

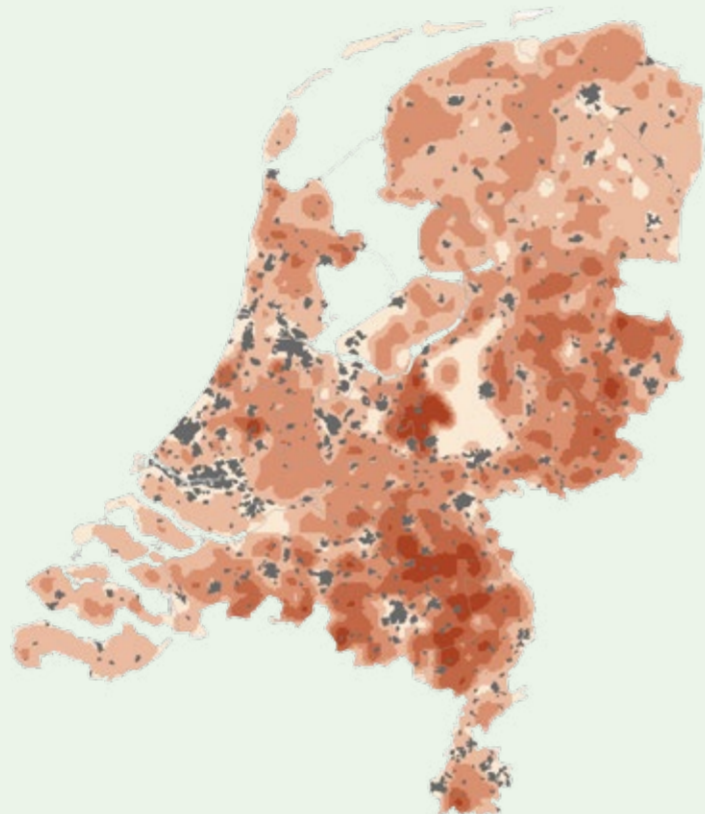
AGRARISCH VASTGOED

Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland

EEN AANTREKKELIJKE LEEFOMGEVING IN HET LANDELIJK GEBIED IS EEN COMPLEXE OPGAVE

Circa 86% van de totale ruimte in Nederland is landelijk gebied. De landbouw is de grootste gebruiker van dit landelijk gebied. Daar vinden momenteel majeure transformaties plaats. Bedrijven ontwikkelen zich in heel verschillende richtingen van opschaling naar megastallen tot het zoeken naar nieuwe functiecombinaties. Ook zal de komende jaren op grote schaal agrarische bebouwing vrijkomen; boerderijen en bijgebouwen, deels cultuurhistorisch interessant en karakteristiek, maar voor veruit het grootste deel gaat het om weinig karakteristieke bedrijfsgebouwen en ligboxstallen die vanaf de jaren zeventig gebouwd zijn. Het leidt tot een omvangrijke opgave in termen van herbestemming of sanering van de voormalige agrarische bebouwing. Een proces met vele gezichten en vele consequenties die van grote invloed zijn op het aanzicht van ons landschap.

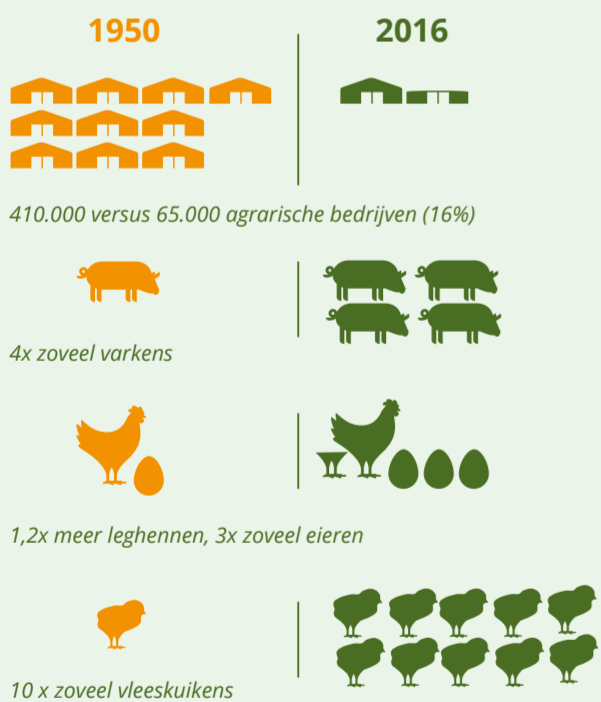
De complexe opgave valt samen met – en wordt versterkt door – de andere uitdagingen waar het landelijk gebied voor staat. Denk aan de demografische (en economische) krimp, de energietransitie, klimaatadaptatie en de natuuropgave. Deze ontwikkelingen spelen zich af binnen de context van een terugtrekkende overheid die minder investeert en de verwachting heeft dat 'de energieke samenleving' (met bottom-up-initiatieven) allerlei beleidsopgaven realiseert.



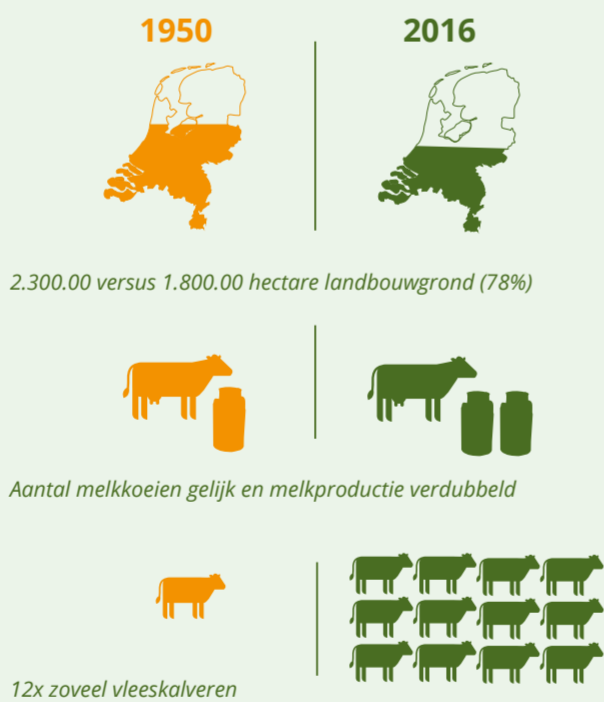
Dichtheid huidige agrarisch bebouwing

AGRARISCHE GROEI EN PRODUCTIE

In 1950 waren er 410.000 agrarische bedrijven, momenteel zijn daar nog ca. 55.000 bedrijven (14%) van over. Ruim de helft van de totale oppervlakte in heel Nederland is in gebruik bij de landbouw (1,8 miljoen ha). Het areaal is sinds 1950 met een 0,5 miljoen ha afgenomen door met name



stedelijke uitbreiding, infrastructurele werken en natuurontwikkeling. De agrarische productie is sinds 1950 sterk gestegen. Voor de dierlijke producten (vlees, zuivel, eieren) stijgt de productie enerzijds door een hogere productiviteit per dier (melk en eieren) en anderzijds meer dieren (vlees).

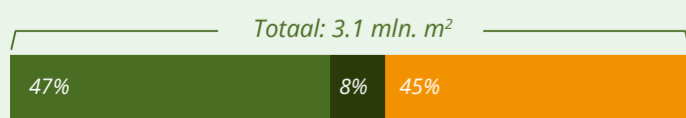


AGRARISCH CULTUREEL ERFGOED

In Nederland worden monumenten of historische structuren beschermd door ze aan te wijzen als monument of te beschermen gebied. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed speelt vooral een rol bij rijksmonumenten, de stads- en dorpsgezichten, werelderfgoedgebieden en wederopbouwgebieden. In totaal gaat het om 8,8 miljoen m² agrarische bebouwing (7% van totale agrarische bebouwing),

waarvan ongeveer de helft (4 miljoen m²) van voor 1965 is en naar verwachting te de beschermen gebouwen zullen zijn. De rest van de gebouwen op de erven waar agrarisch cultureel erfgoed voorkomt is gebouwd in schaalvergrotingsperiode en zal doorgaans niet behoren tot de monumentale bebouwing.

Rijksmonumenten



Agrarisch cultureel erfgoed per kenmerkende bouwperiode

Rijksmonumenten zijn gebouwen of andere objecten die van nationaal belang zijn. Bijvoorbeeld door hun schoonheid of door de geschiedenis van het pand. Er zijn ruim 7.500 (voormalige) boerderijen aangewezen als rijksmonument. Op ongeveer een kwart van deze locaties is in 2012 nog een geregistreerd agrarisch bedrijf actief met ruim 3 miljoen m² bebouwing, waarvan ruim de helft gebouwd is voor 1965.

■ Vooroorlogs ■ Wederopbouw ■ Schaalvergroting

Wederopbouwgebieden



In een aantal naoorlogse landelijke gebieden wordt de kwaliteit van de landschapsinrichting van nationaal of zelfs internationaal belang geacht, zoals een aantal ruilverkavelingen en de Noordoostpolder. Deze landschappen zijn sterk verbonden met de agrarische functie van het landschap. In 2012 is ca. 3,2 miljoen m² 'actieve' agrarische bebouwing in de wederopbouwgebieden aanwezig, waarvan ca. 1/3 van voor 1965.

COLOFON

Projectteam WENR

Edo Gies
Han Naeff
Wim Nieuwenhuizen
Maurice Paulissen
Inge Vleemingh

Projectteam RVO

Karin Dijkstra
Jeroen Heijmerink
Michel Rondan
Peter Ros

Lees meer in het WENR rapport:

Gies, T.J.A. W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemingh en M. Paulissen, 2016. Landelijk gebied en Leegstand. Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland. Wageningen, Wageningen Environmental Research (Alterra), WENR-rapport 2755.

www.wur.nl/environmental-research

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Environmental Research (WERN) in opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en in samenwerking met Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).



Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

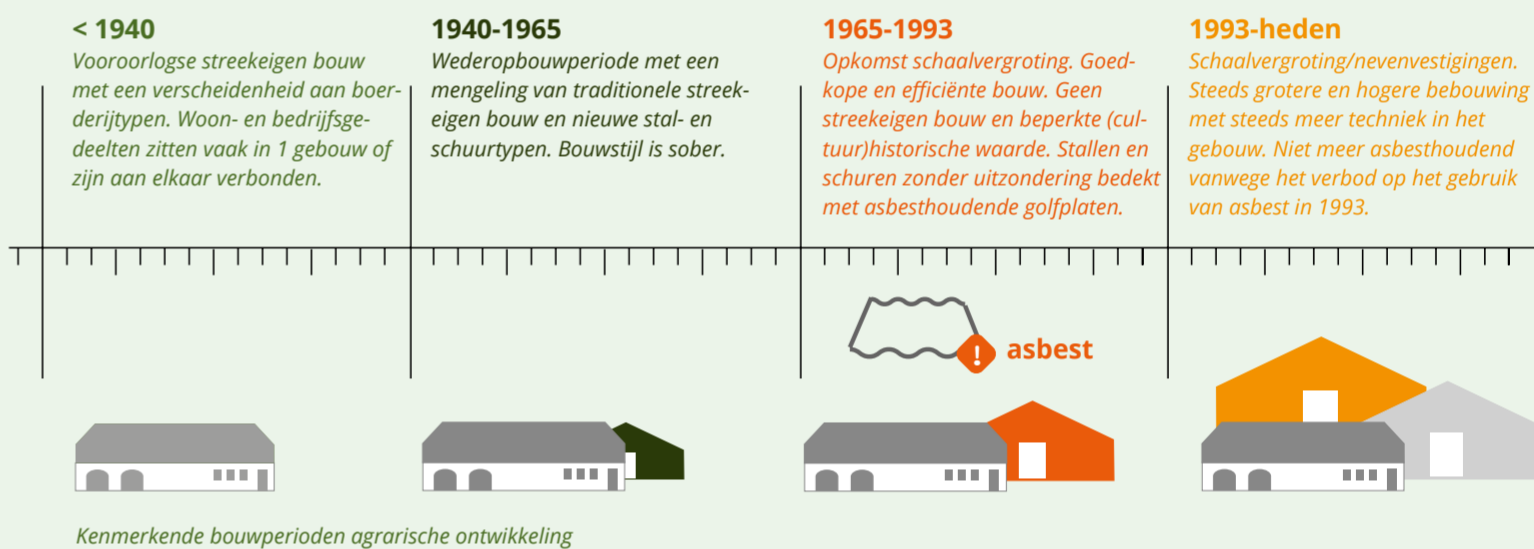
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

AGRARISCHE ONTWIKKELINGEN

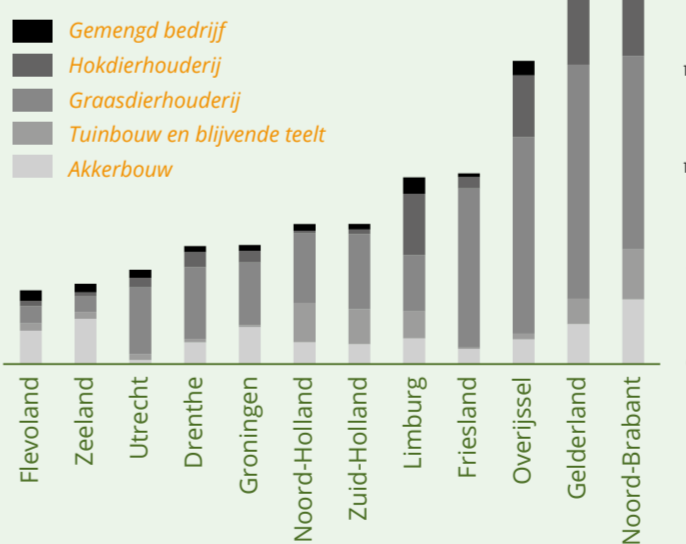
De agrarische sector heeft de afgelopen eeuw, gedreven door verstedelijking en industrialisatie, een sterke ontwikkeling doorgemaakt. Voor 1940 waren de kleigebieden met name in gebruik voor de akkerbouw en op de zandgronden bestond het traditionele gemengde bedrijf met akkers, hooilanden en zeer extensief gebruikte woeste gronden. Na de oorlog was alles gericht op het, onder leiding van Mansholt, op orde brengen van de voedselvoorziening.

Er werd gestuurd op productiviteitverhoging, goede voedseldistributie en beheersing van de voedselprijzen. De tijd van schaalvergroting en rationalisatie van de landbouw brak aan. Bedrijven specialiseerden zich steeds meer. De land- en tuinbouwsector veranderde van een op de Nederlandse markt georiënteerde producent tot een belangrijke exporteur met een grote bijdrage aan het bruto nationaal product.



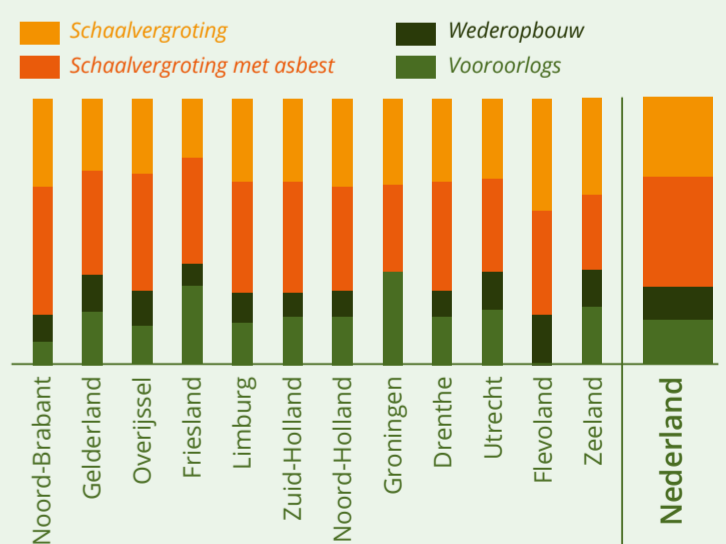
AGRARISCHE BEBOUWING

In het landelijk gebied in Nederland is momenteel ca. 122 miljoen m² bebouwing in agrarisch gebruik. De meeste agrarische bebouwing komt voor in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel. In deze 3 provincies staat ruim 50% van de totale agrarische bebouwing in Nederland. Bijna driekwart van de agrarische gebouwen in Nederland wordt gebruikt voor veehouderij. En dan met name voor het huisvesten van de dieren. Ruim 50% van de gebouwen is in gebruik bij de graasdierhouderij (koeien, schapen en geiten) en 25% in gebruik bij de hokdierhouderij (varkens, kippen en nertsen). In gebieden met veel intensieve veehouderij zoals Noord-Brabant en Limburg is de omvang van de stallen in de hokdierhouderij nagenoeg gelijk aan de omvang van de stallen in de graasdierhouderij.



Huidige agrarische bebouwing per bedrijfstype per provincie in miljoen m²

Regionaal zijn er verschillen. In Friesland en Groningen, Utrecht, Zeeland en Gelderland en specifiek Zuid-Limburg is er relatief meer oudere bebouwing aanwezig dan in de rest van Nederland. In de veehouderijregio's op de zandgebieden is de dichtheid aan bebouwing uit de schaalvergrotingsperiode (na 1965) het grootst.



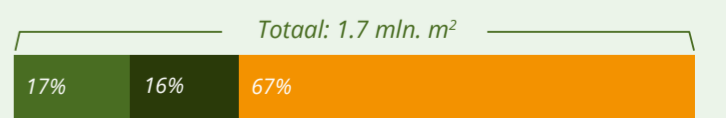
Huidige agrarische bebouwing per kenmerkende bouwperiode per provincie en Nederland totaal in procenten

Beschermde stads- en dorpsgezichten



Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. In Nederland zijn er ongeveer 400 beschermde gezichten. In een beschermd stads- of dorpsgezicht staan altijd rijksmonumenten, maar niet alle panden binnen het gezicht hebben een monumentale status. Ruim 1,3 miljoen m² actieve agrarische bebouwing ligt in de beschermde stads- en dorpsgezichten, waarvan bijna de helft van voor 1965.

Werelderfgoedgebieden



Werelderfgoederen zijn monumenten die zo belangrijk zijn voor de wereldgemeenschap dat we ze veilig aan toekomstige generaties willen doorgeven. Een aantal van deze erfgoederen ligt ook in agrarisch gebied, zoals Schokland, Droogmakerij De Beemster, Stelling van Amsterdam, Hollandse Waterlinie (voorlopig) en Limes (voorlopig). In deze gebieden ligt ongeveer 1,7 miljoen m² agrarische bebouwing waar in 2012 agrarische bedrijven actief zijn.

BEDRIJFSBEËINDIGING, ERFTRANSFORMATIES EN LEEGSTAND AGRARISCH VASTGOED

Vrijkomende agrarische bebouwing

Agrarische gebouwen verliezen doorgaans hun functie bij het afbouwen en beëindigen van het agrarisch bedrijf. Dit proces duurt al gauw drie tot vijf jaar, en mogelijk nog langer. In die tijd krimpt de bedrijfsomvang door het afstoten van land (verkoop of verpachten) en dieren. Voor de agrarische gebouwen wordt een andere functie gezocht of ze staat leeg.

In de periode 2000–2012 zijn ruim 22.000 agrarische bedrijven in Nederland gestopt en is naar verwachting 21 miljoen m² aan agrarische bebouwing vrijgekomen. Het gaat dan om gemiddeld 820 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie.

De komende jaren blijft schaalvergroting in de landbouw doorgaan en zullen er naar verwachting tot 2030 nog ongeveer 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Dit zijn bedrijven die momenteel een bedrijfs hoofd ouder dan 50 jaar hebben en waar geen opvolger aanwezig is. Dit geldt dus voor bijna 40% van het huidige aantal agrarische bedrijven. Op deze vrijkomende agrarische locaties staat momenteel 40 miljoen m² agrarische bebouwing. Het gaat om gemiddeld 1.650 m² agrarische bebouwing (woon- en bedrijfsgebouwen) per locatie.

PROBLEMATIEK LEEGSTAND

In hoeverre leegstand agrarisch vastgoed nu al een probleem vormt, is moeilijk te zeggen. Leegstand wordt door veel partijen wel gezien als ongewenst waarbij ze de volgende problemen signaleren:

Verwaarlozing erven en verloederung van het landschap

Bij leegstand wordt het onderhoud voor de agrarische gebouwen steeds moeilijker aangezien een nieuwe economische functie voor deze bedrijfsgebouwen ontbreekt. Dit is al zichtbaar in de noordelijke regio's van Nederland waar karakteristieke agrarische bebouwing op diverse plekken in verval raakt. Gaat dit op grotere schaal voorkomen dan komt de kwaliteit van de leefomgeving onder druk te staan en wordt het landelijk gebied minder aantrekkelijk voor bewoners en recreanten.

Sociaal en financieel leed

De overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen betekent dat de prijzen van de panden behoorlijk drukken of ze zijn onverkoopbaar. Dit kan er toe leiden dat met de verkoopopbrengst niet alle leningen afbetaald kunnen worden en er een restschuld ontstaat bij het beëindigen van het bedrijf. Deze problematiek doet zich met name voor in de intensieve veehouderij. In deze sector investeren bedrijven relatief veel in de bedrijfsgebouwen en hebben zij weinig agrarische grond in eigendom als appeltje voor de dorst.

Hergebruik of leegstand?

De komende jaren komen er dus op de stoppende agrarische bedrijven grotere bouwvolumes vrij dan voorheen. Veel van de bedrijfsgebouwen op deze erven zijn na 1965 gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak nog asbestdaken. Hergebruik wordt steeds moeilijker.

De stoppende agrariërs blijven in veel gevallen nog jarenlang op het erf wonen. Op een deel van de erven vindt er verandering plaats in bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf (erftransformatie). De inschatting is dat op 20 tot 25% van deze locaties de bedrijfsgebouwen gebruikt worden voor nieuwe bedrijfsmatige activiteiten. Op de overige erven worden de bedrijfsgebouwen voor hobbymatige (agrarische) activiteiten gebruikt of staan leeg.

Leegstand is lastig te herkennen

Ook al staan de bedrijfsgebouwen dan geheel of gedeeltelijk leeg, het is moeilijk om dit te herkennen in het veld. Leegstand van agrarisch vastgoed wordt nergens geregistreerd, niet bij overheden en evenmin bij belangenorganisaties of marktpartijen.

Afname vitaliteit plattelandseconomie

De plattelandseconomie komt onder druk te staan als voor de verdwijnende arbeidsplaatsen in de agrarische sector geen andere werkgelegenheid terugkomt. Gemeenten met veel landelijk gebied met een minder gunstig vestigingsklimaat (bv. die verder weg liggen van de grote stedelijke centra of in landschappelijk minder aantrekkelijke gebieden) ondervinden deze problematiek als eerst.

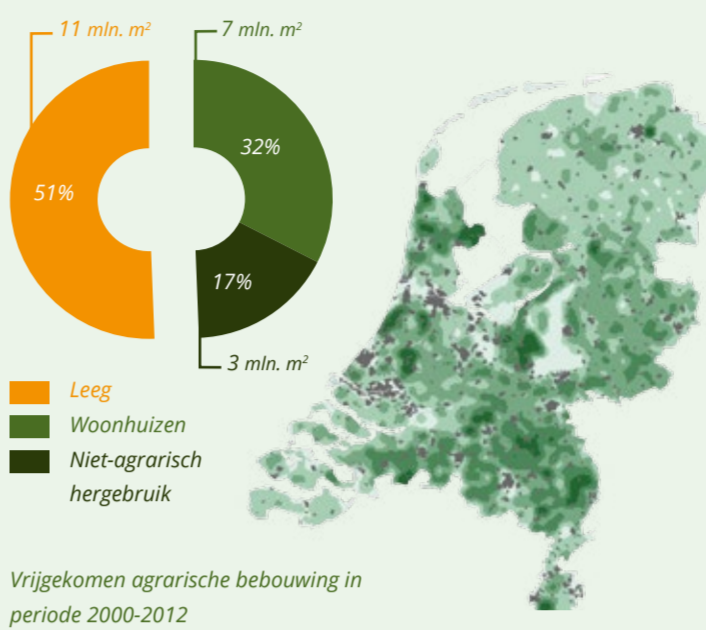
Risico's voor volksgezondheid en veiligheid

Veel van de lege bedrijfsgebouwen stammen uit de tijd dat er volop asbesthoudende platen gebruikt werden voor de daken. De meeste van deze daken zijn matig tot ernstig verweerd. Daardoor wordt het milieu vervuild met asbestvezels wat gevaar oplevert voor de volksgezondheid. De Rijksoverheid voert vanaf 2024 een verbod op asbestdaken. Er mogen dan geen asbestdaken meer op de agrarische gebouwen liggen.

Criminele of andere ongewenste vormen van hergebruik

De laatste jaren worden steeds meer leegstaande bedrijfsgebouwen gebruikt voor illegale criminele activiteiten. Ook in de agrarische bedrijfsgebouwen worden regelmatig wietkwekerijen en drugslabs opgerold of wordt er drugsafval in mestkelders gevonden.

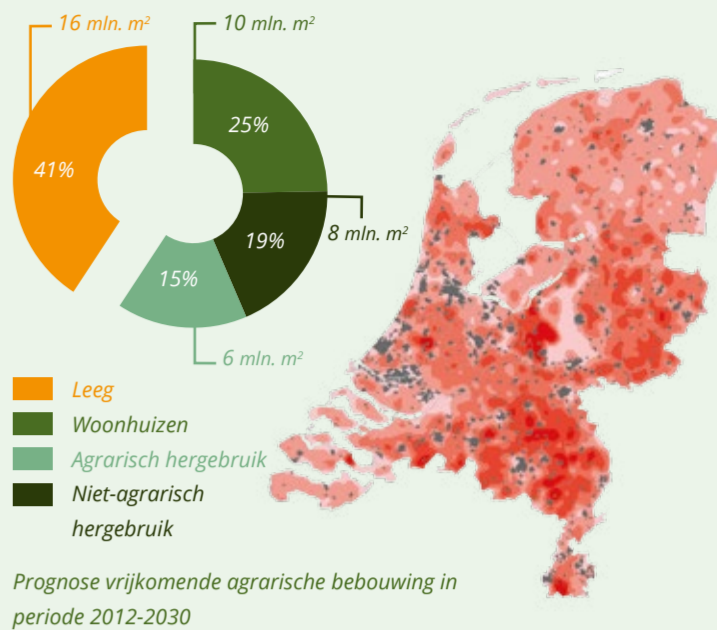
Op basis van het aantal gestopte bedrijven tussen 2000-2012 is de inschatting dat momenteel ca. 11 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen leeg staat of beperkt in gebruik is en dus geen toekomstbestendige economische functie heeft. Tot aan 2030 is de prognose dat op de vrijkomende agrarische locaties nog eens 16 miljoen m² leeg komt te staan.



Vrijgekomen agrarische bebouwing in periode 2000-2012

Omvang vrijkomend agrarisch cultureel erfgoed

Tussen 2000 en 2012 zijn bijna 2.000 boerderijen behorend tot het agrarische cultureel erfgoed gestopt met agrarische activiteiten. Tot 2030 zullen er nog ruim 2.300 locaties vrijkomen. Daar hoort respectievelijk 1,2 en 1,4 miljoen m² waardevolle agrarische bebouwing van voor 1965 bij.



Prognose vrijkomende agrarische bebouwing in periode 2012-2030

DE OPGAVEN VOOR DE TOEKOMST

Herbestemmen voormalige agrarische bebouwing blijft onverminderd belangrijk

De opgave van de afgelopen decennia was vooral gericht op het creëren van nieuwe functies op de voormalige erven. Gezien de dalende trend van het aantal agrarische bedrijven blijft dit nog steeds een belangrijke opgave. Kansen voor hergebruik zijn echter beperkt en verschillen per gebied.

De doelgroep voor het kopen van woon(-werk)boerderijen is sinds de recessie van de afgelopen jaren kleiner geworden. Locaties met veel bedrijfsgebouwen zijn niet in trek bij particulieren en locaties dichtbij woonkernen zijn aantrekkelijker voor herbestemmen dan locaties veraf gelegen. Bovendien is er sprake van overcapaciteit in allerlei andere sectoren, zoals kantoren, winkels en bedrijfshallen in de stedelijke gebieden, waar ook gezocht wordt naar alternatieven voor hergebruik. Tenslotte zijn niet alle bedrijfsmatige activiteiten mogelijk of wenselijk en kan er, uitzonderingen daargelaten, sprake zijn van een verzadiging van de markt. Denk bijvoorbeeld aan de caravanstallingen en kampeerboerderijen.

Sloop wordt een nieuwe opgave

Naar verwachting de helft tot driekwart van de bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locaties gaat niet meer hergebruikt worden met een nieuwe volwaardige economische functie.

In de wetenschap dat naast leegstand schaalvergroting en nieuwbouw van stallen op de overblijvende agrarische bedrijven gewoon doorgaan, groeit het besef dat een verdere versterking in het landelijk gebied de kwaliteit van de open ruimte onder druk zet. Naast herbestemmen wordt sloop dan ook een voorname opgave voor de komende jaren. Sloop draagt bij aan het behoud van het karakter van het landelijk gebied. Denk daarbij aan sloop van overtollige, niet-karakteristieke gebouwen uit de schaalvergrotingsperiode (na 1965) en sanering van asbesthoudende daken. Met name in de gebieden met een hoge dichtheid aan veehouderijbedrijven in Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg is de saneringsopgave groot.

Voorkomen is beter dan genezen

Een heel nieuwe opgave is de wijze waarop we aankijken tegen onze agrarische bedrijfsgebouwen als productiemiddel. Deze worden doorgaans 20 tot 30 jaar gebruikt voor de productiedoelinden en zijn na die tijd verouderd en voldoen niet meer aan de duurzaamheidseisen. Om te voorkomen dat tegen die tijd dezelfde discussie gevoerd wordt, is het van belang om nu al bij het ontwerp en bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen rekening te houden met dat ze na jaren van dienst gemakkelijk afgebroken, gerecycled of hergebruikt kunnen worden.

DE OPLOSSINGSRICHTINGEN

Gezamenlijke en integrale aanpak

Inzetten op hergebruik blijft zeker nodig, maar het enkel zoeken van de oplossing in een ruimer planologisch beleid gericht op herbestemming en meer toestaan op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering. Daarvoor is het vraagstuk te veelzijdig. Eén oplossing blijkt er niet te zijn.

Het vraagt om een integrale en gebiedsgerichte benadering met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties waarin alle betrokken partijen samen, en op meerdere fronten, deze veelzijdige problematiek aanpakken. We onderscheiden in deze aanpak drie essentiële onderdelen:



1) Bewustwording en ondersteuning

Kom tot een samenhangend verhaal over de kansen en mogelijkheden voor herbestemming

Belangrijk is dat bij iedereen begint door te dringen dat de

toekomstperspectieven voor een groot deel van de vrijkomende agrarische gebouwen gering zijn en er reële verwachtingen bij erfeigenaren ontstaan. Een gemeentelijke visie kan daarin perspectieven schetsen en heldere kaders bieden. Bedrijfsadviseurs kunnen de stoppende bedrijven een spiegel voorhouden met betrekking tot de toekomstperspectieven voor de vrijkomende agrarische bebouwing.

Denk na over de toekomst van de bedrijfsgebouwen tijdens het afbouwen van het bedrijf

In het beëindigingstraject van de agrarische ondernemer dient de toekomst van bedrijfsgebouwen meegenomen te worden. Daarbij kunnen gemeenten en adviseurs de mogelijkheden van het huidige of mogelijk nieuwe instrumentarium voor hergebruik en sloop zowel bij de erfeigenaren als bij geïnteresseerde initiatiefnemers actief onder de aandacht brengen. Specifieke aandacht verdient daarin het agrarische cultureel erfgoed. Bedrijfsadviseurs en overheden kunnen ook samen verkenning of sloop (fiscaal) aantrekkelijk gemaakt kan worden bij bedrijfsbeëindiging of overschakeling naar een nieuwe functie. Het thema 'fiscus' is voor namelijk vrijwel iedereen onbekend veld: Ministerie van Financiën/Belastingdienst zouden sterker aan de voorkant van het proces betrokken moeten worden.

Zorg voor een laagdrempelige ondersteuning bij sociale en/of financiële problemen

Daar waar erfeigenaren bij bedrijfsbeëindiging met sociale en/of financiële problemen te maken krijgen, is laagdrempelige en deskundige begeleiding wenselijk zonder daar meteen een financiële vergoeding voor te vragen omdat in deze situaties reguliere bedrijfsadviseurs niet meer betaald kunnen worden.



2) Belemmeringen wegnemen

Ontwikkel nieuw instrumentarium, financieringsmogelijkheden en verdienmodellen voor sloop

Geld voor sloop is vaak niet aanwezig bij de eigenaar. Ontwikkel

(financiële) instrumenten om sloop te financieren en verken of financiering vanuit verschillende invalshoeken gedekt kan worden. Bijvoorbeeld 1) door sloop te verbinden met andere doelen en opgaven in het landelijk gebied, 2) verhandelbare sloop- en bouwrechten, 3) slim hergebruik van sloopmaterialen of 4) collectieve aanpak sloopopgave en ontzorgen van de erfeigenaar.

Vereenvoudigen procedure bestemmingswijzigingen

Door tijdsduur bij gemeentelijke bestemmingsplanprocedures te verkorten en de kosten en onzekerheden die daarmee gepaard gaan te reduceren, neemt de kans van slagen met betrekking tot herbestemming voor een initiatiefnemer toe. Denk bijvoorbeeld aan tijdelijke bestemmingen of bestemming in termen van locatie specifieke condities.



3) Ontwikkelingsgericht werken

Positieve houding tegenover de veelheid aan initiatieven

Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig gezien de diversiteit aan initiatieven. Dit vereist een andere opstelling van de

overheden. Deze zouden meer ontwikkelingsgericht moeten opereren. Dat wil zeggen dat ze het initiatief bij voorbaat een positieve signatuur geven, om vervolgens te toetsen aan meer globale kwaliteitskaders in plaats van aan strakke normen. Betrek daarbij al in een vroeg stadium andere betrokkenen bij het initiatief, zoals de omwonenden, de woonkernen, de banken en het bedrijfsleven.

LEEGLAND BIJDT OOK RUIMTE VOOR NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Er dient zich een aantal nieuwe opgaven en ontwikkelingen aan in de plattelandseconomie die kansen bieden voor hergebruik en sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.

Energietransitie

Tot 2040 zal de transitie van energie uit fossiele bronnen naar hernieuwbare bronnen steeds verder vorm krijgen. Een gebiedsgerichte aanpak voor deze energietransitie, waarbij de transitie van het gebied wordt opgepakt door een collectief, heeft de meeste kans van slagen. Het programma kan namelijk worden afgestemd en investeringen kunnen worden gedeeld. Ook op de vrijkomende agrarische erven zijn er kansen. Zo werken in de Achterhoek verschillende partijen aan het opwekken van zonnestroom op het erf (Zon op erf). De leegstaande agrarische gebouwen worden gesloopt en het asbest verwijderd. Zonnepanelen worden op de erven geplaatst, die groene stroom aan het net leveren.

Biobased en circulaire economie

De agrosector werkt samen met de chemische en technische sectoren aan op hoogwaardige wijze produceren van voedsel, grondstoffen, bouwmaterialen en energie uit biomassa en reststromen. Deze biobased productie kan in de toekomst ook op het erf van de boer gaan plaatsvinden, zoals monomestvergisting, verticale farming, insectenkweek, algenteelt, eendenkroostel of voorbewerking van bieten en aardappelen. Dit biedt regio's kansen om hun bestaande economische sectoren te behouden en te versterken.

Nieuwe agrofoodconcepten

Een deel van de boeren kiest nu en in de toekomst bewust voor een andere richting en oriënteert zich meer op de (nabije) omgeving en niet alleen primair op productieverhoging. Milieu, landschap, educatie en recreatie zijn dan ook belangrijke doelen op deze bedrijven. De bedrijfsvoering van deze bedrijven sluit vaak aan bij lokale voedselstrategieën- en initiatieven waarin de kennis en bewustzijn over de oorsprong van voedsel en wijze van produceren centraal staat. Deze multifunctionele landbouwbedrijven kunnen functioneren als gesprekspartner in groene gebiedsontwikkeling en een katalysator vormen voor nieuwe initiatieven.

Broedplaats voor start-ups

Het platteland is een broedplaats voor pionierende economische activiteiten. Naast landbouw zijn de distributiesector en bouwnijverheid, vanwege de benodigde (opslag)ruimte, vaak op het platteland aanwezig, maar ook de woon-werkcombinaties in het hoge segment van de arbeidsmarkt. Het gaat veelal om ondernemers, hoog gespecialiseerd en onderdeel van de internationale netwerkeconomie, die niet zozeer op zoek zijn naar veel bedrijfsruimte maar met name een ruime en fraaie woning en woonomgeving zoeken. Hoewel deze bedrijven klein in aantal en omvang zijn dragen ze wel bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied, temeer omdat ze nogal eens gehuist zijn in gebouwen waar moeilijk een andere bestemming voor te vinden is, zoals karakteristieke boerderijen.