

## Verslag denkdag 'landbouw in agrarisch gebied, vreemde eend in de bijt?'

dinsdag 17 april 2018  
Schaliënhuis, Loenhout

# Deelnemerslijst

<b>Naam</b>	<b>Organisatie</b>	<b>Functie</b>
Anna Verhoeve	ILVO	Adviseur Plattelandsontwikkeling
Annelies Beyens	Landgenoten	Adviseur
Annemie Van Dyck	gemeente	Schepen landbouw
Ben Van Looveren	Stad Geel	Schepen voor Landbouw
Christel Claes	Provincie Antwerpen	Adviseur landbouw
Danny De Pauw	Agro-Vastgoed zaakvoerder	Spreker
Dirk Mertens	Landbouwkamer	Lid landbouwkamer
Dorien Baeyens	SBB	Adviseur
Els Stevens	Dep. Landbouw en Visserij	Beleidsadviseur
Eric Goossens	Landbouwrraad Brecht	Voorzitter
Gert Van de moortel	Boerenbond	Provinciaal secretaris
Gert Van Thillo	Fedagrim	Coördinator federatiewerking
Griet Van Olmen	gemeentebestuur Nijlen	Schepen
Guy Van de Perre	Gemeente Kasterlee	Schepen landbouw
Harry Stoffer	Provincie Overijssel	Spreker
Hilde Pelgrims	DRP - Provincie Antwerpen	Ruimtelijk Planner
Ingrid Van Herel	Het Oversticht	Spreker
Jan de Schutter	VALK vzw	Waardezoeker
Jan Noelmans	Provincie Limburg	Dienst Landbouw en Platteland
Jan Van Hasselt	Landbouwcomice Brecht	Bestuurslid
Jef De Schutter	Groene Kring	Provinciaal voorzitter
Jo Kustermans	Landelijke Gilden/Boerenbond	Landbouwer
Jos Rombouts	Pleckske vzw- PG MAK+	Pleckske vzw- PG MAK+
Jos Van Troy	Schepen Oud-Turnhout	Schepen
Karel Breugelmans	vzw Pleckske	Voorzitter
Kim Van Breda	RURANT	Projectcoördinator
Kirsten De Reu	Departement Omgeving - PBM	Omgevingsconsulent
Koen Eyskens	Provincie Antwerpen	Adviseur glastuinbouw
Kris Peeters	Advocaat	Spreker
Kristel Cox	Gemeente Brecht	Administratief bediende
Leen Dierckx	Hooibeekhoeve	Landschapsarchitect
Leo Bernaerts	landbouwrraad kalmthout	Landbouwer
Leo Kimpe	Gemeentebestuur Merksplas	Gemeentelijke omgevingsambtenaar
Liesbeth Luyckx	gemeente Ranst	Omgevingsambtenaar
Lisbeth Hoefkens	DLP	PDPO



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen

Lise Lambrechts	Provincie Antwerpen	Adviseur Hoeve- en streekproducten
Ludo Elst		Landbouwer
Marc Konings	Gemeente kalmthout	Omgevingsambtenaar
Marc Vanhee	Provincie Antwerpen	Gebiedscoördinator
Maria Janssens	Particulier	
Mariska Raeymakers	Gemeente Wuustwezel	Duurzaamheidsambtenaar
Marlies Caeyers	Provincie Antwerpen	Adviseur landbouw
Matthijs Van de Pol	Gemeentebestuur Ravels	Diensthofd RO en leefmilieu
May Aernouts	gemeente Wuustwezel	Schepen
Miel Gilis	vzw RURANT	LEADER-coördinator
Mien Van Olmen	Herentals - provincie Antwerpen	Schepen - provincieraadslid
Nicole Laeremans	Gemeente Olen	Medewerker Mens en Ruimte
Patricia Goetschalckx	Vastgoedpartners/landbouwbedrijf	Zelfstandig makelaar/landbouwer
Philip Verstappen	Gemeente Boechout	Schepen ruimtelijke ordening
Rit Luyck	Gemeente Wuustwezel	Schepen
Sandra Hoppenbrouwers	Gemeente Kalmthout	Dierenwelzijn, Landbouw en Toerisme
Stan Verdonck	POM Antwerpen	Glastuinbouwexpert
Tim Cant	Provincie Antwerpen	Adviseur omgevingsberoepen
Tinne Van Looy	provincie Antwerpen	Adviseur platteland
Wim Blockx	bedrijfs-gilde bb Heist op den berg	Voorzitter
Wim Fobelets	VILT	Hoofdredacteur
Yves Marcipont	Dep. Landbouw en Visserij	Deskundige - adviesverlener

## Aanleiding studiedag

Het platteland verstedelijkt. Voormalige landbouwinfrastructuren zijn bijzonder geëerd bij niet-landbouwers die er een zonevreemde activiteit starten of er zonevreemd wonen. Vanuit landbouwperspectief lijkt het dan weer interessanter om te investeren in nieuwbouw in de open ruimte eerder dan te investeren in een bestaande site. Deze twee trends zorgen voor een verdere versnippering en verstedelijking van ons platteland.

Met het PDPO project 'Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur' sensibiliseren we rond de problematiek van landbouwinfrastructuren in het agrarisch gebied. We willen instrumenten uitdenken en financieel doorrekenen. In functie daarvan worden inventarissen opgemaakt van het feitelijk gebruik in de infrastructuur in agrarisch gebied. Er worden ook visiekaarten waarop sites aangeduid staan waar agrarisch hergebruik zonder al te veel wettelijke beperkingen mogelijk is.

Het projectgebied valt samen met de deelnemende gemeenten Essen, Kalmthout, Brecht, Wuustwezel, Kasterlee en Herselt en het werkingsgebied van IGEMO. Bij dit project wordt ook Vlaanderen nauw betrokken.



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen

In het kader van dit project organiseerden we een eerste denkdag met enkele centrale vragen. Hoe kunnen we de ruimtelijke kwaliteit in het agrarisch gebied verbeteren? Kan het beleid het tij in agrarisch gebied keren? En welke instrumenten hebben we hiervoor nodig?

Samen met collega's van de verschillende beleidsniveaus (lokaal, provinciaal en Vlaams), belangengroepen en plattelandsorganisaties zoomen we in op drie thema's: **infrastructuur** - exploitantenwoningen, **grond** - vastgoedmarkt en **middelen** - hoe gaat men in Nederland aan de slag? Elk thema werd geduid door een spreker waarna we met elkaar in gesprek gaan.

Hierna volgt een beknopt verslag van de 3 workshops en het panelgesprek op het einde van de dag.

## Workshop - Exploitantenwoning

Thema: Volgens de 'omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen' daterend van 8 juli 1997 kan een nieuwe exploitantenwoning enkel vergund worden bij een volwaardig landbouwbedrijf. Een 2<sup>de</sup> exploitantenwoning, kan slechts wanneer door de splitsing twee volwaardige bedrijven zijn ontstaan en de bedrijfsleiders elk een voldoende lange beroepsloopbaan hebben. Een 2<sup>de</sup> exploitantenwoning mag niet vrijstaand zijn maar moet geïntegreerd zijn op de site.

**Discussie:** Brede discussie over de 2e bedrijfswoning. Vraag is of een gemeente deze 2<sup>e</sup> bedrijfswoning per definitie moet vergunnen. In de vergadering was alvast te horen dat een goede afweging belangrijk is. Enkele impressies van de discussie.

- Emotioneel verhaal, voormalige landbouwer moet op z'n boerderij kunnen blijven ook al is die niet meer actief. 2<sup>e</sup> woning moet vergunbaar zijn ofschoon er dan geen 2 volwaardige bedrijven meer zijn.
- Landbouwer die bedrijfsgebouwen verkoopt zonder de woning begaat een stedenbouwkundig misdrijf. Een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning bij de bedrijfsgebouwen is per definitie niet mogelijk. En de zonevreemde woonfunctie in de afgesplitste woning is niet vergund wat een impact heeft bij vernieling door externe factoren.
- Wat moet er gebeuren als 1 van de 2 bedrijfswoningen leeg komt te staan? Deze zijn in principe alleen vergund voor de huisvesting van de bedrijfsleider horende bij het landbouwbedrijf. Een deelnemer vertelde dat het verhuren ervan technisch moeilijk lag. Laten



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen

leegstaan was juridisch de enige optie. In de vergadering werd een pleidooi gehouden voor het toestaan van tijdelijke functiewijzigingen in deze exploitantenwoningen wanneer deze – tijdelijk – leeg komen te staan. Bij pensionering is er geen probleem: geen overdracht van zakelijk recht en dus kunnen ze ter plaatse blijven wonen.

- Vraag werd luidop gesteld of een (tweede) exploitantenwoning meteen een permanente woning moet vormen of een tijdelijke oplossing kan? Dit in de veronderstelling dat zo'n woning kan afgebroken worden op het moment dat ze met laagwaardig materiaal werd geplaatst om op die manier nog maar 1 bedrijfswoning over te houden.

**Discussie:** Exploitantenwoningen en bedrijfsgebouwen vormen samen één ruimtelijke eenheid. Deze mogen niet afzonderlijk verkocht worden. En in geval van functiewijziging moet dit aangevraagd worden op het geheel van het gebouwencomplex. Er geldt een afsplitsingsverbod bij verkoop voor exploitantenwoningen en de bedrijfsgebouwen. Een louter kadastrale afsplitsing hoeft geen probleem te zijn wanneer er geen overdracht is van zakelijk recht. Enkele impressies uit de discussie die volgde.

- Kadastrale lijn (eigendomssituatie) staat los van de vergunning die een zakelijk recht is.
- Kadastraal afsplitsen heeft geen effect op de feitelijke situatie ter plaatse. Bedrijfsgebouwen en exploitantenwoning blijven een ruimtelijke eenheid vormen.
- De vergunning voor het bedrijf heeft een zakelijk karakter. Het is uiteraard van belang om goed te kijken naar de vergunningsaanvraag zodat er niets anders vergund wordt dan oorspronkelijk bedoeld.
- Een vergunning voor functiewijzigingen kan alleen aangevraagd worden voor het geheel van gebouwen die een functionele eenheid vormen. Wanneer een exploitantenwoning apart verkocht wordt zonder dat hiervoor een functiewijziging werd aangevraagd zal dit ook nadien niet meer mogelijk zijn. De zonevreemde woonfunctie is dan niet te regulariseren.
- Wanneer een exploitantenwoning zonder functiewijziging afgesplitst werd en residentieel bewoond wordt heeft dit ook consequenties naar herbouwmogelijkheden als woning verdwijnt door externe invloeden. Immers, de woning is in principe niet vergund voor een zonevreemde woonfunctie. Achteraf regulariseren kan niet omdat functiewijziging voor het geheel van gebouwen moet bekeken worden.
- Vanuit een gemeente werd nog meegegeven dat een Notaris een verkoop meldt aan de gemeente. De gemeente laat dan expliciet opnemen in de akte dat afzonderlijke verkopen niet mogelijk zijn.



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen

- Vaststelling dat kopers vaak niet voldoende geïnformeerd worden. Duidelijke en brede communicatie is nodig.

Het is belangrijk dat het beleid rond onder andere 2<sup>e</sup> bedrijfswoningen en afsplitsen bij verkoop in alle gemeentes uniform wordt opgevolgd.

**Discussie:** Er zijn verschillende functies in het agrarisch gebied. Voor heel wat van die functies werd geen functiewijziging aangevraagd. Functiewijzigingen aanvragen, moet dit kunnen? Enkele impressies uit de discussie die volgde.

- Sites met kansen voor landbouw: Een goede locatie vinden voor een landbouwbedrijf is in het verstedelijkte Vlaanderen niet vanzelfsprekend: De site moet ver genoeg van natuurgebieden, van andere woongebieden/kernen en van andere zonevreemde woningen gelegen zijn
- Beleid moet keuzes durven maken en ervoor zorgen dat de bestaande sites met potentie voor landbouw ook door landbouw gebruikt kunnen worden. De vraag: 'Is de site nog bruikbaar voor landbouw?' wordt momenteel in het beleid niet gesteld bij het beoordelen van (zonevreemde) functiewijzigingen.
- Een pleidooi werd gehouden voor een beoordeling op functionele inpasbaarheid van aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen.
- Emotionele en sociale aspecten liggen vaak aan de basis van het toestaan van functiewijzigingen en van het gedoogbeleid dat gevoerd wordt.
- Hoe moet een gemeente omgaan met een aanvraag tot functiewijziging die duidelijk niet wenselijk is in het agrarisch gebied?
- Hoe moeten gemeentes omgaan met handhaving van functies in dat agrarisch gebied die niet aangevraagd werden. Men voelt aan dat het strenger moet maar hoe keren we het gedoogbeleid om?
- Beleid moet keuzes durven maken. Een mentaliteitswijziging is nodig. Maar, er is ook nog veel onwetendheid, zowel bij de landbouwers als bij de burgers.
- Laat gemeentes lokaal discussiëren over hun eigen visie op het landbouwgebied maar tegelijk is een bovenlokaal kader nodig om een uniform beleid te garanderen.



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling:  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen

# Workshop - Vastgoedmarkt

Landbouwgrond wordt steeds duurder en de evolutie zet zich door. Particulieren investeren graag in oude hoeves op het platteland en dat om allerhande redenen.

**Discussie:** Als een site bij stopzetting van de huidige landbouwactiviteiten geschikt blijkt om agrarisch hergebruik te realiseren en de landbouwer moet verkopen aan een landbouwer, dan heeft dit gevolgen voor de verkoopprijs. Enkele impressies uit de discussie die volgt.

- Als hoeve interessant blijkt voor agrarisch hergebruik en de eigenaar-landbouwer wordt gevraagd niet aan een particulier te verkopen moet prijsverschil ook gedekt worden. Maatschappelijk belang wordt gediend terwijl het lijnrecht tegenover individueel belang staat.
- Vermijden dat je zones creëert waar agrarisch hergebruik nog mogelijk en wenselijk is en zones waar eerder aan andere functies wordt gedacht.
- Waarde van grond wordt bepaald door overheid die zegt wat er kan en wat er niet kan. Door bepaalde opties duidelijk uit te sluiten ten voordele van landbouw wordt ook de marktprijs van die site / grond bepaald.

**Discussie:** de verkoop van hoeves in agrarisch gebied loopt goed. Steeds vaker komt ook de vraag voor bijbehorende gronden. Die gronden gaan verloren voor landbouwgebruik.

- In Vlaanderen wordt het als normaal gezien dat landbouwgrond **niet** naar de landbouwers gaat en dat moet veranderen. Hoe kunnen landbouwers die gronden toch verwerven of pachten (voor langere periode).
- In Frankrijk wordt er strikt gemonitord bij de verkoop van landbouwgrond. Moet Vlaanderen dat voorbeeld volgen?
- Serres zijn grote volumes in het agrarisch gebied. Brusselse firma's kopen serres op voor opslag. Die opslagfunctie wordt vergund door de gemeente. Daar worden vragen bij gesteld.

**Discussie:** Sites zijn meer waard wanneer er een functiewijziging kan gerealiseerd worden. Notaris en vastgoedmakelaars kunnen een belangrijke rol spelen in de informatieverstrekking. Enkele impressies uit de discussie die volgt.



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen

- Daar waar vastgoedmakelaars erin slagen om functiewijzigingen goedgekeurd te krijgen is er een waardevermeerdering waar zij mee van profiteren. Daar waar dit niet lukt kunnen zij mogelijk verantwoordelijkheid nemen bij het afbreken van sites?
- Welke functiewijzigingen mogelijk zijn verschilt op Vlaams en Gemeentelijk niveau. Ook hier is uniformiteit gewenst.
- Notarissen en vastgoedmakelaars moeten zich beiden aan deontologische afspraken houden. Gevoel leeft dat dit niet altijd gebeurt. Handhaving? Hen verantwoordelijk stellen?
- Een vraag tot functiewijziging moet voldoende gemotiveerd worden/gebeuren.

## Workshop - Inspirerende voorbeelden uit Nederland

Tegen 2030 komen er in Nederland heel veel gebouwen zonder vervolgfunctie. Dit betekent dat 300 000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen/stallen zullen vrijkomen. Tegelijk zorgt landbouw voor dynamiek op het platteland, die dynamiek dreigt te verdwijnen als er geen alternatieve invulling komt. In Nederland denkt men na over het ruimtelijke en het sociale aspect. Vanuit Nederland vindt men het belangrijk dat transformaties op het erf moeten plaats vinden in relatie met de omgeving.

**Discussie:** Ruimtelijk dragen greenfieldontwikkelingen in functie van landbouw zeker niet de voorkeur weg in Vlaanderen, laat staan dat het voor particulieren mogelijk is. In Nederland kunnen ook particulieren onder bepaalde voorwaarden in de open ruimte bouwen. Enkele impressies uit de discussie die gevoerd werd.

- 'Voor wat hoort wat' - principe. Je kan iets bouwen op de site wanneer je daarvoor ook een landschappelijke inspanning levert. Case per case wordt bekeken wat de initiatiefnemer wenst te realiseren en welke landschappelijke inspanning hij daarvoor kan leveren.
- In Nederland is dit principe algemeen aanvaard. In Vlaanderen is dat anders. Er gebeurt veel onder de radar en er wordt een gedoogbeleid gevoerd waardoor er ook niet gesanctioneerd wordt bij niet aangevraagde functies. In Nederland denkt men constructief samen aan een oplossing. In Vlaanderen zullen we sowieso beperkingen moeten opleggen, 'rechten' afnemen. Hoe zorgen we voor een kentering in dat beleid?



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen

- Ook in geval van nieuwbouw of het uitbreiden van een bestaande actieve landbouwsite moet je aan een kwaliteitsimpuls voor landschappelijke inpassing voldoen. Daarvoor moet je een visie hebben op verduurzaming van het bedrijf. Een goed overleg met de burens is nodig, anders gaat het niet door – stakeholders ter plaatse gaan in overleg. Dit creëert een positieve interactie tussen diverse functies in die open ruimte.

**Discussie:** De Rood voor Rood regel bepaalt dat wanneer je 850m<sup>2</sup> gebouwen sloopt, je recht hebt op een compensatiewoning. Daarvan is men aan het afstappen en men bekijkt dit nu vanuit de kwaliteitsimpuls.

- Bezorgdheid wordt geuit over 'iedereen gelijk' en een 'objectief kader'.
- Er moet een balans zijn tussen economische ontwikkelmogelijkheden en maatschappelijke baten. Geen gratis uitbreidingen meer. Kleinschalige projecten compenseren op het erf zelf. Bij grootschaligere initiatieven wordt er ook compensatie verwacht buiten het erf. De plannen van de initiatiefnemer worden gekoppeld aan de overheidsvisie voor dat gebied.

**Discussie:** In Vlaanderen moeten functiewijzigingen aangevraagd worden. In de praktijk ziet men dat dit heel vaak niet gebeurt waardoor heel wat activiteiten onder de radar blijven en het onduidelijk is wat de impact is op het agrarisch gebied. In Nederland zijn er heel wat instrumenten om iets nieuws te ontwikkelen in de vrijgekomen landbouwgebouwen.

- Voor de sloop van een gebouw wordt niet nagegaan of het nog geschikt is voor agrarisch hergebruik. De landbouwer kiest in Nederland wat er met de site gebeurt, opbrengst telt daar zeker mee. Er wordt gesteld dat de Nederlandse overheid niet persé wil sturen. Zij beluisteren de toekomstvisie van de landbouwer en ondersteunen daarbij.
- Functiewijzigingen gebeuren niet zonder de overheid maar met de overheid. Samenwerking tussen overheid en landbouwer zijn belangrijk.
- Een project moet bottom-up vorm krijgen. De provincie wil landbouwers wel inspireren en pilotprojecten ondersteunen.



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen



# Panelgesprek

## **Korte samenvatting:**

Het is een feit dat er veel zonevreemde activiteiten zijn, maar het is nooit te laat om verandering teweeg te brengen – we moeten vooral leren uit de actuele situatie en problemen om de verandering in te zetten.

Het platteland moet voor iedereen leefbaar blijven, zeker voor de landbouw zelf, ook al zijn er steeds minder landbouwers. Zo moeten greenfieldontwikkelingen mogelijk blijven al dienen die goed beargumenteerd te worden – zo mag er bijvoorbeeld geen uitbreidingsmogelijkheid meer zijn op de huidige site. Greenfieldontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld van belang zijn als bedrijven moeten verplaatsen omwille van maatschappelijke processen. Landbouwers moeten autonoom kunnen beslissen waar ze hun bedrijf verder zetten (rekening houdende met divers geldende wetgeving).

Toch wordt het autonoom beslissingsrecht van de landbouwer ondergraven als we zien dat buurtbewoners steeds mondiger zijn, minder binding hebben met de landbouw en toch protesteren tegen ontwikkelingen. Het is dan ook belangrijk om burgers goed te informeren. Iedereen is het erover eens dat zonevreemde activiteiten niet mogen primeren op de zone-eigen activiteiten.

Er wordt gesteld dat het nobel is om het agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur aan te moedigen, eerder dan greenfieldontwikkelingen mogelijk te maken, maar daar hangt ook een kostenplaatje aan vast. Zo voldoen de sites vaak niet meer aan de huidige regelgeving en bedrijfsvoering, het mag niet de landbouwsector alleen zijn die voor dat agrarisch hergebruik betaalt daarvoor zijn de alternatieve invullingen te lucratief.

Het gedoogbeleid voor niet aangevraagde functiewijzigingen moet daarom omgekeerd worden. Vraag wordt luidop gesteld, hoe? Beleidsmakers zullen duidelijkere grenzen moeten stellen. Tegelijk moet de focus op dialoog liggen om tot een werkbaar instrument te komen.

De provincie Antwerpen moet een trekkersrol opnemen en de opgedane inzichten opschalen naar Vlaams niveau. Een goede communicatie is daarbij onontbeerlijk. Ook de werkgroep agrarische reconversie werkt op Vlaams niveau verder. Toch zal het niet gemakkelijk zijn om na het project, met de bevindingen, tot een duidelijk, uniform kader te komen.



Europees Landbouwfonds  
voor Plattelandsontwikkeling  
Europa investeert  
in zijn platteland

VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ



Provincie  
Antwerpen