



HOLLAND RIJNLAND

VERSLAG

Netwerkbijeenkomst

Van VAB naar FAB

*Op weg naar een gezonde toekomst voor
Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen*

Donderdag 11 oktober, 14.00 – 16.30 uur
Hoeve Dijkzicht, Achthovenerweg 15, Leiderdorp



Opening en welkom

Door Theo van Leeuwen, voorzitter van de Lokale Actie Groep LEADER Holland Rijnland

Leegstand op het platteland in 2030 – Edo Gies (WUR)

Wageningen Universiteit en Kadaster hebben in 2017 in opdracht van de provincie Zuid-Holland een onderzoek uitgevoerd naar de huidige en toekomstige ontwikkelingen rond Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Edo Gies was een van de onderzoekers.

Hij presenteert de uitkomsten van het onderzoek. Hij tekent aan dat er niet naar glasopstanden is gekeken. De indeling in perioden heeft vooral te maken met de introductie van asbest in 1965 en het verbod op het gebruik van asbest in 1993. Er komen veel opmerkingen uit de zaal over de schets van de verwachte trendmatige ontwikkelingen naar 2030 toe: volgens de aanwezige agrariërs is daarin geen rekening gehouden met de huidige situatie en stemming in met name de veehouderij o.a. als gevolg van de discussie rond fosfaatrechten.



Van VAB naar FAB in de praktijk: Bollenschuur ‘De Hartebaan’

Kees van Kampen:

Iedereen in de gemeente Hillegom kent De Hartebaan. Het is een originele, houten bollenschuur uit eind 19^e eeuw. De schuur is in de afgelopen jaren al tweemaal verplaatst en tot begin deze eeuw gebruikt als opslag voor bollen.



Daarna heeft de toenmalige eigenaar niets meer gedaan aan onderhoud, omdat de prioriteiten lagen bij het eigen bedrijf. De staat van de bollenschuur, een gemeentelijk monument, ging in de loop der jaren steeds verder achteruit.

In 2012 vatten Kees en zijn vrouw Marieke het plan op om te proberen de bollenschuur te verwerven en te herbestemmen tot deels woning, deels praktijkruimte en deels Bed&Breakfast. De eerste plannen werden uitgewerkt onder andere met de werkgroep Bollenerfgoed. Uitgangspunt was en is om het historische karakter van de schuur te behouden.

Om de financiering rond te krijgen, is aangeklopt bij het LEADER programma. Hier waren mogelijkheden voor een bijdrage, mits Kees en Marieke bereid waren om de renovatie en herbestemming zo circulair mogelijk uit te voeren. Ze hebben deze handschoenen opgepakt en zijn met een bereidwillige architect in zee gegaan om het plan verder uit te werken. Uiteindelijk kon in juli de schuur worden aangekocht en is inmiddels begonnen met de verbouw. Omdat het zolang heeft geduurd voordat alles rond was met de omgevingsvergunning, de financiering en de verwerving, was de staat van de schuur inmiddels dusdanig verslechterd dat er van renovatie geen sprake meer kon zijn. De schuur is daarom in zijn geheel afgebroken, waarbij de nog bruikbare onderdelen hergebruikt zullen worden.

De herbouwde schuur zal onder de naam De Groene Bollenschuur in april 2019 worden geopend.

Aansluitend paneldiscussie met betrokkenen. Het panel bestaat uit:

- *Kees van Kampen, initiatiefnemer*
- *Helma Matthijssen, medewerkster gemeente Hillegom*
- *Marca Bultink, werkgroep Bollenerfgoed*
- *Ilia Neudecker, lid Lokale Actie Groep LEADER*

Uit de discussie kwam naar voren hoe belangrijk het is om samen te werken met de omgeving. Gemeente is er blij dat plan er kwam en wilde graag medewerking verlenen. Werkgroep Bollenerfgoed (Marca Bultink) was van meet af duidelijk over het belang van het erfgoed; alleen met een goed plan zouden ze meegaan. Ilia Neudecker (LEADER) vertelde over haar rol als ondersteuner om het ingewikkelde circulaire verhaal duidelijk te maken.

Het woord aan de gemeenten

Henri de Jong, wethouder Ruimtelijke Ordening, gemeente Noordwijkerhout:

De zes gemeenten in de Duin- en Bollenstreek hebben een gezamenlijke integrale strategische visie opgesteld voor de herstructurering van het gebied als geheel. Landschap, natuur en recreatie zijn hierin ook meegenomen.

De 'F' in FAB staat voor mij voor meerdere zaken:

- Functioneel
- Flexibel: in kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen, met name de doorgaande mechanisatie in de bollenteelt en de trend om in toenemende mate de toegevoegde waarde op het eigen bedrijf te realiseren. Verder heeft ook de Duin- en Bollenstreek te maken met een afname van het aantal agrarische bedrijven; door schaalvergroting, is er ook behoefte aan andersoortige bedrijfsgebouwen. Dit vraagt om een dynamische benadering van de ruimtelijke ordening, maar dit staat op gespannen voet met het huidige bestemmingsplan. De nieuwe Omgevingswet moet hier soelaas bieden.
- Functie wijziging: gaat het om nieuwe agrarische activiteiten, activiteiten gericht op verhoging van de toegevoegde waarde in de bollenteelt, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten of woningbouw. Dit laatste is met name relevant voor de situatie m.b.t. arbeidsmigranten: op dit moment bestaat 10% van de bevolking in de streek uit Oost-Europeanen die hier tijdelijk of permanent verblijven.

Bovengenoemde zaken vereisen maatwerk, waarbij alle stakeholders meegenomen worden in het overleg. Voor de uitvoering van de herstructurering is de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgezet. De GOM houdt zich ook bezig met de sloop of het vinden van alternatieve bestemmingen van VABs.

Jet de Lange, beleidsmedewerker, gemeente Zoeterwoude:

Zoeterwoude ligt in het Groene Hart en werkt samen met andere gemeenten in de Leidse regio onder de noemer Hart van Holland. Er is, vooruitlopende op de nieuwe Omgevingswet, een gezamenlijke omgevingsvisie opgesteld, waarin ook aandacht is voor de gevolgen van klimaatverandering en de energietransitie. Zoeterwoude is een echte plattelandsgemeente met nog een belangrijk aandeel van de agrarische sector. Om het perspectief van de landbouw in kaart te brengen zijn ateliers voor de agrarische sector georganiseerd. Het Omgevingsplan is de vertaling van

de visie naar uitvoering. Ook in de uitvoering wordt al vooruitgelopen op de nieuwe Omgevingswet: de grondhouding is 'ja, mits'. Dit wil zeggen dat er, ook in het buitengebied, meer mogelijkheden zijn op het gebied van nieuwe functies en economische activiteiten.

Ron Kervezee, Programmanager Greenport Boskoop:

In Boskoop zijn er binnen de rode contour meer mogelijkheden dan buiten de rode contour, waar de nadruk ligt op het verbeteren van het landschap. De aanpak is daarom om bedrijven van buiten de contour naar binnen te verplaatsen. Hiervoor is een Ruimte voor Ruimte regeling, die dient als kostendrager.

Binnen de contour zijn er voor bepaalde deelgebieden transformatie-opgaven; met name de agrarische sector bij de kern Boskoop is niet toekomstbestendig. Hier staan recreatie en toerisme rond het planten- en bomen-erfgoed centraal. Vanuit de Greenport Boskoop wordt op basis van een Economische Strategische Visie regie gevoerd over deze processen.

Nieuwe ideeën, nieuwe kansen

In de afgelopen 15 jaar zijn vanuit het LEADER programma tientallen initiatieven ondersteund, waarbij een vrijgekomen agrarisch gebouw een Fabuleuze Alternatieve Bestemming (FAB) kreeg, variërend van Bed&Breakfast tot restaurant, museum, zorgboerderij of kinderdagverblijf. Deze waren in een powerpoint presentatie te zien.

Ook nu nog zijn er veel initiatieven. Wat willen de initiatiefnemers bereiken? Waar lopen ze tegen aan? Welke rol speelt de gemeente?

- *Aad Dorrepaal, Hoeve Dijkzicht:*
een aantal jaren geleden hebben Aad en Jantine besloten om de melkkoeien weg te doen. Ze houden nu alleen vleesvee. Een deel van de bedrijfsgebouwen hebben ze stukje bij beetje en met eigen arbeid omgebouwd tot diverse ontvangstruimtes voor gezelschappen (vergaderingen, bedrijfsfeesten, huwelijken, enz.). Het nieuwste plan is om op de boerderij een slachterij op te zetten, waar het eigen vleesvee wordt geslacht en verwerkt. De zonen zijn slaggers en hebben de vakkennis. Ze hebben ook een eigen winkel. Het duurt soms lang om een gemeentelijke vergunning te krijgen, maar uiteindelijk is dit toch redelijk soepel verlopen. Soms heeft dit ook domweg te maken met toeval, dat je iemand ontmoet, die je dan weer kan helpen om bij de juiste persoon/het juiste aanspreekpunt binnen de gemeente te komen. Uit de zaal is er veel interesse voor de aanpak van de familie Dorrepaal.
- *Desirée van Paridon, bollenkwekerij Van Paridon:*
De familie heeft al bijna een eeuw een bollenkwekerij in Noordwijk. Door de aanleg van de provinciale weg moest het bedrijf verplaatst worden. De oude bollenschuur is er nog met diverse uitbreidingen uit diverse periodes, o.a. met asbest dak. Feitelijk is alleen de voorgevel nog authentiek. Na vele jaren is er eindelijk toestemming van de gemeente om de oude bollenschuur te verbouwen tot acht appartementen. Dit gaat gebeuren via een nieuwe manier van bouwen: modulair en circulair. De voorgevel blijft behouden. Een deel van de andere gebouwen wordt afgebroken en een ander deel omgebouwd tot een Bed&Bike gelegenheid.

- *Jos van Klink, De Vosseburgh:*

De Vosseburgh is een melkveehouderij en kaasmakerij, gelegen midden in het lintdorp Langeraar. Uitbreiden op deze locatie is niet mogelijk. Om die reden is de familie zich 15 jaar geleden al gaan oriënteren op andere inkomstenbronnen. Dit heeft geresulteerd in de realisatie van een manege, een aantal appartementen een zaal voor besloten feesten en partijen. Doordat je nieuwe activiteiten onderneemt en daardoor meer en nieuwe bezoekers op het erf krijgt, kom je vaak van het een in het andere. Omdat de kinderen nu ook in het bedrijf meedraaien, wordt weer gezocht naar nieuwe verdienmogelijkheden. De plannen zijn nu om de kaasmakerij te verbouwen en de winkel uit te breiden. Ook zijn we bezig met het opzetten van een educatieprogramma voor scholen uit de omgeving.

- *Yuri Guerin, Birth of Joy:*

Birth of Joy is een professionele rock band uit Leiden. We zijn op zoek naar geschikte en betaalbare ruimte om daarin een muziekstudio te realiseren. Wanneer de bouw klaar is, moet de ruimte gevuld/gebruikt worden. Wij zijn in staat om vanaf dag 1 na de bouw direct te beginnen met hoogwaardige opnames van een volledige band. Uiteraard zijn er de reguliere bandopnames, maar denk ook aan repetities, workshops, masterclasses van en voor conservatoria, maar ook dus echt de lokale talenten. De regionale muziekscholen, bandprojecten of zelfs middelbare scholen. Ook willen we aandacht geven aan verschillende kruisbestuivingen zoals; exposities, proeverijen, en andere mooie samenwerkingen met wat er lokaal in aanbod is. We willen mensen kennis laten maken met deze unieke plek (FAB) door een paar weken te vullen met try-outs. Er zal elke dag een bandopname of activiteit (workshop/masterclass) plaatsvinden. Dit soort try-outs en andere projecten zullen ons goed naar voren brengen in de Zuid-Hollandse muziekscène, en later door het land. Wij willen aankomend en bestaand talent de kans geven om betaalbaar opnames te maken van hoge kwaliteit, en deel te laten uitmaken van mooie projecten.

De zaal was zeer geïnteresseerd. Hier kwam een nog onbekende, maar interessante nieuwe mogelijkheid voor hergebruik naar voren.



- *John van der Salm, Mariahoeve Logies:*
Net als De Vosseburgh is Mariahoeve Logies aangesloten bij de Groene Hart Logies, www.groenehartlogies.nl. Groene Hart Logies is bijna twintig jaar geleden opgericht om verblijfsaccommodaties in het Groene Hart te stimuleren en de professionaliseren. Er zijn nu zo'n 35 bedrijven bij de vereniging aangesloten. Er wordt gezamenlijke promotie gemaakt en gewerkt aan verbetering van de kwaliteit en de dienstverlening. Kennisuitwisseling is daarbij ook belangrijk. Gebleken is dat onderdeel zijn van een groter geheel het makkelijker maakt om met gemeentes in gesprek te gaan: je hebt een werkende kwaliteitsformule en je kunt cijfers laten zien over aantallen bezoekers en bezettingsgraden.

Nabeschuwing

Jan Helder, voorzitter van de Provinciale Adviescommissie Leefomgeving:

Het gebied heeft met grote opgaven te maken: bodemdaling, energie-transitie en nieuwe landbouw transitie, dat wil zeggen dat de landbouwbeoefening circulair moet worden. Je merkt dat steeds meer bedrijven niet de financiële mogelijkheden hebben om deze omslag te maken. Ik verwacht dan ook dat als wij in 2030 terugkijken, dat er een knik naar beneden zit in de trend van de afname van het aantal agrarische bedrijven. Dit zal de problematiek van de VABs nog pregnanter maken.

Een belangrijke vraag is wie hier de regie over voert: provincie, gemeenten, eigenaren, ontwikkelaars, burgers? De rol van de provincie beperkt zich voornamelijk tot het stellen van kaders in de provinciale Omgevingsvisie. Als Adviescommissie hebben we geconstateerd dat hierin te weinig aandacht is voor de problematiek van de VABs. Het onderzoek van Edo Gies en de zijnen heeft er wel voor gezorgd dat het nu geagendeerd wordt. Maar de provincie geeft ook gelijk aan dat zij hierin niet het voortouw gaat nemen.

Belangrijk is dat er duidelijkheid komt over wat er op lokaal niveau wel en niet kan en mag. Dit maakt het voor de verschillende stakeholders mogelijk om proactief initiatieven te nemen. De gepresenteerde casussen laten zien wat er kan, maar ook dat het vaak een zaak van de lange adem is. Hoe kunnen we de procedures versnellen, zonder dat ten koste gaat van de kwaliteit van de besluitvorming?



Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling. Europa investeert in zijn Platteland