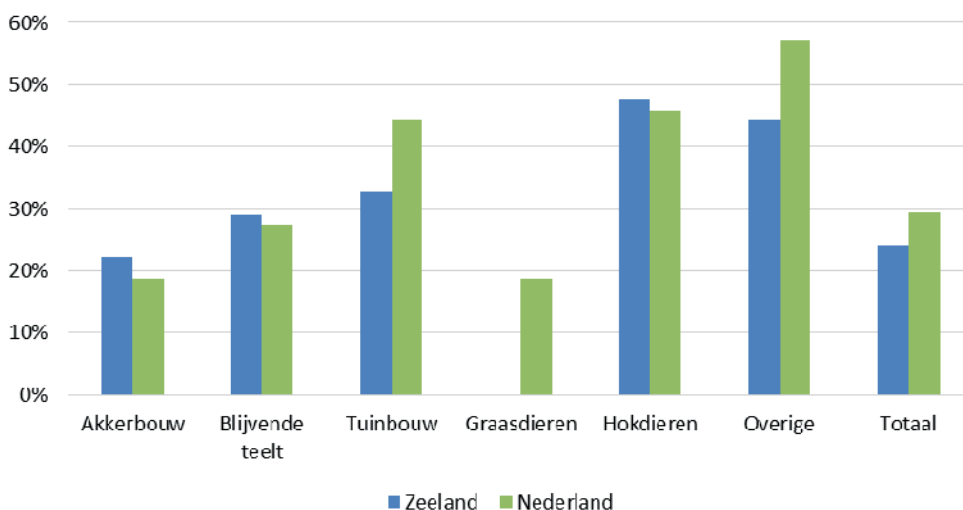
Figuur 1: Aandeel bedrijven naar sector in 2012 in Zeeland en Nederland (bron CBS, 2015)



Figuur 2: Aantal agrarische bedrijven in 2000 en 2012 in Zeeland naar bedrijfstype (bron CBS, 2015)

Figuur 3 presenteert de procentuele daling van het aantal Zeeuwse en Nederlandse bedrijven per sector, waarbij het jaar 2000 als 100% is aangehouden. In Zeeland is in 2012 bijna een kwart (ruim 1.000) van de bedrijven die in 2000 nog actief waren gestopt. Vooral in de bedrijfstypen 'hokdieren' (m.n. varkens en kippen) en 'overige (gemengde bedrijven)' is het percentage stoppers hoog. In de graasdierhouderij is het aantal bedrijven heel licht gestegen, maar dit geeft een vertekend beeld: veel bedrijven die toe werken naar beëindiging komen om administratieve redenen in deze

bedrijfs categorie terecht⁶. In absolute zin zien we de meeste stoppers in Zeeland in de akkerbouwsector (550 bedrijven).



Figuur 3: Percentage stoppende bedrijven tussen 2000 en 2012 in Zeeland en Nederland per bedrijfstype (bron: CBS, 2015).

Gemiddeld ligt het aantal stoppende bedrijven in Nederland tussen 2000 en 2012 iets hoger (bijna 30%) dan in Zeeland (24%). Daar zien we evenals in Zeeland dat vooral de sectoren hokdieren en overige bedrijfstypen veel stoppende bedrijven kennen. Ook in de tuinbouw (waaronder ook fruitteelt valt) is het percentage gestopte bedrijven relatief hoog. Voor de akkerbouw zien we dat het landelijk gemiddelde gestopte bedrijven iets lager ligt (Zeeland 22%, Nederland 19%).

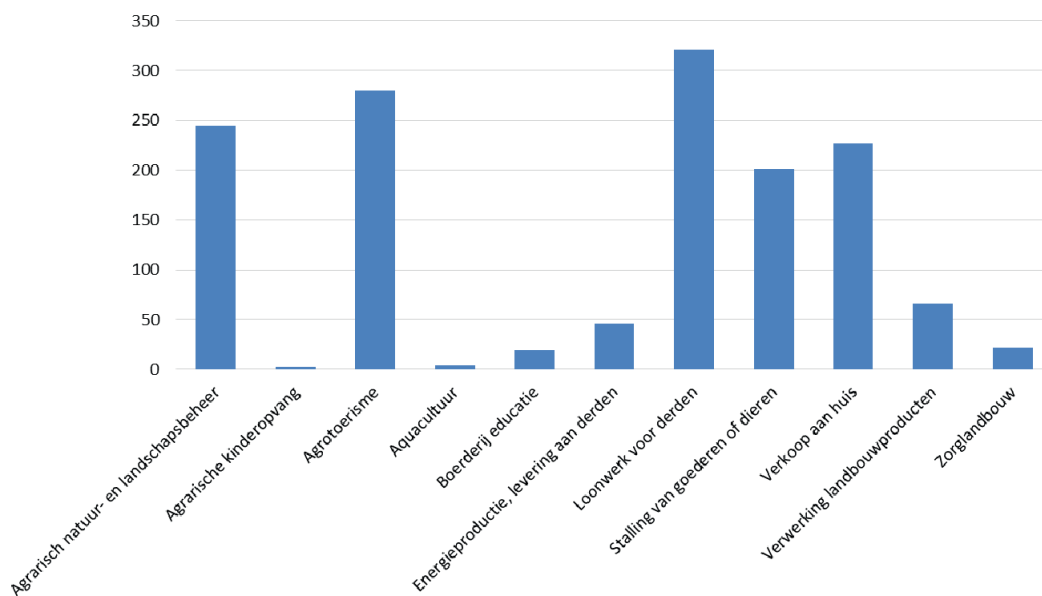
2.2 Verbreding

Naast schaalvergroting en intensivering kiest een deel van de boeren bewust voor een andere richting. Milieu, landschap, educatie en recreatie zijn belangrijke (neven)doelen op deze bedrijven. Dit kan overigens in combinatie met schaalvergroting gaan.

In Zeeland doen relatief veel bedrijven aan 'verbrede' activiteiten. In 2013 ontplooit ruim 45% van de bedrijven één of meerdere nevenactiviteiten op het bedrijf. Landelijke ligt dit percentage op 36% van de bedrijven. Voor ruim de helft van deze Zeeuwse bedrijven vormt de omzet uit nevenactiviteiten meer dan 10% van de totale bedrijfsomzet.

⁶ Binnen graasdierhouderij komt de categorie overige graasdierhouderij voor. Dit is een relatief grote groep bedrijven met hoge gemiddelde leeftijd en relatief weinig grond, dieren en economische opbrengst. Vaak zijn dit bedrijven die de oorspronkelijke bedrijfstak hebben afgebouwd, afstand genomen van grond en veestapel en nu nog op kleine schaal (klein)vee houden.

Figuur 4 laat zien om welke nevenactiviteiten het in Zeeland gaat. Loonwerk-voor-derden is de grootste tak, direct gevolgd door agrotourisme, agrarisch-natuurbeheer, verkoop-aan-huis en stalling-van-goederen-of-dieren.



Figuur 4: Aantal bedrijven met verbrede activiteiten in Zeeland in 2013 (bron: CBS, 2015).

2.3 Reeds vrijgekomen agrarische bebouwing

Om te kunnen bepalen hoeveel bebouwing in het verleden al is vrijgekomen kunnen we gebruik maken van CBS-cijfers van het aantal geregistreerde agrarische bedrijven. Hierbij is helaas niet bekend hoeveel gebouw-oppervlakte in gebruik is per (stoppend) bedrijf. Door de bedrijfslocaties uit 2000 te vergelijken met de bedrijfslocaties in 2012, kunnen we een redelijk beeld vormen van de reeds vrijgekomen bebouwde oppervlakte⁷. Kijkend naar deze beide bronnen, concluderen we dat in de jaren 2000-2012 naar schatting 150 hectare /1,5 mio m² is vrijgekomen. In 2000 kende de totale gebouwde oppervlakte op de agrarische erven een oppervlakte van 460 hectare /4,6 mio m². In de periode van 2000 tot 2012 is 120 hectare /1,2 mio m² nieuwbouw gepleegd. Deze bouw vond zowel plaats op de erven die na 2012 nog steeds agrarisch in gebruik zijn, alsook op erven die al voor 2012 zijn gestopt. Deze cijfers vormen een indicatie van de werkelijkheid.

Tabel 1 laat de verhouding tussen het bebouwd oppervlak in 2000 en 2012 zien. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de oppervlakte gesloopte gebouwen tussen 2000 en 2012 niet uit de gebruikte bronnen te herleiden is. Daardoor is de berekende bebouwde oppervlakte op agrarische erven 2000 enigszins onzeker en wellicht hoger dan de berekende waarde. Als gevolg van een

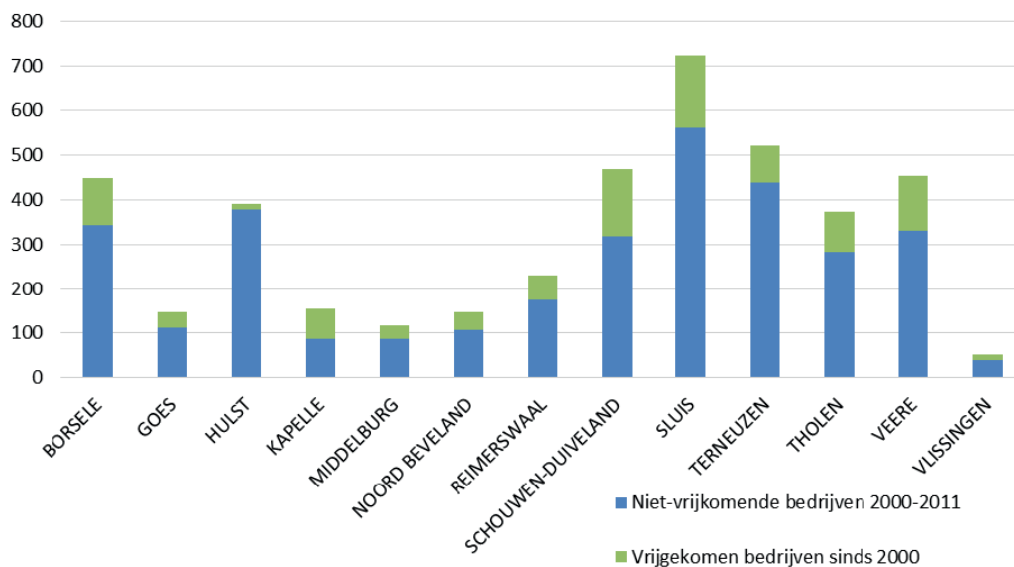
⁷ In dit onderzoek focussen we op de inschatting van de totale bebouwingsoppervlakte die in gebruik is bij agrarische bedrijven. Bebouwde oppervlakte is gemeten op basis van bouwoppervlakte van het gebouw en kan, in geval er meerdere verdiepingen zijn, lager uitvallen dan de beschikbare vloeroppervlakte.

verhoogde bebouwde oppervlakte in 2000, zou de vrijgekomen oppervlakte tussen 2000 en 2012 evenredig toenemen.

Bebouwde oppervlakte (in hectares)	Bij bedrijven die in 2012 nog functioneren	Bij bedrijven die tussen 2000-2012 zijn beëindigd	Totaal
Agrarisch in 2000			460
Bijgebouwd 2000-2012	80	40	120
Vrijgekomen 2000-2012			150
Agrarisch in 2012			420

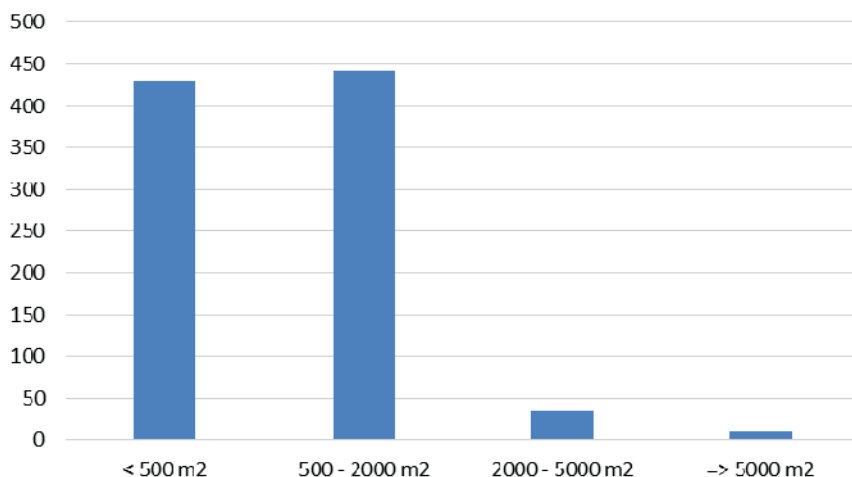
Tabel 1: Ontwikkeling oppervlakte agrarische bebouwing tussen 2000 en 2012 (in ha) (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

In met name de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Sluis, Terneuzen en Hulst) treden problemen op als gevolg van de aanwezigheid van Belgische agrarische bedrijven die in de CBS-cijfers wel als bedrijf zijn meegeteld, maar vanwege het Belgische bedrijfsadres niet in de analyses van vrijgekomen agrarische erven voorkomen. Deze in figuur 5 gepresenteerde cijfers zijn in deze gemeenten derhalve niet helemaal zuiver.



Figuur 5: Aantal vrijgekomen agrarische bedrijven tussen 2000 en 2011 per gemeente (bron: CBS, 2015).

In figuur 6 is aangegeven hoeveel bebouwingsoppervlakte de vrijgekomen agrarische bedrijven hebben. Opvallend daaraan is dat de bedrijven met minder dan 500 m² en de bedrijven tussen de 500 en de 2.000 m² het leeuwendeel (95%) van de vrijgekomen bedrijven vertegenwoordigen.



Figuur 6: Aantal vrijgekomen bedrijfslocaties tussen 2000 en 2011 naar bebouwingsoppervlakte (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

2.4 Huidige voorraad agrarische bebouwing

In 2011/2012⁸ schatten we op basis van de BAG en GIAB in dat in Zeeland ongeveer 420 hectare /4,2 mio m² bebouwde oppervlakte bij de agrarische bedrijven (m.u.v. glastuinbouw) hoort. Circa 370 hectare /3,7 mio m² heeft een bedrijfsmatige functie. Ongeveer 60 hectare /0,6 mio m² heeft geheel of gedeeltelijk (gecombineerd met een bedrijfsmatige functie) een woonfunctie⁹.

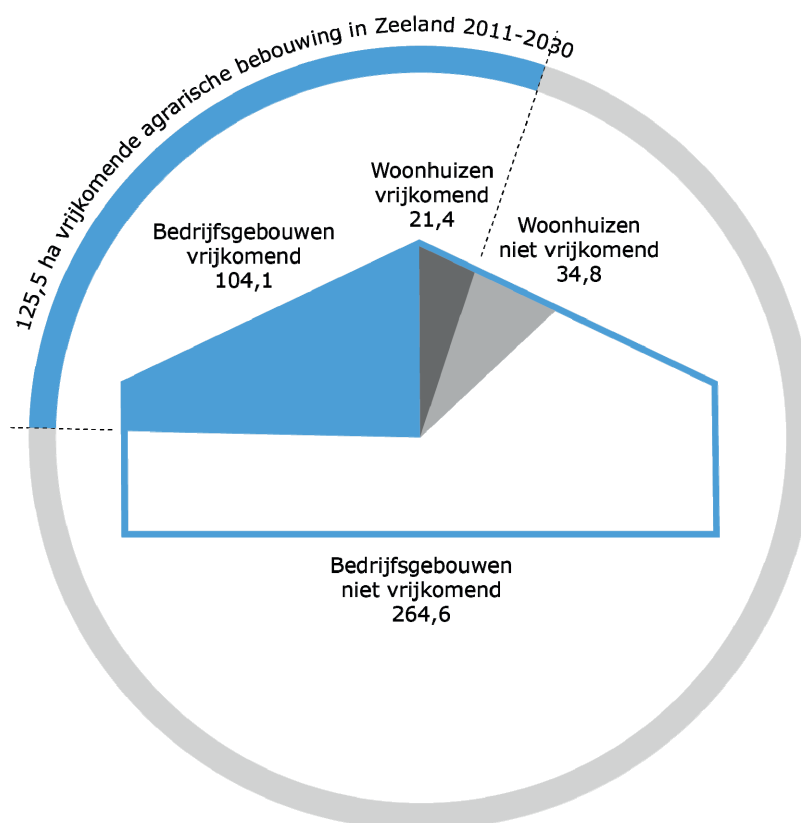
⁸ De agrarische bedrijfsgegevens komen uit 2011 en 2012, de gegevens uit de BAG zijn van 2012. Hierna noemen we 2012 steeds als peiljaar.

⁹ De BAG maakt onderscheid naar woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Gebouwen die feitelijk een combinatie van woon- en bedrijfsfunctie hebben, vallen in dit onderzoek onder de categorie woonfunctie/woonhuis.

3 Vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030

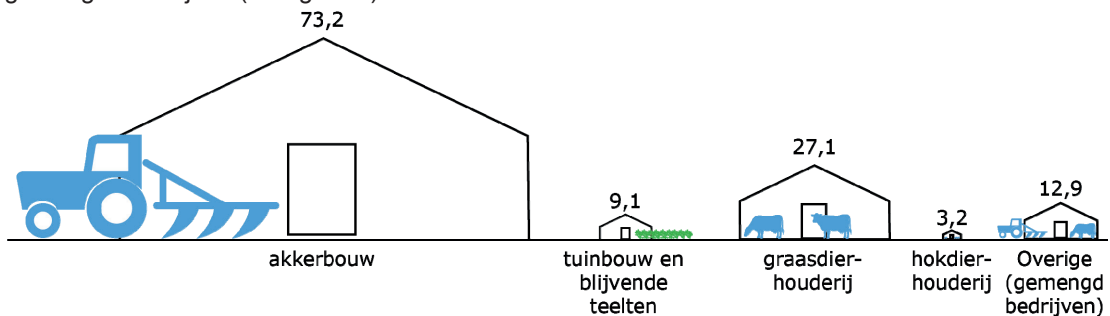
Om te komen tot een betrouwbaar onderzoeksresultaat is door Alterra onderzocht wat een betrouwbare indicator is om vrijkomende agrarische bebouwing op te sporen. Voor dit onderzoek is in eerste instantie gekeken naar de leeftijd van de agrariër in combinatie met afwezigheid van een bedrijfsopvolger. De resultaten van deze methode zijn indicatief van aard.

Als de bestaande trend van de daling van het aantal agrarische bedrijven tot aan 2030 doorgetrokken wordt, stoppen 730 tot 1.050 Zeeuwse agrarische bedrijven. Als wordt gekeken naar de indicator leeftijd van bedrijfshoofd (ouder dan 50 jaar) en de afwezigheid van een bedrijfsopvolger, dan komen we op ruim 1.000 bedrijven uit. Bij deze bedrijven hoort ongeveer 130 hectare /1,3 mio m² bebouwd oppervlakte waarvan ruim 100 hectare /1 mio m² bedrijfsgebouwen. Dit komt grofweg overeen met 1/3 van het aantal agrarische bedrijven en circa 1/3 van het huidige areaal agrarische gebouwen. De verwachting is dat deze gebouwen tot 2030 'vrij' zullen komen. Figuur 7 geeft de verhouding schematisch weer.



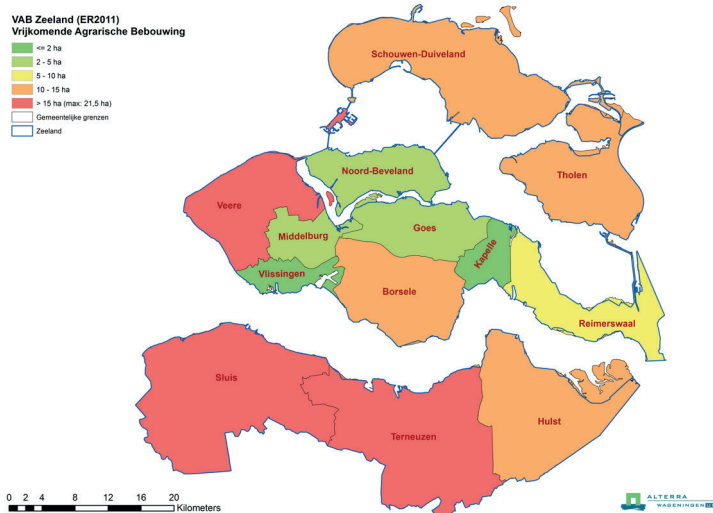
Figuur 7: Huidige Zeeuwse oppervlakte agrarische bebouwing (in ha) in 2012 en vrijkomende oppervlakte tot 2030 uitgesplitst naar bedrijfsgebouwen en gebouwen met een woonfunctie (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

Veruit het grootste oppervlak aan vrijkomende gebouwen is afkomstig van stoppende akkerbouwbedrijven, met ruim 73 hectare / 0,73 mio m² gebouwen. Het aandeel vrijkomende gebouwen van graasdierhouderij-bedrijven is daarmee vergeleken, met ruim 27 hectare / 0,27 mio m² geringer. Het kleinste areaal komt vrij bij tuinbouwbedrijven, hokdierhouderijen en overige gemengde bedrijven (zie figuur 8).



Figuur 8: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) tussen 2012-2030 per bedrijfstype (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

Kaart 1 geeft de ruimtelijke verdeling weer van de vrijkomende bebouwing, per gemeente. Hoewel de gemeenten sterk in omvang verschillen, valt op dat vooral Sluis, Terneuzen en Veere veel vrijkomende bebouwing te verwachten is.



Kaart 1: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente in hectares (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).



Datum
13 april 2016

Titel
Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Versie
3.0

Blad
16 van 38

Samen met gemeente Schouwen-Duiveland is in deze drie gemeenten het aandeel van de vrijkomende agrarische bebouwing in 2012 hoger dan het gemiddelde percentage vrijkomende agrarische bebouwing in geheel Zeeland. In gemeenten Middelburg en Vlissingen is het relatieve percentage ook hoog, maar gaat het in absolute zin om een kleine oppervlakte aan vrijkomende bebouwing.

In bijlage C zijn de resultaten per gemeente in Zeeland nader uitgesplitst per bouwtype.

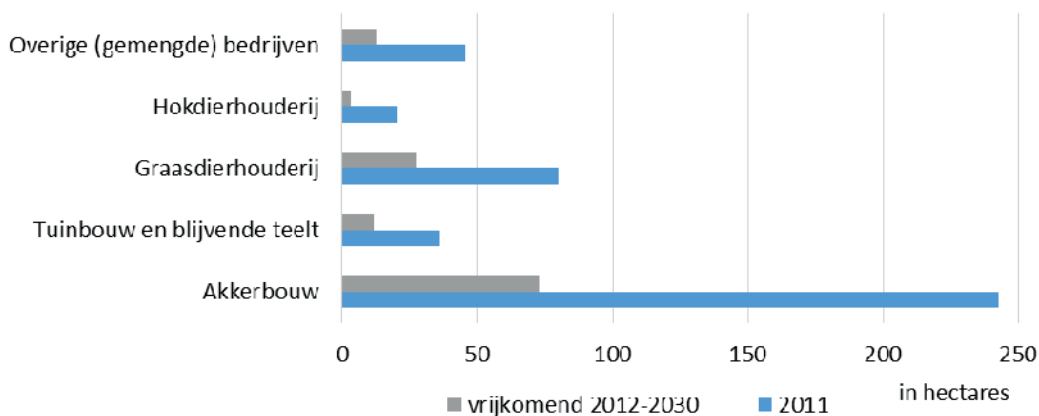
4 Vrijkomende agrarische bebouwing nader bekeken

4.1 Kenmerken van de vrijkomende agrarische bebouwing

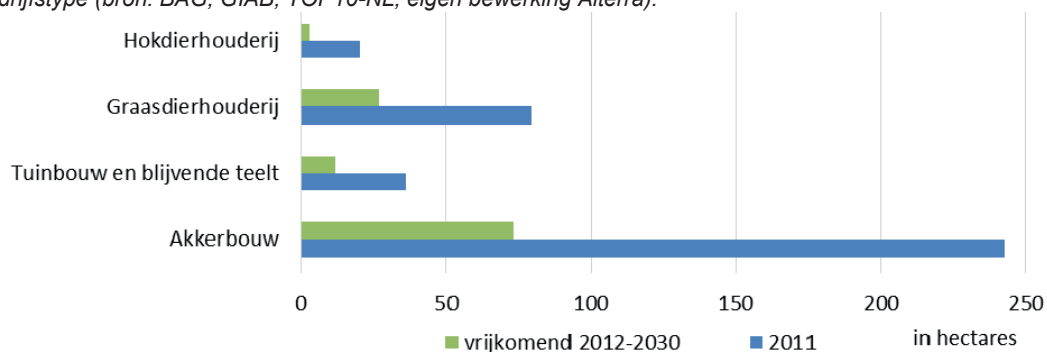
In dit hoofdstuk bespreken we verschillende kenmerken van de vrijkomende agrarische bebouwing.

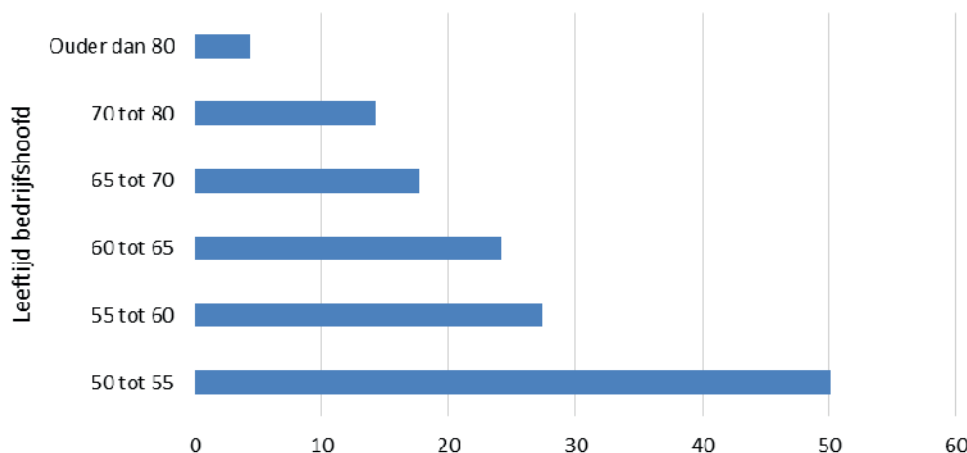
4.1.1 Bedrijfstypen

Ruim de helft van alle agrarische bebouwing (240 hectare /2,4 mio m²) is in gebruik bij de akkerbouwers. Figuur 9 laat zien dat de graasdierhouderij op gepaste afstand volgt met 80 hectare /0,8 mio m². In hoofdstuk 3 hebben we geconstateerd dat ongeveer een derde van de agrarische bedrijven tussen 2012 en 2030 zal stoppen. De VAB-oppervlakte per sector is ongeveer op dezelfde wijze verdeeld als de totaal aanwezige oppervlakte per sector. In de akkerbouwsector



Figuur 9: Oppervlakte agrarische bebouwing (in ha) in 2012 en vrijkomende oppervlakte tot 2030 per bedrijfstype (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

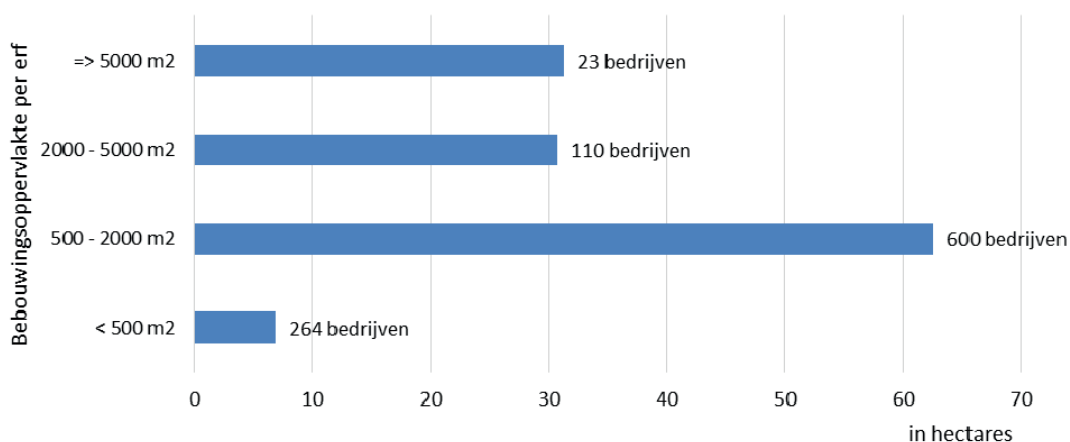




Figuur 10: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) tussen 2012 en 2030 naar leeftijd van het bedrijfs hoofd (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

4.1.3 Bebouwde oppervlakte per vrijkomend erf

Figuur 11 laat zien dat ruim 60% van de potentiële vrijkomende agrarische erven (600 bedrijven) momenteel tussen de 500 en 2.000 m² bebouwing op het erf hebben staan. Bij circa 13% van de potentiële stoppers staat nu meer dan 2.000 m² bebouwing op het erf. Bij 26% is de bebouwingsoppervlakte kleiner dan 500 m². Deze verdeling wijkt sterk af van de verdeling in figuur 6, waarin is geconstateerd dat tussen 2000 en 2012 vooral bedrijven met een bebouwde oppervlakte tot 2.000 m² zijn vrijgekomen (95% van de bedrijven heeft minder dan 2.000 m² bebouwde oppervlakte). Meer dan voorheen, zullen tussen 2012 en 2030 erven met een grote bebouwde oppervlakte vrij komen.



Figuur 11: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) tussen 2012 en 2013 naar de bebouwingsoppervlakte per erf (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

4.2 Kansen voor herbestemmen

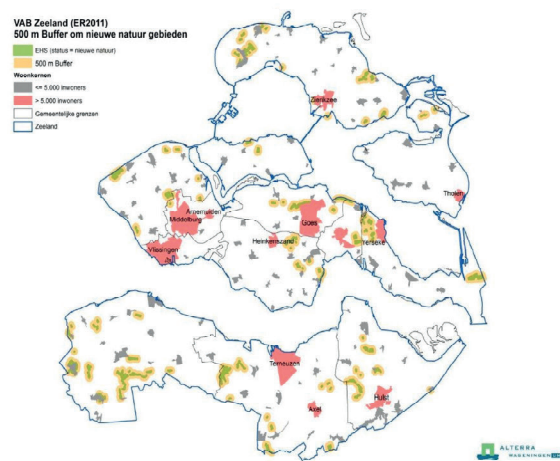
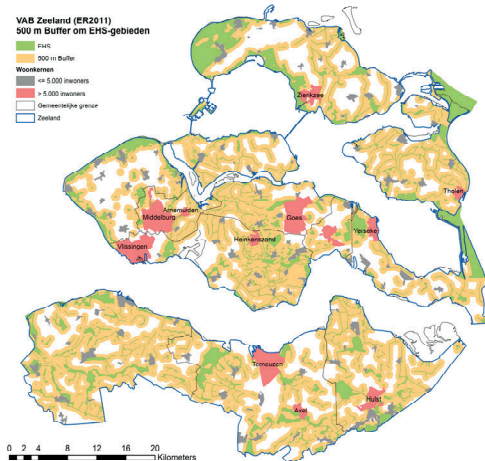
Niet ieder vrijkomend agrarisch erf met gebouwen heeft dezelfde mogelijkheden tot herbestemming. Naast de fysieke kenmerken van de bebouwing zoals bouwperiode, vloeroppervlak en oorspronkelijke gebruiksfunctie, bepaalt de geografische situering van de bebouwing in het terrein de herbestemmingsmogelijkheden. Alterra beveelt in de rapportage uit 2014 aan om de potentieel vrijkomende bebouwing te relateren aan regionale verschillen en omgevingskwaliteiten.

Iedere vorm van herbestemming stelt haar eigen eisen aan een bedrijfslocatie. Een kinderopvang heeft baat bij de nabijheid van woonplaats met voldoende jonge gezinnen. Een op- en overslagbedrijf heeft profijt van de nabijheid tot het hoofdwegennet. Vanwege de variatie aan mogelijke nieuwe functies is het ingewikkeld om de kansrijkheid tot herbestemming per erf in één cijfer uit te drukken. Dit onderzoek presenteert om die reden alleen hoe de VAB's zijn gerelateerd aan de volgende ruimtelijke en fysieke kenmerken:

- NatuurNetwerk Zeeland
- Kernen met meer dan 5.000 inwoners
- Twee verkeersnetwerken
- Bouwjaar en cultuurhistorische waardering

4.2.1 VAB's in relatie met natuurfuncties

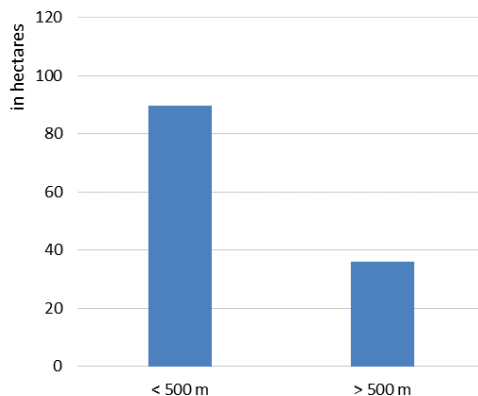
Het NatuurNetwerk Zeeland dooradert de gehele provincie. Kaart 2 laat de geografische spreiding van het NatuurNetwerk Zeeland en de te realiseren natuurgebieden zien. Veel agrarische bebouwing ligt binnen een afstand van 500 meter van het NatuurNetwerk Zeeland. Dit geldt ook voor veel potentieel vrijkomende erven. Bijna 90 hectare /0,9 mio m² van de vrijkomende agrarische bebouwing ligt in deze zone (zie bijlage D). Dit biedt kansen om aan natuur gerelateerde activiteiten (natuurerven of recreatie) te ontplooiën, ongewenste gebouwen te slopen en de erven anders in te richten zodat ze een rol kunnen gaan spelen in de lokale natuurlijke ontwikkeling. Ideeën rond het natuurlijk inrichten van leegstaande panden gericht op het bieden van woonplaats aan plant en dier wordt ook wel "Eco Ruïne" genoemd.



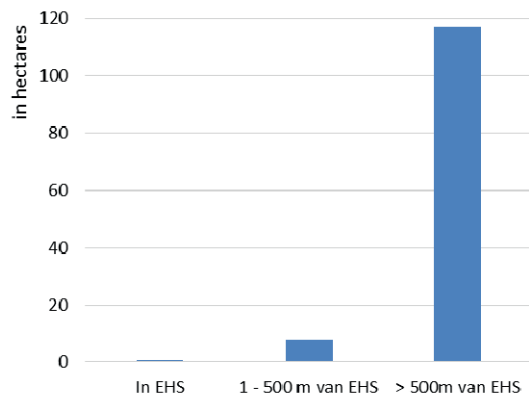
Kaart 2: Ligging van NatuurNetwerk Zeeland (links) en te realiseren natuurgebieden (rechts) beide inclusief buffer van 500 meter (bron: Natuurgebieden; prv. Zeeland eigen bewerking Alterra).

In de gehele provincie ligt 71% van alle erven binnen 500 meter van het NatuurNetwerk Zeeland (figuur 12). Dat percentage is zo hoog omdat in het NatuurNetwerk ook de fijne dooradering van natuurlijke landschapselementen in het agrarisch landschap omvat.

Zinvoller is het om in deze studie te kijken naar de agrarische bebouwing in de omgeving van nog te realiseren natuur. Figuur 13 laat zien hoe de oppervlakte potentiële VAB's is gerelateerd aan de te ontwikkelen natuurgebieden. Een oppervlak van circa 7,9 hectare /0,079 mio m² aan vrijkomende agrarische gebouwen ligt op een afstand van minder dan 500 meter van deze te realiseren natuurgebieden.



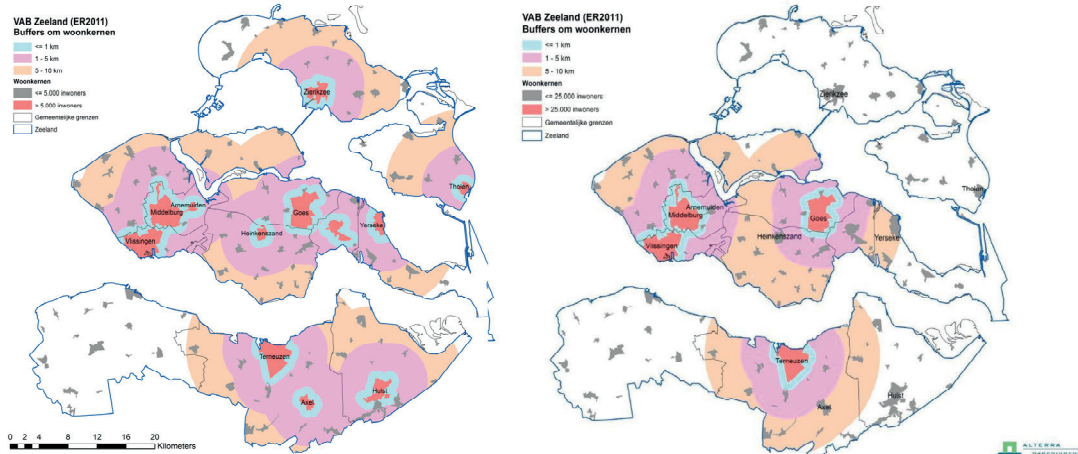
Figuur 12: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) gerelateerd aan natuurgebieden (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, Natuurgebieden; prv. Zeeland, eigen bewerking Alterra).



Figuur 13: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) gerelateerd aan te realiseren natuurgebieden (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, Natuurgebieden; prv. Zeeland, eigen bewerking Alterra).

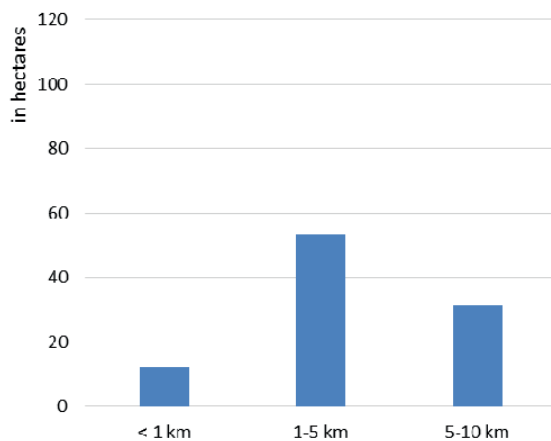
4.2.2 VAB's in relatie met kernen

Kaart 3 geeft een overzicht van de ligging en het inwoneraantal van de woonkernen in Zeeland. In de analyse zijn twee analyses gemaakt; één van de VAB's gerelateerd aan kernen groter dan 5.000 inwoners en één van VAB's gerelateerd aan kernen groter dan 25.000 inwoners.



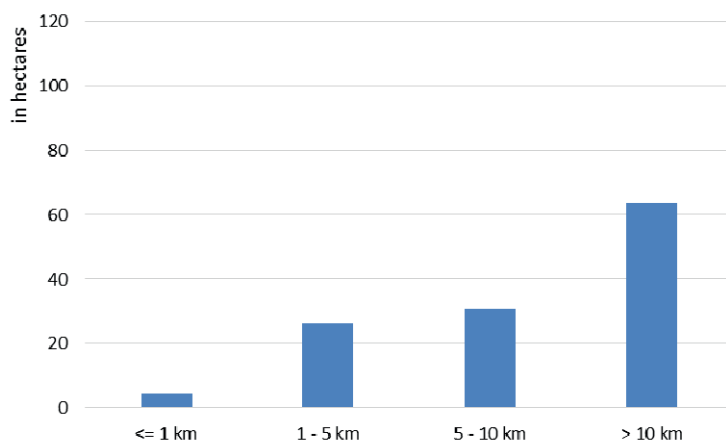
Kaart 3: Woonkernen met meer en minder dan 5.000 inwoners (links) en kernen met meer dan 25.000 inwoners (rechts) beide inclusief buffers van 1, 1t/m5 en 5t/m10 km. (bron: eigen bewerking Alterra).

Figuur 14 geeft een overzicht van de te verwachten oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing per zone. De meeste vrijkomende agrarische bebouwing bevindt zich binnen 5 km van grotere woonkernen. Bijlage E laat zien hoe de VAB's –gerelateerd aan de kernen groter dan 5.000 inwoners- over de gemeenten zijn verdeeld. Wat opvalt is dat met name in het westelijke gedeelte van Zeeuws-Vlaanderen grotere woonkernen ontbreken. Wij verwachten hier minder mogelijkheden voor herbestemmen dan in de rest van de provincie, temeer omdat dit gedeelte van Zeeland ook een krimpregio betreft, waarvan bijvoorbeeld het Planbureau voor de Leefomgeving verwacht dat de bevolkingsaantallen zullen dalen. Mogelijk biedt een sterkere oriëntatie op de toeristisch-recreatieve sector of de Belgische regio kansen, welke overigens buiten de scope van dit onderzoek vallen.



Figuur 14: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) gerelateerd aan de nabijheid tot kernen met meer dan 5.000 inwoners (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

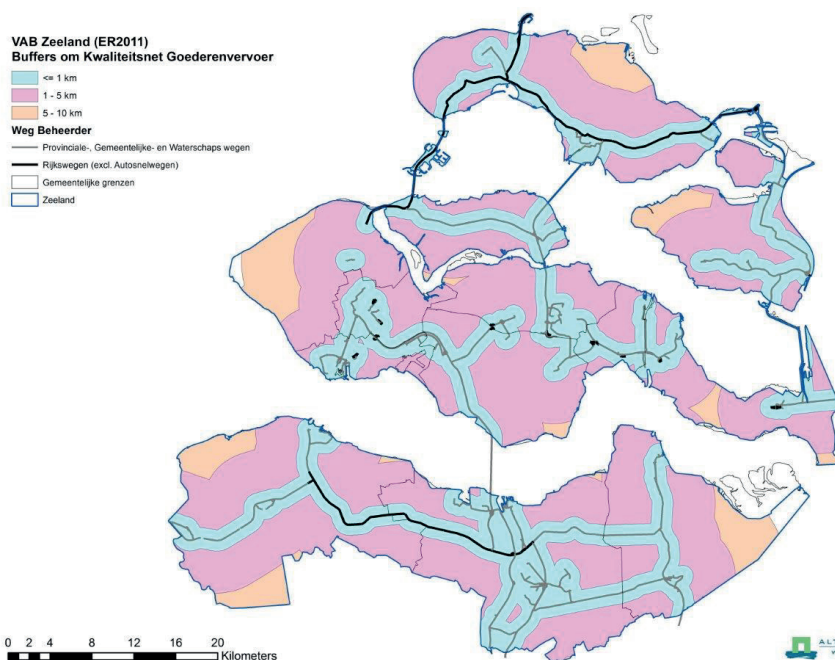
De vier grootste kernen in Zeeland (Terneuzen, Middelburg, Vlissingen en Goes) zijn in onderstaande figuur (figuur 15) separaat geanalyseerd. Hieruit blijkt dat 50% van de vrijkomende bebouwing meer dan 10 kilometer van deze grote kernen af ligt.



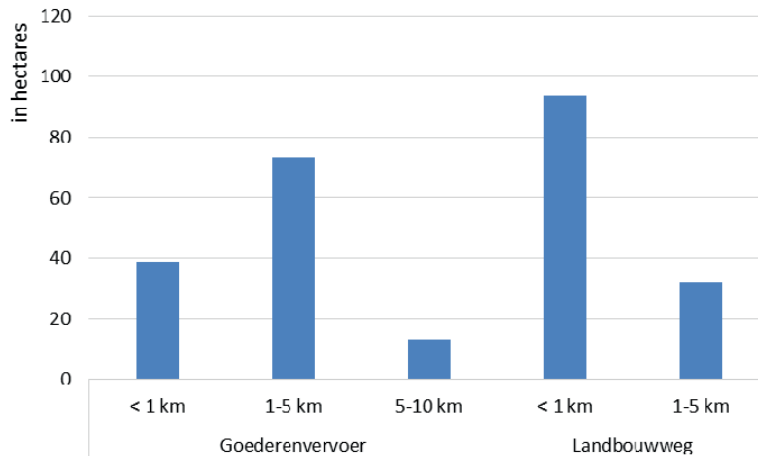
Figuur 15: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) gerelateerd aan de nabijheid tot kernen met meer dan 25.000 inwoners (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

4.2.3 VAB's in relatie met verkeersnetwerken

Zeeland kent een kwaliteitsnetwerk goederenvervoer via de weg dat kansen biedt voor herbestemming. Vrijkomende erven in buurt van deze hoofdstructuur kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden voor bijvoorbeeld de opslag van goederen. Kaart 4 laat deze spreiding van het kwaliteitsnet goedervervoer en zonering daaromheen zien. Figuur 16 laat zien hoeveel agrarische bebouwing per zone tot 2030 zal vrijkomen. Bijna 40 hectare /0,4 mio m² aan vrijkomende bebouwing is gelegen binnen 1 km van het kwaliteitsnet voor goederenvervoer. Bijlage F bevat de gegevens over de relatie tussen de VAB's en het kwaliteitsnet goederenvervoer.



Kaart 4: Kwaliteitsnet Goederenvervoer met buffers van 1, 1t/m5 en 5t/m10 km. (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, kwaliteitsnet goederenvervoer afkomstig van provincie Zeeland, eigen bewerking Alterra).

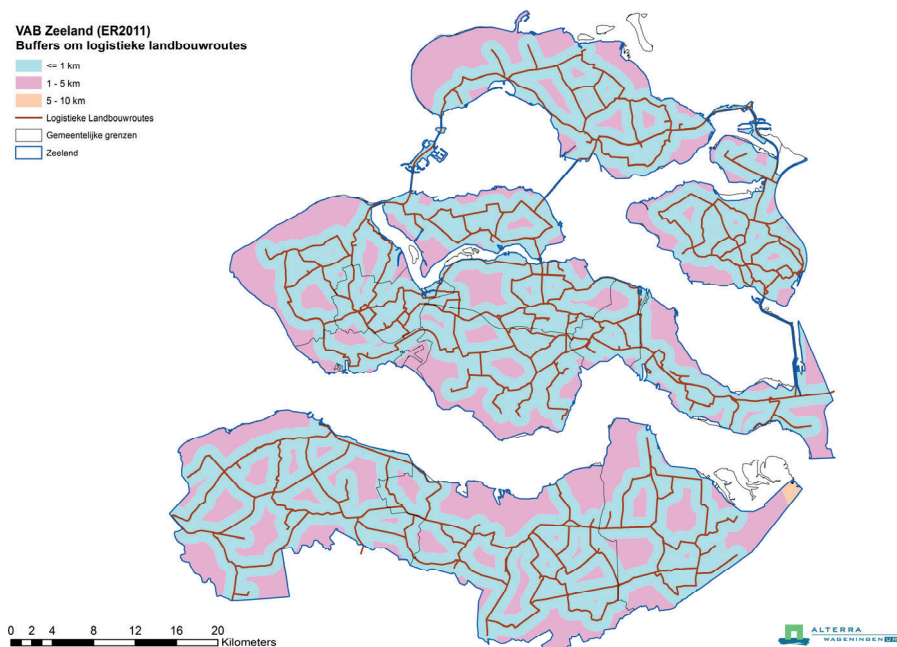


Figuur 16: Vrijkomende agrarische bebouwing gerelateerd aan de nabijheid tot belangrijke verkeersroutes. (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, infrastructurele netwerken afkomstig van de provincie Zeeland, eigen bewerking Alterra).

Door de provincie Zeeland is naast de hoofdstructuur voor goederenvervoer ook een uitgebreid netwerk van agrarische hoofdwegen aangewezen (zie kaart 5). Deze routes zijn bedoeld om het agrarische verkeer te bundelen op speciaal daarvoor ingerichte wegen. Het merendeel van de vrijkomende agrarische bebouwing (ruim 90 hectare / 0,9 mio m²), dat vertegenwoordigd 75% van de totale VAB-oppervlakte) ligt binnen 1 km van deze logistieke landbouwroutes (figuur 16). Voor nieuwe agrarische activiteiten zijn deze locaties dus goed bereikbaar. Voor herbestemming buiten de agrarische sector heeft de nabijheid tot dit routenetwerk weinig toegevoegde waarde, omdat de inrichting van deze wegen is gericht op agrarisch verkeer. Bijlage G bevat de gegevens over de relatie tussen de VAB's en de logistieke landbouwroutes.

Als we deze beide routenetwerken in een landelijke context plaatsen, speelt de landschappelijke structuur waarbij de zee-armen leiden tot harde barrières en een beperkt aantal aansluitingen op landelijke infrastructuur een belangrijke beperkende rol in de bereikbaarheid van vrijkomende erven.

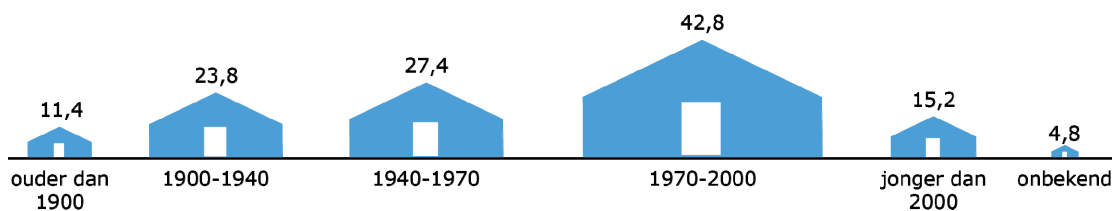
VAB Zeeland (ER2011)
Buffers om logistieke landbouwroutes
 -<= 1 km
 1 - 5 km
 5 - 10 km
 Logistieke Landbouwroutes
 Gemeentelijke grenzen
 Zeeland



Kaart 5: Landbouwroutes met buffers van 1, 1t/m5 en 5t/m10 km. (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, Logistieke landbouwroutes afkomstig van provincie Zeeland, eigen bewerking Alterra).

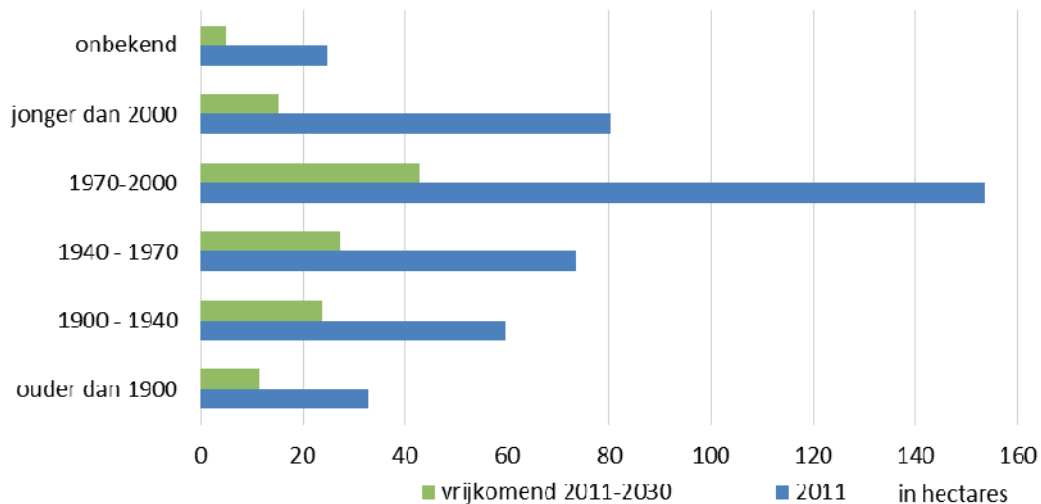
4.2.4 VAB's in relatie tot het bouwjaar en de cultuurhistorische waardering

Zoals figuur 17 laat zien, bestaat bijna 40% van de agrarische bebouwing die vrijkomt uit schuren die gebouwd zijn na 1970. Vaak is bij de bouw van de gebouwen uit deze periode asbest gebruikt en is sprake van catalogusbouw, waarbij streekeigen ontwerp weinig voorkomt. Bijlage H geeft weer hoe het bouwjaar van de VAB's over de gemeenten is verdeeld.



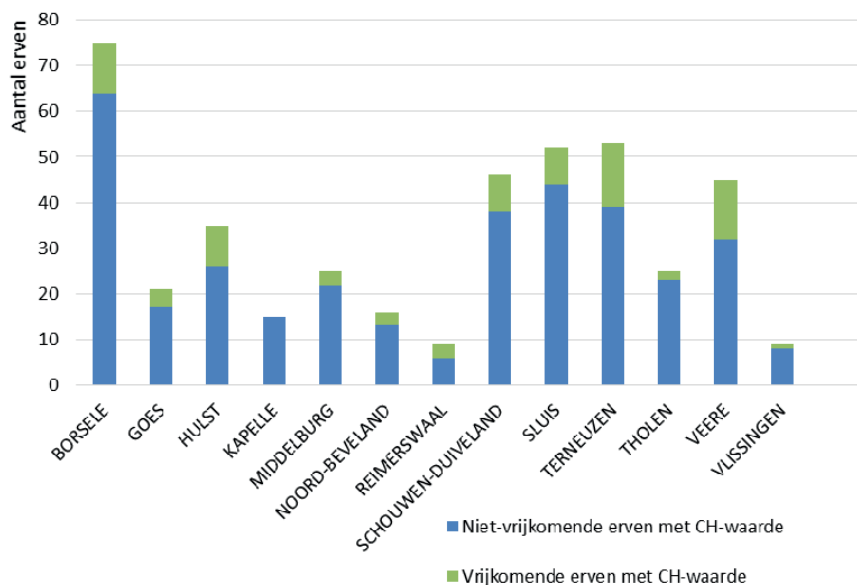
Figuur 17: Oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing (in ha) gerelateerd aan het bouwjaar (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

Toch is er ook een aandeel gebouwen dat stamt van voor 1940 en daarmee een mogelijk cultuurhistorische waarde heeft. Ook gebouwen uit de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog zullen nog vrijkomen (zie figuur 18). Of dit gebouwen van na de watersnood betreffen, of gebouwen van voor 1953 zijn, is niet inzichtelijk gemaakt.



Figuur 18: Oppervlakte agrarische bebouwing (in ha) in 2012 ten opzichte van oppervlakte vrijkomende bebouwing tot 2030 uitgesplitst naar bouwjaar (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, eigen bewerking Alterra).

Voor alle Zeeuwse gemeenten is met medewerking van de provincie een inventarisatie beschikbaar waarin is aangegeven op welke adressen een gebouw met cultuurhistorische waarde aanwezig is. Deze adressen zijn gekoppeld aan de vrijkomende erven. Figuur 19 laat zien hoeveel van het totale aantal cultuurhistorisch waardevolle erven tussen 2012 en 2030 vrij zal komen. In deze periode komen in de gehele provincie Zeeland naar verwachting 79 van de 426 erven met cultuurhistorische waarde vrij.



Figuur 19: VAB's met een cultuurhistorische waarde (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, Cultuurhistorisch gewaardeerde adressen afkomstig van provincie Zeeland, eigen bewerking Alterra en Kadaster).

4.2.5 Aanwezigheid van asbest dakbedekking

In de periode tussen 1965 en 1993 zijn bijna alle schuren in het landelijk gebied bij de bouw bedekt met asbesthoudende dakplaten¹⁰. Dit is relevant in verband met het verbod op asbestdaken dat in 2024 in werking treedt¹¹. Als gevolg van dit verbod moeten binnen nu en acht jaar alle asbesttoepassingen waaronder de asbesthoudende dakbedekking verwijderd zijn. Voor eigenaren van VAB's kan dit een financieel probleem betekenen, wanneer de inkomsten uit de exploitatie van de gebouwen niet hoog genoeg is om de verwijderingskosten te kunnen dragen.

Het areaal schuren uit de 'asbestperiode' 1965-1993 is in te schatten door te kijken naar de BAG-bouwjaar van de VAB's. Gekeken is naar schuren uit de asbestperiode op erven die zijn vrijgekomen tussen 2000 en 2011 en de verwachte vrijkomende schuren tussen nu en 2030. Dit zijn erven waarvan verwacht mag worden dat in ieder geval een deel van de eigenaren geen geld kan investeren in het verwijderen van asbest.

Voor de periode 2000-2011 gaat het om 687 gebouwen met een oppervlak van 24,2 hectare / 0,242 mio m². Voor de periode 2011-2030 gaat het naar schatting om 834 gebouwen, met een oppervlak van 32,9 hectare / 0,329 mio m². In totaal gaat het dus naar schatting om zo'n 1.500 gebouwen met een oppervlak van circa 57,2 hectare / 0,572 mio m².

De hierboven gepresenteerde oppervlakte is berekend op basis van het grondoppervlak van de gebouwen. De feitelijke dakoppervlakte is groter dan de hierboven gepresenteerde oppervlakte, omdat de daken onder een helling liggen en daardoor een groter oppervlak hebben.

4.3 Recente handel in agrarische bebouwing

Door alle erven uit 2011 te koppelen aan kadastrale transacties tussen 2002 en 2011 wordt inzichtelijk welke van deze erven recent zijn verhandeld. Onderstaande figuur 20 en bijlage I tonen per gemeente welk aandeel van de bebouwde oppervlakte is verhandeld, waarbij onderscheid is gemaakt tussen VAB's en niet-VAB's. Bijlage J beschrijft hoe de kadastrale transacties aan de VAB's zijn gekoppeld.

In figuur 20 valt op dat in geheel Zeeland 18% van de bebouwde oppervlakte van alle vrijkomende erven is verhandeld tussen 2002 en 2011. Voor de niet vrijkomende erven gaat het om 29%. Met andere woorden: Tussen 2002 en 2011 is 18% van de erven -waarvan we aannemen dat deze tussen 2012 en 2030 vrij komen- verhandeld. Dit valt op omdat van de erven waarvan we aannemen dat deze tussen 2012 en 2030 niet vrij komen 29% in de zelfde periode is verhandeld. Klaarblijkelijk worden –in 2012 geconstateerde- niet-VAB's meer verhandeld dan VAB's.

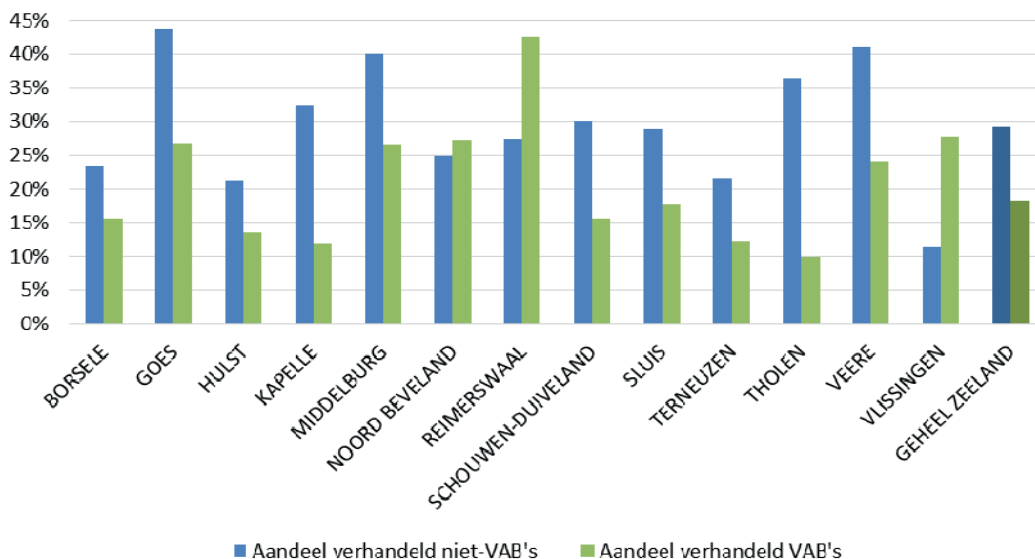
¹⁰ Gies, E., W. Nieuwenhuizen, M. Paulissen & I. Vleemigh (in prep.) Landelijk gebied en leegstand, Alterra Wageningen UR, Wageningen.

¹¹ Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/inhoud/verbod-op-asbestdaken>

De cijfers bieden onvoldoende aanknopingspunten om het verschil tussen deze beide percentages te verklaren. Mogelijk speelt de aard van de bebouwing een rol; wellicht biedt de bebouwing van vrijkomende erven vanwege bouwjaar, bouwwijze, oppervlakte ed. minder toekomstperspectief dan de bebouwing op niet-vrijkomende erven. Ook kan de zittende eigenaar van VAB's andere overwegingen hebben dan eigenaren van niet-VAB's: de eigenaren van VAB's zouden bijvoorbeeld kunnen aansturen op het eigenstandig afbouwen van hun bedrijf, in plaats van te zoeken naar een nieuwe eigenaar die de gehele bedrijfsvoering overneemt. Nader onderzoek is nodig om het verschil te verklaren.

Het is interessant om de verhandelde vrijkomende erven aan een vervolgonderzoek te onderwerpen. Meer zicht op de motivatie van de VAB-kopers kan aanleiding zijn om de berekende VAB-oppervlakte te verlagen. We mogen immers aannemen dat een nieuwe VAB-eigenaar een toekomstvisie heeft met het aangekochte erf. De inhoud van de toekomstvisie bepaalt mede of deze erven tussen 2012 en 2030 daadwerkelijk nog gaan vrijkomen, of dat de nieuwe eigenaar een alternatieve bestemming realiseert. Kwalitatief onderzoek (in de vorm van interviews, enkele steekproeven en data-analyse) zou hier meer licht op kunnen werpen. Als blijkt dat recent verhandelde VAB's een toekomstbestendige visie hebben, dan kan de in hoofdstuk 3 berekende vrijkomende oppervlakte met maximaal 18% worden verlaagd.

De getallen van de verhandelde VAB's en niet-VAB's verschillen behoorlijk per gemeente. In drie gemeenten (Noord-Beveland, Reimerswaal en Vlissingen) wijkt de verhouding af: hier zijn qua oppervlakte relatief meer vrijkomende erven verhandeld dan niet-vrijkomende erven. Een heldere verklaring hiervoor kunnen we op basis van de huidige analyse niet achterhalen.



Figuur 20: Verhandelde bebouwingsoppervlakte als percentage van de totale erfoppervlakte in 2011, waarbij onderscheid is gemaakt naar vrijkomende erven en niet vrijkomende erven (bron: BAG, GIAB, TOP10-NL, Kadastrale transacties, eigen bewerking Alterra en Kadaster).

Bijlagen

Bijlage A: Toelichting op de onderzoeksmethode om VAB's te bepalen

Deze kwantitatieve analyse brengt het aantal erven in het landelijk gebied in beeld, welke van deze erven momenteel in agrarisch gebruik zijn en welke erven met bijbehorende vierkante meters bebouwing op basis van scenario's tot 2030 vrijkomen. Hiervoor is een combinatie gemaakt van de volgende (geo)databronnen, die tezamen inzicht geven in de situatie in 2012:

- Geografische Informatie Agrarische Bedrijven bestand (GIAB), peiljaar 2011 en 2012,
- Afbakening buitengebied, 2011 (Alterra),
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2012,
- Kadastrale percelen, 2010.

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

- Erf in het buitengebied,
- Agrarisch of niet-agrarisch erf,
- Type bedrijf,
- Economische omvang,
- Leeftijd bedrijfshoofd,
- Opvolgingssituatie,
- Type gebouw (woonhuis of overig),
- Omvang gebouwen in m²,
- Bouwjaar gebouwen.

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

De glastuinbouw blijft in deze studie buiten beschouwing. Deze sector kent zijn eigen dynamiek en ruimtelijke ontwikkeling. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen zijn ook kassen opgenomen, maar deze zijn niet als zodanig te onderscheiden. Om toch het onderscheid te maken, zijn de volgende bedrijfstypen volgens de NEG-typologie (dit is een typering van een agrarisch bedrijf op grond van de landbouwactiviteiten op het bedrijf) buiten de analyse gehouden:

- 2111 Glasgroentebedrijven
- 2121 Snijbloemenbedrijven
- 2122 Pot- en perkplantenbedrijven
- 2131 Overige glastuinbouwbedrijven

Deze studie gaat uit van het aantal bedrijfseigenaren ouder dan 50 zonder opvolger om het aantal stoppers tot 2030 te voorspellen. Dit is een goede indicator en het aantal bedrijven dat als gevolg van deze keuze geselecteerd wordt, komt overeen met het aantal stoppers dat we verwachten op basis van het doortrekken van de trendcijfers over aantal stoppers.

Bijlage B: Aantal bedrijven in 2000 en 2012 per bedrijfstype

	Nederland				Zeeland			
	2000	2012	Afname 2000-2012	Sector- aandeel 2012	2000	2012	Afname 2000-2012	Sector- aandeel 2012
Akkerbouw	14.799	12.016	19%	17%	2.480	1.930	22%	60%
Blijvende teelt	2.383	1.728	27%	3%	404	287	29%	9%
Tuinbouw	16.910	9.394	44%	14%	256	172	33%	5%
Graasdieren	45.102	36.682	19%	53%	485	493	0%	15%
Hokdieren	10.444	5.661	46%	8%	86	45	48%	1%
Overige	7.751	3.329	57%	5%	518	288	44%	9%
Totaal	97.389	68.810	29%		4.229	3.215	24%	

Bijlage C: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 per gemeente naar gebouwtype

	VAB-areaal in ha			VAB-aandeel van totaal aanwezige agr. bebouwing per bebouwingstype 2012 (%)		
	Woonhuizen	Bedrijfsgebouwen	Totaal	Woonhuizen	Bedrijfsgebouwen	Totaal
Borsele	2.7	8.6	11.3	35%	23%	25%
Goes	0.6	2.9	3.5	34%	24%	26%
Hulst	1.7	9.3	11.0	35%	25%	26%
Kapelle	0.3	1.5	1.8	27%	21%	22%
Middelburg	0.8	2.4	3.3	41%	30%	33%
Noord-Beveland	0.5	3.9	4.4	34%	25%	26%
Reimerswaal	1.0	5.7	6.7	29%	20%	21%
Schouwen-Duiveland	3.2	11.7	14.9	41%	31%	33%
Sluis	2.8	18.7	21.5	40%	34%	34%
Terneuzen	2.0	15.1	17.1	45%	35%	36%
Tholen	1.9	11.2	13.0	30%	21%	22%
Veere	3.5	12.3	15.8	46%	41%	42%
Vlissingen	0.2	1.0	1.2	45%	33%	34%
Zeeland	21.4	104.1	125.5	38%	28%	30%

Bijlage D: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 in relatie met Natuurgebieden per gemeente

Bebouwde oppervlakte Bedrijven 2011				
	in NN Zeeland	< 500 m NN Zeeland	> 500 m NN Zeeland	Zeeland
Borsele	4.697	377.340	74.803	456.841
Goes	2.542	108.831	23.305	134.678
Hulst	4.803	328.618	94.970	428.391
Kapelle		58.487	22.207	80.693
Middelburg		75.866	24.522	100.388
Noord Beveland		138.275	30.500	168.775
Reimerswaal	430	107.245	208.772	316.447
Schouwen-Duiveland	992	271.455	181.242	453.689
Sluis	13.952	443.718	168.535	626.205
Terneuzen	1.760	348.270	127.475	477.504
Tholen	5.826	475.430	113.639	594.895
Veere	354	194.679	180.455	375.488
Vlissingen	844	9.793	24.247	34.884
Zeeland	36.200	2.938.007	1.274.671	4.248.878

Stoppers 2012-2030				
	in NN Zeeland	< 500 m NN Zeeland	> 500 m NN Zeeland	Zeeland
Borsele	1.577	96.509	14.757	112.843
Goes		30.735	3.991	34.727
Hulst	3.516	79.685	26.893	110.094
Kapelle		10.694	7.154	17.848
Middelburg		20.400	12.305	32.706
Noord Beveland		33.179	10.734	43.913
Reimerswaal	335	41.745	24.601	66.682
Schouwen-Duiveland	901	92.200	56.208	149.309
Sluis	4.356	148.575	62.460	215.391
Terneuzen	1.760	125.313	43.830	170.903
Tholen		115.096	15.141	130.236
Veere	354	83.340	74.804	158.498
Vlissingen		5.266	6.741	12.007
Zeeland	12.799	882.737	359.620	1.255.156

Bijlage E: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 in relatie met de bevolkingskernen >5.000 inwoners per gemeente

Bebouwde oppervlakte Bedrijven 2011					
	< 1 km	1-5 km	5-10 km	> 10 km	Zeeland
Borsele	48.869	299.808	108.164		456.841
Goes	32.758	84.462	17.457		134.678
Hulst	26.674	231.033	147.966	22.719	428.391
Kapelle	50.894	29.800			80.693
Middelburg	62.718	37.670			100.388
Noord Beveland		13.707	148.751	6.318	168.775
Reimerswaal	37.774	193.711	54.882	30.081	316.447
Schouwen-Duiveland	30.009	174.448	216.731	32.501	453.689
Sluis			27.339	598.866	626.205
Terneuzen	26.265	320.651	120.652	9.935	477.504
Tholen	83.427	141.213	192.244	178.011	594.895
Veere	18.484	241.257	113.371	2.376	375.488
Vlissingen	24.226	10.658			34.884
Zeeland	442.097	1.778.417	1.147.558	880.806	4.248.878

Stoppers 2012-2030					
	< 1 km	1-5 km	5-10 km	> 10 km	Zeeland
Borsele	8.262	88.171	16.409		112.843
Goes	4.902	27.243	2.582		34.727
Hulst	15.328	65.345	24.914	4.507	110.094
Kapelle	6.258	11.590			17.848
Middelburg	27.985	4.720			32.706
Noord Beveland		3.756	40.157		43.913
Reimerswaal	17.054	28.137	10.622	10.868	66.682
Schouwen-Duiveland	9.933	55.464	61.171	22.741	149.309
Sluis			10.330	205.062	215.391
Terneuzen	7.951	117.743	40.673	4.536	170.903
Tholen	9.482	30.791	55.507	34.456	130.236
Veere	6.497	96.770	52.855	2.376	158.498
Vlissingen	7.719	4.287			12.007
Zeeland	121.372	534.018	315.220	284.546	1.255.156

Bijlage F: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 in relatie met Goederenvervoer per gemeente

Bebouwde oppervlakte Bedrijven 2011					
	< 1 km	1-5 km	5-10 km	> 10 km	Zeeland
Borsele	179.300	270.895	6.645		456.841
Goes	23.356	106.994	4.328		134.678
Hulst	119.685	260.027	41.382	7.298	428.391
Kapelle	49.289	31.405			80.693
Middelburg	37.903	62.485			100.388
Noord Beveland	117.015	51.760			168.775
Reimerswaal	196.269	105.155	15.023		316.447
Schouwen-Duiveland	139.090	266.170	48.429		453.689
Sluis	162.896	361.313	101.996		626.205
Terneuzen	214.358	263.146			477.504
Tholen	205.381	330.039	59.475		594.895
Veere	25.319	261.278	88.891		375.488
Vlissingen	15.525	19.359			34.884
Zeeland	1.485.384	2.390.026	366.169	7.298	4.248.878

Stoppers 2012-2030					
	< 1 km	1-5 km	5-10 km	> 10 km	Zeeland
Borsele	39.070	73.773			112.843
Goes	5.066	29.661			34.727
Hulst	25.276	78.663	3.813	2.342	110.094
Kapelle	13.622	4.226			17.848
Middelburg	18.145	14.561			32.706
Noord Beveland	25.966	17.947			43.913
Reimerswaal	17.454	41.563	7.665		66.682
Schouwen-Duiveland	54.751	86.218	8.340		149.309
Sluis	53.423	105.736	56.233		215.391
Terneuzen	78.448	92.456			170.903
Tholen	37.521	77.818	14.897		130.236
Veere	12.660	102.540	43.298		158.498
Vlissingen	5.418	6.589			12.007
Zeeland	386.819	731.749	134.245	2.342	1.255.156

Bijlage G: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 in relatie met Landbouwwegen per gemeente

Bebouwde oppervlakte Bedrijven 2011				
	< 1 km	1-5 km	5-10 km	Zeeland
Borsele	396.398	60.443		456.841
Goes	107.009	27.668		134.678
Hulst	296.532	131.443	417	428.391
Kapelle	78.868	1.825		80.693
Middelburg	98.577	1.811		100.388
Noord Beveland	157.323	11.452		168.775
Reimerswaal	262.712	53.735		316.447
Schouwen-Duiveland	376.329	77.360		453.689
Sluis	482.931	143.274		626.205
Terneuzen	358.798	118.706		477.504
Tholen	509.105	85.790		594.895
Veere	264.137	111.352		375.488
Vlissingen	31.401	3.483		34.884
Zeeland	3.420.119	828.342	417	4.248.878

Stoppers 2012-2030				
	< 1 km	1-5 km	5-10 km	Zeeland
Borsele	98.562	14.281		112.843
Goes	26.383	8.344		34.727
Hulst	75.588	34.506		110.094
Kapelle	16.023	1.825		17.848
Middelburg	32.706			32.706
Noord Beveland	38.112	5.800		43.913
Reimerswaal	39.238	27.444		66.682
Schouwen-Duiveland	116.508	32.801		149.309
Sluis	154.251	61.140		215.391
Terneuzen	112.433	58.470		170.903
Tholen	112.016	18.220		130.236
Veere	105.359	53.138		158.498
Vlissingen	10.209	1.798		12.007
Zeeland	937.388	317.768		1.255.156

Bijlage H: Oppervlakte (in m²) vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 en de leeftijd van deze gebouwen per gemeente

Bebouwde oppervlakte Bedrijven 2011								
	ouder dan 1900	1900 - 1940	1940 - 1970	1970 - 2000	jonger dan 2000	onbekend		Zeeland
Borsele	29.100	65.758	80.061	214.082	67.840			456.841
Goes	6.078	17.227	12.079	66.121	33.173			134.678
Hulst	41.302	120.935	74.546	122.805	68.804			428.391
Kapelle	3.858	5.961	13.114	42.025	15.736			80.693
Middelburg	7.546	11.594	21.200	30.629	29.419			100.388
Noord Beveland	15.351	16.595	20.012	59.356	46.527	10.934		168.775
Reimerswaal	5.085	15.615	45.867	168.625	47.932	33.323		316.447
Schouwen-Duiveland	18.029	30.651	108.181	217.036	79.793			453.689
Sluis	78.650	87.230	158.285	191.663	110.377			626.205
Terneuzen	26.956	70.441	60.813	208.042	111.233	19		477.504
Tholen	32.415	30.847	61.001	122.475	149.852	198.304		594.895
Veere	59.786	120.104	71.796	82.812	36.860	4.131		375.488
Vlissingen	3.246	4.349	9.242	11.128	6.919			34.884
Zeeland	327.402	597.308	736.196	1.536.799	804.463	246.711		4.248.878

Stoppers 2012-2030								
	ouder dan 1900	1900 - 1940	1940 - 1970	1970 - 2000	jonger dan 2000	onbekend		Zeeland
Borsele	5.322	21.392	23.531	53.968	8.630			112.843
Goes	2.585	4.843	2.006	18.444	6.848			34.727
Hulst	12.984	37.980	19.859	26.600	12.671			110.094
Kapelle	671	2.682	4.279	7.946	2.270			17.848
Middelburg	4.346	4.535	8.414	7.874	7.537			32.706
Noord Beveland	4.462	7.114	5.702	18.834	7.755	45		43.913
Reimerswaal	2.052	6.635	17.269	34.264	6.421	40		66.682
Schouwen-Duiveland	8.325	13.860	39.957	63.989	23.177			149.309
Sluis	27.831	42.030	60.469	58.082	26.978			215.391
Terneuzen	12.243	37.068	29.050	69.017	23.506	19		170.903
Tholen	7.178	9.341	23.945	30.145	12.571	47.056		130.236
Veere	25.164	48.708	34.981	37.086	11.236	1.322		158.498
Vlissingen	1.324	1.891	4.361	1.872	2.559			12.007
Zeeland	114.487	238.079	273.824	428.122	152.162	48.483		1.255.156

Bijlage I: Vrijkomende agrarische bebouwing 2012-2030 in relatie met recente kadastrale transacties

Oppervlakte van niet-vrijkomende erven tussen 2012 en 2030 verdeeld naar betrokkenheid bij aan- en verkoop (x1.000m²)

	Niet verhandeld	Verhandeld 2002-2007	Verhandeld 2008-2011	Verhandeld in 2002-2007 én 2008-2011	Totaal verhandeld in 2002-2011	Aandeel verhandeld	Totaal
VLISSINGEN	20	0	3	0	3	11%	23
VEERE	128	37	48	5	89	41%	217
THOLEN	296	59	103	7	169	36%	465
TERNEUZEN	240	34	31	1	66	22%	307
SLUIS	292	57	47	14	119	29%	411
SCHOUWEN-DUIVELAND	213	45	41	6	92	30%	304
REIMERSWAAL	181	17	43	8	68	27%	250
NOORD BEVELAND	94	18	12	1	31	25%	125
MIDDELBURG	41	21	1	6	27	40%	68
KAPELLE	42	15	4	2	20	32%	63
HULST	251	31	36	1	68	21%	318
GOES	56	18	26	0	44	44%	100
BORSELE	264	57	22	1	80	23%	344
GEHEEL ZEELAND	2.118	409	415	52	876	29%	2.994

Oppervlakte van vrijkomende erven tussen 2012 en 2030 verdeeld naar betrokkenheid bij aan- en verkoop (x1.000m²)

	Niet verhandeld	Verhandeld 2002-2007	Verhandeld 2008-2011	Verhandeld in 2002-2007 én 2008-2011	Totaal verhandeld in 2002-2011	Aandeel verhandeld	Totaal
VLISSINGEN	9	1	2	0	3	28%	12
VEERE	120	19	15	4	38	24%	158
THOLEN	117	3	8	1	13	10%	130
TERNEUZEN	150	12	6	3	21	12%	171
SLUIS	177	20	10	8	38	18%	215
SCHOUWEN-DUIVELAND	126	8	7	8	23	16%	149
REIMERSWAAL	38	10	15	3	28	43%	67
NOORD BEVELAND	32	9	2	1	12	27%	44
MIDDELBURG	24	2	5	2	9	27%	33
KAPELLE	16	2	1	0	2	12%	18
HULST	95	5	10	1	15	13%	110
GOES	25	5	5	0	9	27%	35
BORSELE	95	4	12	1	18	16%	113
GEHEEL ZEELAND	1.025	99	97	33	230	18%	1.255



Datum
13 april 2016

Titel
Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Versie
3.0

Blad
38 van 38

Bijlage J: Methodiek koppeling kadastrale transacties aan vrijkomende erven.

Om te bepalen welke potentieel vrijkomende erven verhandeld zijn tussen 2002 en 2011 is een selectie gemaakt van de verhandelde grond (bebouwd en onbebouwd) met een agrarische kadastrale cultuurcode 14 (WONEN (AGRARISCH) of 62 AKKERBOUW, 63 GRASLAND, 64 KAS en 66 teelt-kweek.

Uitsluitend zijn de kadastrale overboekingen geselecteerd waarbij sprake is van een aan- en verkoop of waar sprake is van een veilin (kadastrale mutatiesoort 001, 021, 022 of 023).

Tenslotte moet de koopsom bij de overdracht stukken groter zijn dan nul euro.

De op deze wijze geselecteerde transacties zijn via het kadastraal kaartperceel aan de als vrijkomend gekarakteriseerde BAG-panden gekoppeld.