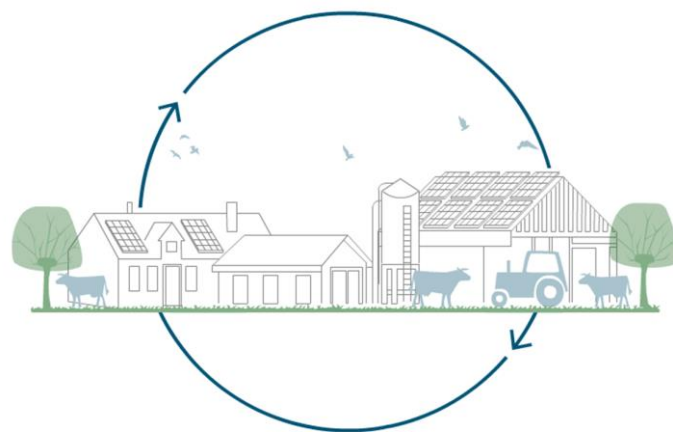


Uitwerken van financiële en juridische instrumenten voor het stimuleren van agrarische herontwikkeling

POST 2 – Stimuleren van agrarische herontwikkeling

In opdracht van de provincie Antwerpen



COLOFON

Opdracht

Uitwerken van financiële en juridische instrumenten voor het stimuleren van agrarische herontwikkeling

Opdrachtgever

Provincie Antwerpen

Begeleiding

Begeleiding door de stuurgroep in het kader van het PDPO project agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur bestaande uit: Provincie Antwerpen Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid, de gemeenten Brecht, Essen, Wuustwezel, Kalmthout, Kasterlee en Herselt, de Provinciale Landbouwkamer, Igemo, Boerenbond, het departement voor Landbouw en Visserij en de provinciale diensten Ruimtelijke Planning, Omgevingsberoepen en Erfgoed.

Onderzoeksteam

Atelier Romain:

Arnout De Waele

Janne Vaes

Publius advocaten

Dirk Vanheuver

DLV

Carlos Roelens

Delphine Kimpe

REBELgroup

Barbara Morisse

Contact

Atelier Romain bvba

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be



Inhoud

1. Scope van het onderzoek	4
1.1. Inleiding.....	4
1.2. Doel van het onderzoek	5
2. Verkenning instrumenten	6
2.1. Maatregelen die de financiële kost van agrarische herontwikkeling laten dalen.....	7
2.2. Maatregelen om de financiële meerkost van agrarische herontwikkeling op te vangen	26
2.3. Maatregelen om greenfieldkost af te stemmen op een agrarische herontwikkeling.....	35
.....	35
2.4. Maatregelen om zonevreemde activiteiten (financieel) te belasten.....	42
3. Haalbaarheid vanuit juridisch en landbouwkundig oogpunt	47
4. Samenspel tussen instrumenten	73
4.1. Meerkost van agrarische herontwikkeling vs greenfieldontwikkeling.....	73
4.2. Inpassing instrumenten binnen de huidige context.....	73
4.3. Samenspel instrumenten vanuit verschillende finaliteiten.....	74
4.3.1. Prioritering.....	77
4.3.2. Fasering	77
4.3.3. Flankerende instrumenten	77
5. Instrumententrio agrarische herontwikkeling	78
5.1. Cluster 1: Zonevreemde mogelijkheden beperken	78
5.2. Cluster 2: Ontwikkelruimte voor landbouw realiseren door agrarische herontwikkeling te stimuleren en greenfieldontwikkeling te sturen.....	79
5.2.1. Cluster 2a: Agrarische herontwikkeling stimuleren	79
5.2.2. Cluster 2b: Greenfieldontwikkeling sturen.....	80
5.3. Cluster 3: Sloop en ontharding ondersteunen	80
5.4. Samenspel instrumenten op diverse schaalniveaus	82
6. Aanbevelingen	86
6.1. Vrijwaren open ruimte.....	86
6.2. Prioritering instrumenten	87
6.3. Sense of urgency met betrekking tot het beperken van zonevreemde mogelijkheden	87
6.4. Samenwerking van verschillende bestuursniveaus is noodzakelijk	87
6.4.1. Vlaanderen als facilitator.....	87
6.4.2. Regisseursrol Provincie.....	88
6.4.3. Gemeenten als actoren	88
6.5. Nood aan actie op Vlaams niveau	88
6.6. Maatschappelijk draagvlak voor landbouw als partner binnen het open ruimte verhaal	88

1. Scope van het onderzoek

1.1. Inleiding

Het stimuleren van agrarische herontwikkeling moet worden gezien binnen de vastgoedlogica die vandaag speelt in het landbouwgebied. De vastgoedlogica wordt vandaag gestuurd door drie belangrijke trends:

1. Het aantal actieve landbouwers in Vlaanderen is dalende. Uit cijfers blijkt dat jaarlijks ongeveer 1000 landbouwbedrijven worden stopgezet terwijl slechts 150 nieuwe bedrijven worden opgestart.¹ Deze trend zorgt voor een **overtal** aan gebouwen en zetels in het landbouwgebied die hun landbouwfunctie verliezen.
2. De huidige regelgeving voorziet in ruime zonevremde basisrechten en functiewijzigingsmogelijkheden in het landbouwgebied wat voor een aantrekkingskracht van niet-landbouwers zorgt. Bovendien wordt de huidige regelgeving nauwelijks gehandhaafd. 85 % van de bedrijfsvoering in het agrarisch gebied is eigenlijk niet vergunbaar.² Deze trend genereert een **overwaardering** van de bestaande gebouwen en gronden in het agrarisch gebied. Doorgaans bieden kapitaalkrachtige nieuwkomers meer dan wat een startende landbouwer ervoor kan geven.
3. Hedendaagse landbouw heeft nood aan **nieuwe gebouwen**. Technologische ontwikkelingen, hygiëne- en kwaliteitseisen, en het toepassen van emissiearme technieken maken dat bestaande gebouwen niet meer geschikt zijn voor landbouwdoeleinden.

De provincie Antwerpen voert beleid vanuit een goedgekeurde landbouwbeleidsvisie waarin zij de rol van de landbouwer als landschapsbouwer erkent. Hierdoor voert de provincie Antwerpen een beleid dat inzet op het herontwikkelen van agrarische sites voor landbouwgebruik. Deze aanpak wil bijdragen aan het verminderen van de nood aan greenfieldontwikkeling door landbouwbedrijven en draagt zo bij aan het vrijwaren van de open ruimte.

De volledige landbouwvisie (met horizon 2024) is terug te vinden via onderstaande [link](#)³.

Het verkennend instrumentenonderzoek vertrekt ook vanuit de invalshoek dat de instrumenten en maatregelen geen nefaste of negatieve effecten mogen hebben op de ontwikkelingskansen van de landbouw binnen het agrarisch gebied.

Deze studie onderzoekt de instrumenten die noodzakelijk zijn om agrarische herontwikkeling te stimuleren. Het rapport is als volgt opgebouwd

- In een eerste hoofdstuk verkennen we een aantal instrumenten. We staan stil bij de juridische context, huidige praktijk, de oplossing die de maatregel biedt, hoe de maatregel kan worden verankerd in de regelgeving en mogelijke randvoorwaarden.
- Juridische kansrijkheid
- Mogelijke implementatie in samenhang tussen de maatregelen/instrumenten binnen de Vlaamse beleidscontext
- Aanbevelingen

¹ Hergebruik hoeves: inventaris van de uitdagingen van de provincie Oost-Vlaanderen (ILVO, 2019)

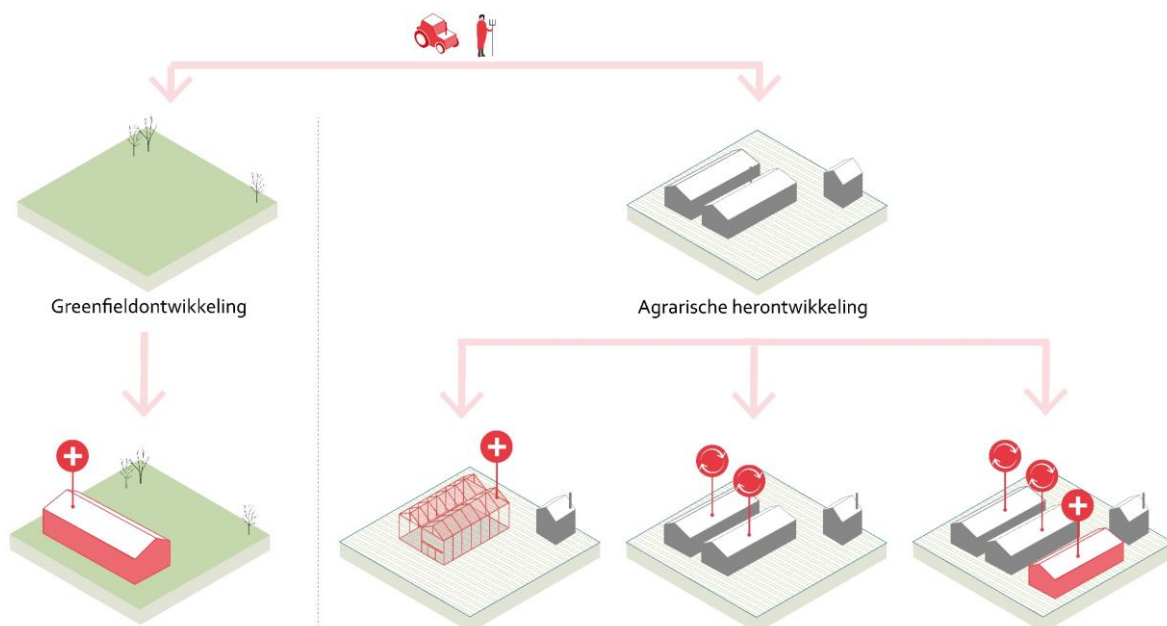
² De verborgen verstedelijking van het platteland (Verhoeve A., 2015)

³ https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dese/dienst-landbouw--en-plattelandsbeleid/landbouw_glastuinbouw/Landbouwvisie_provincie_Antwerpentot2024.pdf

1.2. Doel van het onderzoek

In dit onderzoek bestuderen we via welke instrumenten **agrarische herontwikkelingen** kunnen gestimuleerd worden en welke financieel-ruimtelijke instrumenten daartoe kunnen bijdragen. Onder agrarische herontwikkeling wordt begrepen:

- Hergebruiken van bestaande landbouwinfrastructuur;
- Slopen van bestaande infrastructuur waarna nieuwe landbouwinfrastructuur ter vervanging wordt opgericht;
- Het optrekken van nieuwe landbouwinfrastructuur (aansluitend) op een bestaande landbouwzetel in combinatie met een hergebruik van de bestaande gebouwen;



Definitie agrarische herontwikkeling

Het onderzoek vertrekt vanuit de vaststelling dat nieuwe landbouwbedrijven of bedrijfsverplaatsingen zich in de provincie Antwerpen veelal als greenfield vestigen.

Agrarische herontwikkeling vormt eerder de uitzondering waardoor veel oude landbouwinfrastructuur ofwel onbenut blijft ofwel een zonevreemde functie opneemt en de verhandingsgraad van het landbouwgebied hand over hand toeneemt.

Uit de resultaten van de doorrekening van de cases (POST 1) blijkt dat voor de meeste scenario's de meerkost van een agrarische herontwikkeling ruim 700.000 euro bedraagt ten opzichte van een greenfieldontwikkeling. Deze vaststelling verklaart mede waarom nieuwe landbouwbedrijven zich als *greenfield* vestigen. Naast het louter financiële verklaren ook ruimtelijke factoren deze trend:

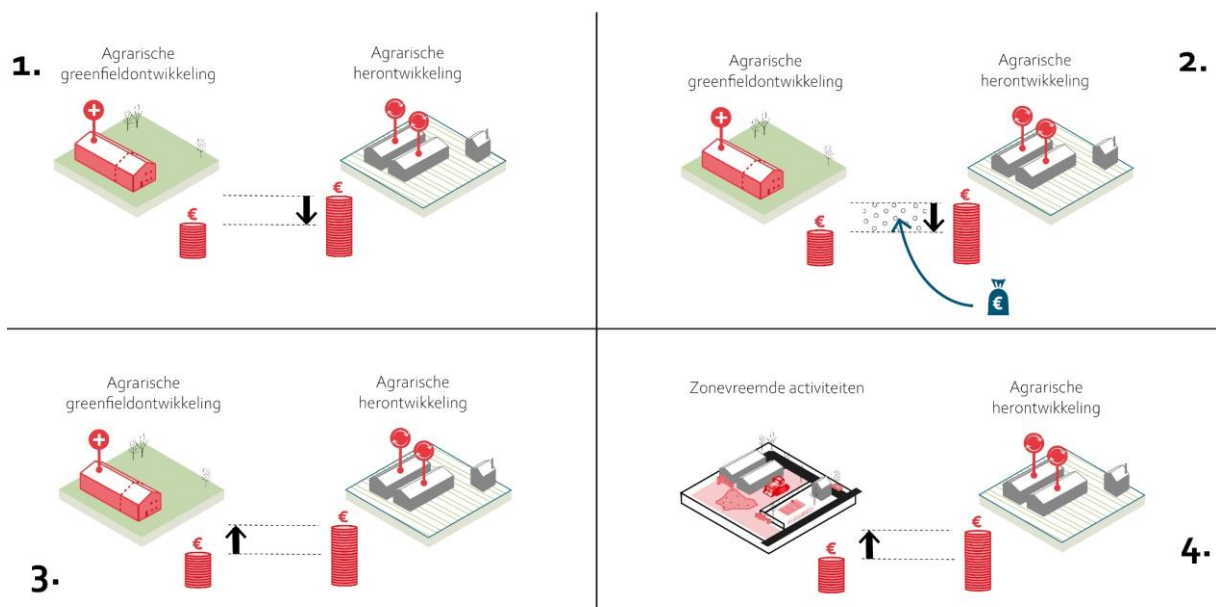
- In bepaalde gevallen wordt agrarische herontwikkeling bemoeilijkt zoals de aanwezigheid van erfgoed, saneringskosten, ...
- Soms kiezen landbouwers ook voor een herlocalisatie ver van de bewoonde wereld (en dus voor *greenfield*) om milieuklachten van omwonenden te vermijden.
- Via de huidige zonevreemdheidsregeling (wonen/opslag/...) kan er een mooi inkomen geput worden uit de historische infrastructuur, zodat het financieel interessant kan zijn om elders goedkope (onbebouwde) landbouwgrond te benutten en de historische infrastructuur voor andere doeleinden te gebruiken.
- In plaats van ter plaatse uit te breiden wordt soms gekozen voor een verkoop en/of het inplanten van een nieuwe vestiging (waardoor overtollige infrastructuur ontstaat) om redenen zoals MER-verplichting, vrees voor bijkomende klachten of onvergunbaarheid, gebrek aan nuttige ruimte, enz.

2. Verkenning instrumenten

Hieronder verkennen we de ruimtelijke en financiële instrumenten die een (mogelijke) rol kunnen spelen in het verhogen van de rendabiliteit en rechtszekerheid van agrarische herontwikkeling in vergelijking met een greenfieldontwikkeling. Zowel het financiële aspect als de onzekerheid over het verkrijgen van de vergunning spelen mee. De huidige marktwerking in het agrarische gebied geldt hierbij als uitgangspunt. Vervolgens zal in post 3 één instrument (nl een toepassing van een fonds) meer in detail worden uitgewerkt.

Vier potentiële groepen van maatregelen werden hiervoor geïdentificeerd:

1. Maatregelen die de financiële meerkost van agrarische herontwikkeling laten dalen
2. Maatregelen om de financiële meerkost van agrarische herontwikkeling op te vangen
3. Maatregelen om greenfieldkost af te stemmen op een agrarische herontwikkeling
4. Maatregelen om zonevreemde activiteiten (financieel) te belasten



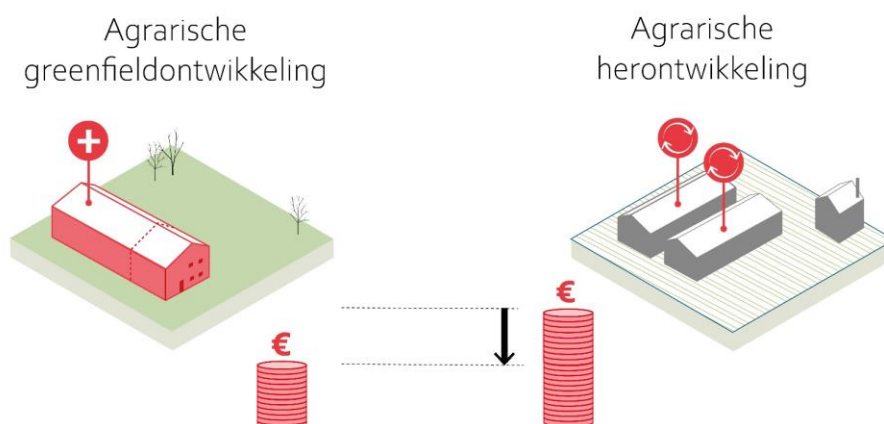
4 types maatregelen/instrumenten

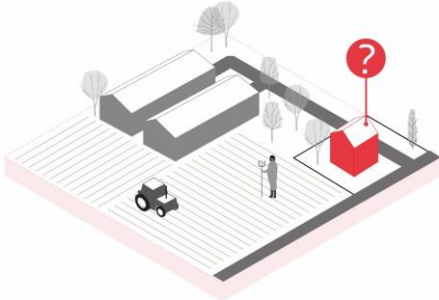
Het samenspel van maatregelen binnen deze vier groepen zal de rendabiliteit en rechtszekerheid van agrarische herontwikkeling bepalen. Hieronder wordt (niet limitatief) een opsomming gegeven van mogelijke instrumenten die een impact hebben op minstens één van de hierboven benoemde groepen van maatregelen.

Na de verkenning van de verschillende mogelijke instrumenten worden de instrumenten beoordeeld op hun:

- Juridische haalbaarheid binnen de Vlaamse beleidscontext.
- Randvoorwaarden tot implementatie en bestaande voorbeelden
- Binnenlandse toepassingen en buitenlandse voorbeelden
- Mogelijke combinaties met andere instrumenten of maatregelen

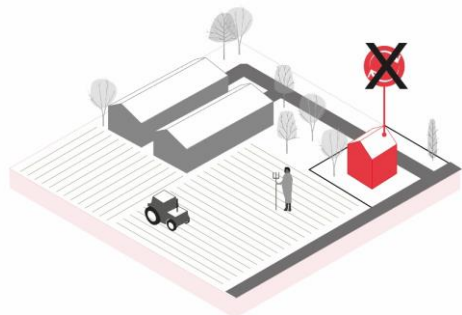
2.1. Maatregelen die de financiële kost van agrarische herontwikkeling laten dalen



<p>Maatregel 1</p>	<p>Duidelijk juridisch statuut voor exploitantenwoningen</p> 
<p>Juridisch kader</p>	<p>In het agrarisch gebied geldt een bouwverbod voor woningen, waar in principe enkel van kan worden afgeweken in functie van de bouw van een exploitantenwoning. Een exploitantenwoning huisvest de bedrijfsleider of uitbater (exploitant) van het daarbij gelegen landbouwbedrijf. Een exploitantenwoning is dus geen zonevreemde woning, maar maakt samen met de andere bedrijfsgebouwen een integrerend deel uit van de landbouwbedrijfszetel.</p> <p>Artikel 11 van het KB betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (28 december 1972) stelt:</p> <p><i>" 4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven."</i></p>
<p>Probleemstelling/ Huidige praktijk</p>	<p>In de praktijk bestaat veel onduidelijkheid over het juridisch statuut van de exploitantenwoning bij een landbouwbedrijf in agrarisch gebied. Deze onduidelijkheid zit op twee vlakken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er ontbreekt een duidelijke definitie voor de exploitantenwoning. 2. Burger/overheid kan geen duidelijk onderscheid maken tussen een woning en een exploitantenwoning. Het is niet duidelijk hoe een exploitantenwoning kan worden herkend en hoe er kan worden

	<p>nagegaan of een woning al dan niet het statuut heeft van een exploitantenwoning.</p> <p>Het onduidelijk juridisch statuut heeft verschillende negatieve gevolgen met het oog op agrarische herontwikkeling.</p> <p>Ten eerste zorgt de onduidelijkheid ervoor dat binnen de landbouw nieuwe exploitantenwoningen door landbouwers worden bijgebouwd terwijl bestaande woningen zonevreemd worden. Dit heeft een toegenomen bebouwingsgraad in het agrarisch gebied tot gevolg. Bovendien gaat zonevreemd wonen concurreren met landbouw. Exploitantenwoningen zijn (landbouw-)bedrijfsgebouwen die concurreren met (zonevreemde) woningen waardoor de prijs opgedreven wordt. Dit terwijl er beleidsmatig nog geen uitspraak (vergunning) is dat louter wonen op de specifieke locatie gewenst is.</p> <p>Ten tweede maakt de overheid binnen het huidige erfrecht geen onderscheid tussen een gewone (zonevreemde) woning en een exploitantenwoning. Het gebrek aan onderscheid in belasting legitimeert de eigenaar zo om hogere verkoopprijzen te vragen voor de exploitantenwoning dan voor de andere bedrijfsgebouwen. De overheid werkt op die manier zelf mee aan de overwaardering van deze exploitantenwoningen in het agrarisch gebied vanuit het erfrecht.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>Deze maatregel beoogt duidelijkheid te scheppen over het statuut van (bestaande) exploitantenwoningen. De oplossing die deze maatregel biedt is drieledig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eenduidige definitie die juridisch wordt verankerd, maakt mogelijk om een onderscheid te maken tussen een (zonevreemde) woning enerzijds en een exploitantenwoningen anderzijds. Een belangrijk aandachtspunt bij een formuleren van een eenduidige definitie zijn de 'oude' woningen in het agrarische gebied, die nooit als 'exploitantenwoning' zijn aangevraagd/vergund maar het <i>defacto</i> wel zijn. 2. Vanuit de definitie kan een lijst of register worden opgemaakt en bijgehouden die toelaat om op een transparante manier de eigenaar, burgers en overheid te informeren over het statuut van een (exploitanten-)woning. Nieuwe exploitantenwoningen worden aan deze lijst toegevoegd en exploitantenwoningen die middels een omgevingsvergunning een functiewijziging ondergingen worden van deze lijst geschrapt. 3. Verduidelijking van de ontwikkelingsperspectieven van een exploitantenwoning. Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden eens vaststaat dat een woning het statuut van een exploitantenwoning heeft. <ol style="list-style-type: none"> a. Een exploitantenwoning valt onder de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin en niet onder de hoofdfunctie wonen. Het is een zone-eigen woning bedoeld om de exploitant bij zijn bedrijf te laten wonen. b. Een exploitantenwoning is onlosmakelijk verbonden met de bijhorende agrarische activiteiten en ze vormt een samenhangend geheel met de bedrijfsgebouwen c. Een exploitantenwoning bouwen is geen recht, de vergunningverlenende overheid maakt een afweging en hanteert hierbij het beoordelingskader van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO).
Hoe	Gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk:


	<p>1. Een definitie, een juridische omschrijving ter zake kan worden opgenomen in artikel 1.1.2 VCRO. Een andere mogelijkheid is dat zij wordt opgenomen op het niveau van de uitvoerende regelgeving. Een definitie van de exploitantenwoning in agrarisch gebied zou aldus kunnen worden opgenomen in (a) artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen of in (b) de categorie van gebiedsaanduiding 4 'landbouw' in de bijlage van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>2. Eens een exploitantenwoning verankerd is in de wetgeving, kan een gemeentelijk register voor exploitantenwoningen opgemaakt worden. Een register is dynamischer dan een RUP en registers zijn al een vertrouwd gegeven binnen de regelgeving ruimtelijke ordening. We inspireren ons hiervoor op het bestaande gemeentelijke register voor zorgwoningen of register voor leegstaande woningen. Op basis van dat register kunnen bestaende en nieuw te bouwen exploitantenwoningen een aparte code krijgen waarmee ze geïdentificeerd worden door de overheid en burgers. Een dergelijk register zou ook kunnen gebruikt worden als instrument om geen bijkomende huisnummers toe te kennen voor een tweede of volgende exploitantenwoning (net zoals vandaag voor zorgwoningen). De bijkomende exploitantenwoning op de site krijgt dan hetzelfde huisnummer als de oorspronkelijke woning maar een aparte code in het register voor exploitantenwoningen. Tot slot laat een dergelijke regeling de overheden ook toe om te differentiëren binnen het erfrecht (zie maatregel 10).</p>
--	---

<p>Maatregel 2</p>	<p>Verbod op functiewijzigingen van exploitantenwoningen</p> 
<p>Juridisch kader</p>	<p>In artikel 11 van het BVR tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen wordt de mogelijkheid omschreven om een exploitantenwoning door middel van een functiewijziging te wijzigen naar een zonevreedde woning.</p>

	<p>"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:</p> <p>1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;</p> <p>2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."</p>
<p>Probleemstelling/ Huidige praktijk</p>	<p>Een eerste knelpunt, zoals hierboven aangehaald, is het gebrek aan een duidelijke definitie van het begrip exploitantenwoning. Hierdoor is het in de praktijk onduidelijk of een functiewijziging naar wonen <i>überhaupt</i> moet worden aangevraagd. Immers begrijpen we onder de exploitantenwoning zowel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Woningen die doelbewust als exploitantenwoning werden gebouwd (en vergund) om de landbouwer toe te laten in de nabijheid van het landbouwbedrijf te wonen; 2. Historisch gegroeide landbouwwoningen die bv. ouder zijn dan de Wet op Stedenbouw (1962) of het Gewestplan (1977) en niet gekend (of vergund) zijn als exploitantenwoning maar waarvan we wel aannemen dat zij als een exploitantenwoning functioneren; <p>Voor de tweede categorie is het niet altijd duidelijk vast te stellen of het om een feitelijke exploitantenwoning gaat (wegens gebrek aan eenduidige definitie) en bijgevolg of een functiewijziging van landbouw naar wonen vergunningsplichtig is.</p> <p>Een tweede knelpunt is dat het op heden voor de burger niet duidelijk is op welk moment (kantelpunt) een functiewijziging van landbouw naar wonen exact vergunningsplichtig is. Volgens de vaste rechtspraak dient de functiewijziging te gebeuren op moment van overdracht van zakelijk recht naar een niet-landbouwer. Doordat dit kantelpunt voor de burger onvoldoende gekend is, gebeurt de functiewijziging in de praktijk vaak zonder vergunningsaanvraag. Eigenaars zijn zich vaak niet bewust van het feit dat dergelijke functiewijziging vergunningsplichtig is. In Nederland bestaat de goede praktijk dat landbouwers die hun activiteiten stopzetten de exploitantenwoning verlaten. Zodat de exploitantenwoning ter beschikking komt van een andere exploitant.</p> <p>Een derde knelpunt is dat in de praktijk, wanneer een vergunning tot functiewijziging wordt aangevraagd op grond van art. 4.4.23 VCRO, deze in veel gevallen vrijwel automatisch wordt verleend door de vergunningverlener. Zonder bijkomende randvoorwaarden! Dit is een gemiste kans om de impact ten gevolge van de woonfunctie (bv. vertuining of verpaarding) in te dammen en het productieve karakter van de landbouwruimte te vrijwaren.</p> <p>Tot slot dient te worden aangestipt dat de huidige regelgeving Onroerend Erfgoed in principe onbeperkte functiewijzigingsmogelijkheden biedt voor panden die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Uit de praktijk blijkt dat hieruit in bepaalde gevallen misbruiken ontstaan waarbij eigenaars zelf aandringen op een opname in de inventaris om toegang te krijgen tot deze zonevremde functiemogelijkheden. Dit misbruik moet een halt toegeroepen worden.</p>

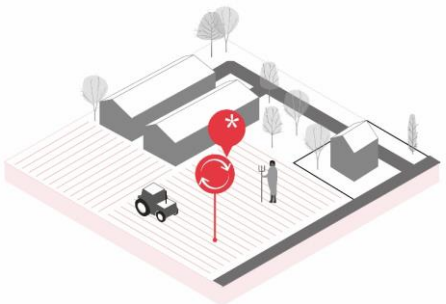
Oplossing van de maatregel	<p>Door functiewijzigingen van exploitantenwoningen bij een landbouwbedrijf naar de hoofdfunctie 'wonen' te verbieden, worden deze functiewijzigingen juridisch ontoelaatbaar. Bonafide eigenaars die in regel willen zijn, zullen geen dergelijke functiewijzigingen meer doorvoeren. Exploitantenwoningen bij landbouwbedrijven zullen aldus voor kopers en verkopers minder lucratief zijn met het oog op residentiële herontwikkelingen. Malafide eigenaars die dergelijke functiewijzigingen in de praktijk blijven doorvoeren ondanks het verbod, zullen hiervoor gesanctioneerd kunnen worden (o.m. staking of herstel).</p> <p>Het toch sporadisch toelaten van een functiewijziging naar wonen op basis van art. 4.4.23 VCRO zou aan een bijkomende afweging kunnen onderworpen worden. Deze functiewijziging zou bijvoorbeeld alleen kunnen worden toegelaten in geval het woonhuis over erfgoedwaarden zou beschikken of indien het een landbouwzetel betreft die geen strategische waarde meer heeft voor de landbouw. De criteria om die strategische waarde te beoordelen moeten duidelijk zijn.</p>
Hoe	<p>Gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk:</p> <p>1. Deze maatregel zou op algemene wijze in het Vlaams Gewest kunnen worden ingevoerd door een aanpassing van de Vlaamse regelgeving inzake zone-eigen en zonevreemde functiewijzigingen.</p> <p>Hiervoor kan artikel 2 § 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen worden aangepast. Deze bepaling luidt thans als volgt: <i>'Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin' of 'industrie en bedrijvigheid' valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.'</i></p> <p>Deze bepaling zou aldus herschreven kunnen worden van een vergunningsplicht naar een volledig verbod voor wat betreft land- en tuinbouw. Dit zou alzo kunnen luiden: <i>'Geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden verleend als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin' valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen reële binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.'</i></p> <p>2. De provincie Antwerpen kan dit ook op provinciaal niveau invoeren via een provinciale stedenbouwkundige verordening of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Artikel 2.3.1, derde alinea, 1° VCRO bepaalt namelijk uitdrukkelijk dat stedenbouwkundige verordeningen <i>'functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, [kunnen] uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden [kunnen] verbinden'</i>. Een provinciaal functiewijzigingsverbod kan dus worden ingevoerd via een provinciale stedenbouwkundige verordening. Op grond van artikel 2.2.5 § 2, laatste alinea VCRO kan een dergelijk functiewijzigingsverbod ook vastgesteld worden in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>3. De provincie Antwerpen zou ook de gemeenten kunnen aansporen om een functiewijzigingsverbod op te nemen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Art. 2.3.1 VCRO stelt immers dat een stedenbouwkundige verordening in staat is om:</p>

	<p>1° <i>functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uit te sluiten of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden te verbinden.</i></p> <p>...</p> <p>Zowel een RUP als een verordening kunnen uitspraken doen voor het gehele grondgebied van een gemeente of voor slechts een gedeelte ervan. Naast een vergaand functiewijzigingenverbod kan een RUP of verordening ook voorwaarden opleggen waaronder bepaalde functiewijzigingsmogelijkheden nog mogelijk zijn.</p>
Voorwaarden	<p>Bij implementatie van deze maatregel moet worden nagegaan of er geen milieubeoordeling moet gebeuren.</p> <p>Tevens moet de nodige aandacht uitgaan naar mogelijke schadevergoedingsrisico's in hoofde van de optredende overheid jegens benadeelde eigenaars.</p>

Maatregel 3	<p>Opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot aanvaarden hinderaspecten</p> 
Juridisch kader	<p>De toepassing van het BVR omtrent de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen wordt in de huidige regelgeving niet (automatisch) gekoppeld aan (generieke) randvoorwaarden die het aanvaarden van hinderaspecten, ontstaan uit zone-eigen activiteiten, impliceren.</p> <p>Landbouwers zijn voor het ontplooiën van hun landbouwactiviteiten sowieso gebonden aan de milieuregelgeving zoals opgenomen in het Vlarem.</p> <p>De VCRO vereist dat in navolging van art. 4.3.1 §2 VCRO de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, de hinderaspecten van een aanvraag voldoende moet worden onderzocht. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet iedere vorm van hinder betrokken worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.</p>
Probleemstelling/ huidige praktijk	<p>In de praktijk wordt binnen het agrarisch gebied veelvuldig gebruik gemaakt van bovenvermeld functiewijzigingsbesluit. Dit zorgt ervoor dat het landbouwgebied in toenemende mate gebruikt wordt door niet-agrarische activiteiten en dat deze nieuwkomers ook hinder (geur, geluid, stof,...) kunnen ondervinden van de actieve landbouw. Deze nieuwkomers kunnen bezwaarschriften indienen wanneer een actief landbouwbedrijf een vergunningsaanvraag indient. Dit is wrang: de zonevreemde functie heeft bezwaar wanneer de zone-eigen functie zich ontplooit. Veel genoemde hinderaspecten zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transportbewegingen met vrachtwagens en zware landbouwvoertuigen - Geurhinder (dierlijke, diesel, voeders, mest,...) - Geluidshinder (machines, ventilatoren, dieren,...) - Stofhinder ten gevolge van transport - ...

	<p>Door steeds meer residenten en zonevreemde activiteiten in het landbouwgebied wordt het voor de landbouwer steeds moeilijker om zijn/haar bedrijfsactiviteit uit te voeren.</p> <p>Uit de huidige praktijk blijkt dat er regelmatig klachten en bezwaarschriften worden ingediend vanuit de niet-agrarische activiteiten bij de (lokale) overheid tegen de zone-eigen landbouwbedrijvigheid. De overheid is bevoegd voor het behandelen en evalueren van bezwaarschriften en klachten. De overheid is daarbij niet verplicht om bij het beoordelen een onderscheid te maken tussen klachten die voortvloeien uit zone-eigen dan wel zonevreemde 'klagers'. Binnen de lokale vergunningenpraktijk bestaan grote verschillen van hoe een bezwaarschrift al dan niet als gegrond wordt geëvalueerd of hoe er omgegaan wordt met de klachten. Dit vergroot de onzekerheid voor de landbouwers.</p> <p>De Raad van State verwacht van bewoners op het platteland een hogere tolerantiedrempel te hebben, maar je mag niet helemaal aan deze hinder voorbijgaan. Op heden wordt in geurstudies al een onderscheid gemaakt tussen de verschillende types woningen (zone-eigen en zonevreemde woningen), maar dit blijkt juridisch zeer wankel.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>De oplossing die deze maatregel beoogt is driedelig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergunningverlenende overheid maakt bij een vergunningsaanvraag die voorziet in een zonevreemde functiewijziging een afweging over het feit of de nieuwe functie leefbaar zal zijn binnen de gegeven landbouwcontext. Wanneer bijvoorbeeld een exploitantenwoning volledig ingesloten ligt tussen verschillende intensieve landbouwbedrijven zal een zonevreemde functiewijzigingen in die woning in bepaalde gevallen de toetsing van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan gezien de strijdigheid met één van de criteria van de goede ruimtelijke ordening nl. 'functionele inpasbaarheid'. 2. Er zou ook gedacht kunnen worden aan een algemene, gewestelijke regeling door bijvoorbeeld in de VCRO stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen wanneer een functiewijziging aangevraagd wordt die stellen dat mensen die zonevreemd en zone-eigen wonen in agrarisch gebied (en in industriegebied) geacht worden de hinderaspecten die eigen zijn aan agrarisch gebied (en industriegebied) te aanvaarden. 3. De potentiële zonevreemde kopers /bewoners worden door de overheid geïnformeerd over de hinderaspecten die eigen zijn aan het agrarisch gebied.
Hoe	<p>Gemeentelijk en/of gewestelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De mogelijkheid om bijzondere vergunningsvoorwaarden op te leggen hangt af van wie de bevoegde vergunningverlenende overheid is. Indien de deputatie de bevoegde vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg is, kan zij de beoogde voorwaarde opleggen. Indien het college van burgemeester en schepenen de bevoegde vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg is, kan de deputatie een rol spelen in graad van administratief beroep. 2. De provincie lijkt niet bevoegd om in een stedenbouwkundige verordening een verplichting op te leggen aan de betrokken gemeenten om dergelijke voorwaarden op te leggen in het kader van de vergunningverlening aan zonevreemde activiteiten. De bevoegdheid tot het verbinden van voorwaarden aan de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen komt toe aan de

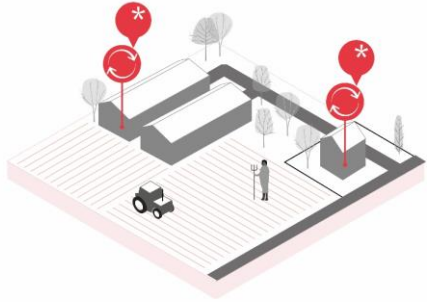
	<p>vergunningverlenende overheid (artikel 71 Omgevingsvergunningsdecreet). Het komt dan ook niet toe aan de provincieraad om deze bevoegdheid in te perken in een stedenbouwkundige verordening. De provincie zou de gemeenten wel kunnen aansporen om dienaangaande een intern richtlijnenkader uit te werken dat het college van burgemeester en schepenen, zonder hiertoe verplicht te zijn, kan gebruiken bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.</p> <p>3. Er zou ook gedacht kunnen worden aan een algemene, gewestelijke regeling door bijvoorbeeld in de VCRO stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen wanneer een functiewijziging aangevraagd wordt die stellen dat mensen die zonevreemd en zone-eigen wonen in agrarisch gebied (en in industriegebied) geacht worden de hinderaspecten die eigen zijn aan agrarisch gebied (en industriegebied) te aanvaarden.</p> <p>4. In het Vlareem kunnen richtwaarden ter vergelijking worden opgenomen. Bij klachten die betrekking hebben op 'hinder' die uit zone-eigen activiteiten voortvloeit kan vervolgens een vergelijking gebeuren tussen de waargenomen hinder en de hinder die als eigen aan het bestemmingsgebied worden aanzien (cfr richtwaarden). Dit naar analogie met het huidige geurkader waarin op heden al een onderscheid gemaakt wordt tussen woningen die wel en woningen die niet bij een bedrijfszetel horen. Een bepaalde 'geurdruk' voor een woning in agrarisch gebied wordt bovendien minder streng beoordeeld dan voor een woning in woongebied met landelijk karakter. Voor een woning in woongebied is de beoordeling het strengst. In geurstudies wordt dus wel gedifferentieerd. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State mag van bewoners van het agrarisch gebied bovendien een hogere tolerantie worden verwacht tav hinder die eigen is aan dit gebied.</p>
Voorbeelden	<p>In Nederland heeft men dit ondervangen via de Wet op Plattelandswoningen. Deze wet maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning op voorwaarde dat de bewoners de aanwezigheid van het nabijgelegen landbouwbedrijf accepteren met alle lusten en lasten.</p> <p>Daarnaast kent men in Nederland ook de figuur van de belanghebbende in het omgevingsrecht. Het uitgangspunt daarbij is dat iemand die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit belanghebbende is, tenzij 'gevolgen van enige betekenis' ontbreken.</p> <p>Bepaalde gemeenten informeren hun inwoners over de lasten en lusten die eigen zijn aan het agrarisch gebied.</p>

<p>Maatregel 4</p>	<p>Opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot grondgebruik</p> 
<p>Juridische kader</p>	<p>Art. 4.2.1. VCRO geeft aan wanneer het gebruik van een grond vergunningsplichtig is: <i>5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:</i> <i>a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,</i> <i>b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,</i> <i>c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;</i> Hieruit volgt dat een boerderijcamping bijvoorbeeld vergunningsplichtig, ook al laat je de kampeerders gewoon gebruikmaken van de grond in de staat waarin die zich bevindt.</p> <p>Ook het inrichten van een terrein voor recreatieve doeleinden (golfterrein, voetbalterrein, tennisveld, motorcross...) is vergunningsplichtig cfr. art. 4.2.1. VCRO: <i>8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;</i></p> <p>Het louter wijzigen van het gebruik van onbebouwde terreinen (zonder enige vorm van werken of andere handelingen) is niet vergunningsplichtig. Het gebruik van een weide voor paarden in plaats van koeien is niet vergunningsplichtig.</p> <p>Het inrichten van een tuin is niet vergunningsplichtig voor zover alle handelingen gebeuren binnen de bepalingen van het vrijstellingenbesluit (BVR 16/07/2010). Dit betekent dat alle tuinaanhorigheden (tuinhuizen, zwembaden, tuinpaden, terrassen,...) worden opgetrokken binnen de straal van 30m rond de vergunde woning.</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>Een eerste probleem is dat het onttrekken van een landbouwfunctie uit een hoeve veelal ook een impact heeft op het gebruik van de (bijhorende en) omliggende landbouwgronden. In navolging van de niet-agrarische functie in de gebouwen krijgen ook de gronden een nieuw gebruik, bijvoorbeeld als tuin of hobbyweide, waardoor de gronden (vaak op grote schaal) aan de landbouw worden onttrokken.</p> <p>Een tweede probleem is dat dit nieuw grondgebruik in veel gevallen op zichzelf niet-vergunningsplichtig is. Waardoor de vergunningverlenende overheid niet kan ingrijpen door bijvoorbeeld een vergunning te weigeren.</p> <p>Uit de huidige praktijk blijkt bovendien dat het nieuwe grondgebruik in veel gevallen wel gepaard gaat met bijkomende vergunningsplichtige handelingen:</p>

	zoals het bouwen van grote schuilhokken voor weidedieren, aanleggen van tuinconstructies buiten de 30m-zone, reliëf wijzigingen etc. Gebrekkige handhaving zorgt ervoor dat deze overtredingen bovendien nauwelijks bestraft worden in het agrarisch gebied.
Oplossing van de maatregel	<p>Deze maatregel beoogt om aan de hand van het opleggen van voorwaarden in de omgevingsvergunning voor zonevreemde activiteiten in agrarisch gebied, de inname van (private) landbouwgrond voor zonevreemde activiteiten te beperken. Indien een aanvraag niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening⁴, kan de vergunningverlenende overheid toch een vergunning verlenen, indien zij van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en/of de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.</p> <p>Een eerste oplossing kan worden geboden via vergunningsvoorwaarden voor zonevreemde activiteiten in agrarisch gebied die de inname van (private) landbouwgrond voor handelingen of activiteiten die niet of onvoldoende verwant zijn aan de landbouw (tuinen, recreatie, ...) beperken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel kwantitatief (bv. x aantal meter rondom woning of maximaal x aantal m²) - En/of kwalitatief tot activiteiten die in meer of mindere mate verband houden met de landbouw. <p>De beperking middels een stedenbouwkundige voorwaarde dient in dit geval om het aangevraagde verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening (bv. In het kader van de ruimtelijke draagkracht, functionele inpasbaarheid,...) en stelt dat dit enkel kan indien het overige gedeelte van het perceel in landbouwgebruik blijft. Een vergunningverlenende overheid kan in dat laatste geval de voorwaarde ook combineren met een stedenbouwkundige last. De last dient dan om de voorwaarde effectief te verwezenlijken: (een deel van) de grond die eigendom is van de aanvrager moet in pacht worden gegeven aan een professionele landbouwer. Uiteraard moet in dat geval de omvang van de stedenbouwkundige last in verhouding staan tot het voordeel dat de aanvrager verkrijgt via de vergunning.</p> <p>Daarnaast zou een vergunningverlenende overheid kunnen ingrijpen middels een RUP of stedenbouwkundige verordening. Men zou een dergelijk instrument kunnen opmaken voor één of meerdere gebieden waarin uitdrukkelijk wordt bepaald dat hobbylandbouw, het houden van paarden en andere hobbydieren, het inrichten van recreatieve terreinen en/of het innemen van en omvormen van een bepaalde oppervlakte landbouwgrond als tuin niet is toegelaten of slechts beperkt is toegelaten (bv. geen vertuining buiten de straal van 30m van de woning). Bovenstaande heeft het voordeel dat elke omgevingsvergunnings-</p>

⁴ Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, 1^o van de VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening onder meer beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO. Deze laatste bepaling bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

	<p>aanvraag aan een duidelijk kader wordt getoetst voor wat toegelaten is binnen het plangebied. Evenwel zal men met bovenstaande maatregel alleen er niet in slagen om niet-vergunningsplichtige handelingen tegen te gaan. Art. 4.4.1 § 3 derde lid van de VCRO bepaalt immers dat niet-vergunningsplichtige handelingen niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften van het Gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van BPA's, gemeentelijke RUP's en verkavelingsvergunningen.</p> <p>Tot slot verwijzen wij naar de parlementaire voorbereiding van de codextrein waarin werd voorzien dat niet-vergunningsplichtige handelingen enkel als niet-strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van o.a. ruimtelijke uitvoeringsplannen worden beschouwd, voor zover die voorschriften deze handelingen niet uitdrukkelijk en specifiek verbieden of beperken. In de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet werd het volgende voorbeeld gegeven van een dergelijke bepaling: "<i>het innemen en omvormen van weilanden of akkers als tuin is niet toegelaten buiten een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning</i>". Indien deze decreetswijziging doorgang had kunnen vinden, dan kon het ruimtelijk uitvoeringsplan een nog nuttiger instrument worden om vertuining en verpaarding tegen te gaan.</p>
Hoe	<p>Gemeentelijk of provinciaal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De mogelijkheid om bijzondere vergunningsvoorwaarden op te leggen hangt af van wie de bevoegde vergunningverlenende overheid is. Indien de deputatie de bevoegde vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg is, kan zij de beoogde voorwaarde opleggen. Indien het college van burgemeester en schepenen de bevoegde vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg is, kan de deputatie een rol spelen in graad van administratief beroep. Deze maatregel kan worden gecombineerd met maatregel 5 in functie van de plaatselijke omstandigheden. 2. De provincie lijkt niet bevoegd om in een stedenbouwkundige verordening een verplichting op te leggen aan de betrokken gemeenten om dergelijke voorwaarden op te leggen in het kader van de vergunningverlening aan zonevreemde activiteiten. De bevoegdheid tot het verbinden van voorwaarden aan de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen komt toe aan de vergunningverlenende overheid (artikel 71 Omgevingsvergunningsdecreet). Het komt dan ook niet toe aan de provincieraad om deze bevoegdheid in te perken in een stedenbouwkundige verordening. De provincie zou de gemeenten wel kunnen aansporen om dienaangaande een intern richtlijnenkader uit te werken waar het college van burgemeester en schepenen, zonder hiertoe verplicht te zijn, gebruik van kan maken bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.
Voorbeeld	<p>Het RUP zonevreemde woningen van de gemeente Nijlen legt beperkingen inzake de tuininrichting. Deze is bij zonevreemde woningen enkel toegestaan binnen de straal van 20-30m rond de (zonevreemde) woning.</p>

<p>Maatregel 5</p>	<p>Generiek beperken van zonevremde functiewijzigingsmogelijkheden</p> 
<p>Juridisch kader</p>	<p>In het BVR inzake zonevremde functiewijzigingsmogelijkheden (dd 28/11/2003) worden de mogelijkheden geschetst binnen welke randvoorwaarden zonevremde functiewijzigingen mogelijk zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toeristische logies (art. 4 BVR 28/11/2003); - Opslag (art. 8 BVR 28/11/2003); - Paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij (art. 9 BVR 28/11/2003); - ... <p>Om op bovenstaande functiewijzigingen beroep te kunnen doen dient men eveneens te voldoen aan de algemene voorwaarden van dit besluit (art. 2 BVR 28/11/2003).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouw moet bestaan, niet verkrot zijn, hoofdzakelijk vergund; - Niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied; - Gelegen langs een voldoende uitgeruste weg;
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>De zonevremde functiewijzigingen zijn erop gericht om het bestaande patrimonium te valoriseren. Vandaag maken de zonevremde functiewijzigingen het mogelijk om een gebouw van functie te wijzigen naar een andere functie, dan waarvoor het gebied waarin het betrokken gebouw is gelegen eigenlijk bestemd is. Via zonevremde functiewijzigingen is het dan ook mogelijk om een situatie van zonevreemdheid te creëren.</p> <p>De regelgeving inzake zonevremde functiewijzigingen biedt tal van niet-agrarische mogelijkheden en werkt sturend richting niet-agrarische gebruik. De ruime niet-agrarische mogelijkheden zorgen niet alleen voor een groot aantal niet-agrarische geïnteresseerden, maar zorgt ook voor een stijging van de vastgoedprijs van de gebouwen en de omliggende gronden.</p> <p>In de praktijk worden de toelaatbare zonevremde functiewijzigingen als een verworven recht aanzien door de aanvrager. De vergunningverlenende overheid hanteert het BVR doorgaans als een generiek toepasbare regel met slechts een beperkte differentiatie. Nochtans dringen onderstaande vragen zich op:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ruimtelijke afweging: past een dergelijke activiteit wel op deze locatie? 2. Onder welke voorwaarden? 3. Zijn er plaatsen waar functiewijzigingen helemaal niet wenselijk zijn omwille van het versterken van de landbouwinfrastructuur? <p>De functiewijzigingen kunnen betrekking hebben op een volledige landbouwzetel of een deel ervan. In principe kan bij het doorvoeren van een zonevremde functiewijziging op een landbouwzetel gecombineerd worden met</p>

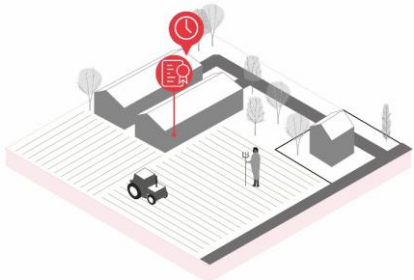
	<p>het behoud van de exploitantenwoning. Voor zover deze gekoppeld blijft aan een leefbaar landbouwbedrijf.</p> <p>Tot slot dient te worden aangestipt dat de huidige regelgeving Onroerend Erfgoed in principe onbeperkte functiewijzigingsmogelijkheden biedt voor panden die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Uit de praktijk blijkt dat hieruit in bepaalde gevallen misbruiken ontstaan waarbij eigenaars zelf aandringen op een opname in de inventaris om toegang te krijgen tot deze zonevreemde functiemogelijkheden. Dit misbruik moet een halt toegeroepen worden.</p> <p>De provincie Antwerpen heeft in mei 2020 een onderzoek afgerond omtrent niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuren. Het afwegingskader is een voorbeeld van hoe vanuit een regionaal perspectief op een gemotiveerde manier ruimtelijke differentiatie inzake zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden in de praktijk kan worden gebracht. De doorvertaling van dit onderzoek naar een instrument dient verder te worden onderzocht.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>Deze maatregel richt zich zowel op functiewijzigingen die betrekking hebben op een geheel van een landbouwzetel als op een deel ervan (met uitzondering van de functiewijziging naar wonen – zie maatregel 2). De maatregel biedt een tweeledige oplossing:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een generieke beperking van de wettelijke mogelijkheden om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de zonevreemde functiewijziging van de 'hoofd functie' landbouw naar andere hoofd functies. Zo worden de mogelijkheden beperkt om op vergunde wijze de landbouw functie in agrarisch gebied te wijzigen naar andere hoofd functies. – Een gegronde afweging: waar zijn bepaalde functiewijzigingen nog mogelijk en onder welke randvoorwaarden? <p>Het staat de initiatiefnemende overheid vrij om te bepalen op welke manier ruimtelijk gedifferentieerd wordt in de zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden.</p> <p>Het is te verwachten dat het invoeren van een beperking op de zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden een waardeverminderend effect heeft op de gebouwen binnen het agrarisch gebied, gezien veel minder mogelijk zou worden met de bestaande volumes.</p> <p>Anderzijds kan het invoeren van een sterke beperking inzake zonevreemde functiewijzigingen ook tot gevolg heeft dat de interesse in de bestaande gebouwen met het oog op agrarische herontwikkeling sterk gaat toenemen, wat dan weer voor een waardevermeerderend effect zou zorgen.</p> <p>Om een gelijk speelveld binnen Vlaanderen te behouden zouden ook de voorwaarden van het besluit (art. 2 BVR 28/11/2003) best op Vlaams niveau aangepast of uitgebreid worden. Een optie is om deze voorwaarden ook uit te breiden met bijkomende voorwaarden onder meer richting grondgebruik waardoor maatregel 4 minder noodzakelijk wordt.</p>
Hoe	<p>Gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dit kan geïmplementeerd worden door de mogelijkheden voor zonevreemde functiewijzigingen van de landbouw functie naar andere functies te beperken in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. We denken in het

	<p>bijzonder aan de huidige vergunbaarheid van de zonevremde functiewijziging van de landbouwfunctie naar de opslagfunctie (artikel 8), naar land- en tuinbouwverwante activiteiten (artikel 9) en naar de woonfunctie (artikel 11). Deze functiewijzigingsmogelijkheden zouden aan bijkomende (algemene en/of detail-) voorwaarden kunnen onderworpen worden. Artikel 8 van het besluit van 28 november 2003 zou in zijn geheel geschrapt kunnen worden (opslagfunctie), in voorkomend geval mits de nodige uitzonderingen (bv. erfgoedredenen). Artikel 9 van het besluit van 28 november 2003 zou ingeperkt kunnen worden door een aantal toegelaten zonevremde land- en tuinbouwverwante activiteiten te schrappen of de toepassing ervan verder in te perken. Ook de zonevremde functiewijziging van agrarische gebouwen naar de woonfunctie zou verder ingeperkt of zelfs geschrapt kunnen worden, in voorkomend geval mits de nodige uitzonderingen (bv. erfgoedredenen). Ook zou eraan gedacht kunnen worden om zonevremde functiewijzigingen van de landbouwfunctie op algemene wijze onvergunbaar te maken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.</p> <p>2. De provincie lijkt niet bevoegd om in een stedenbouwkundige verordening of RUP een beperking van de zonevremde functiewijzigingsmogelijkheden op te leggen in het kader van de vergunningverlening aan zonevremde activiteiten. De bevoegdheid tot het verbinden van voorwaarden aan de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen komt toe aan de vergunningverlenende overheid (artikel 71 Omgevingsvergunningsdecreet). Het komt dan ook niet toe aan de provincieraad om deze bevoegdheid in te perken in een stedenbouwkundige verordening.</p> <p>3. De provincie Antwerpen zou ook de gemeenten kunnen aansporen om de zonevremde functiewijzigingsmogelijkheden verder in te perken in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De provincie zou de gemeenten ook kunnen aansporen om dienaangaande een intern richtlijnenkader uit te werken waar het college van burgemeester en schepenen, zonder hiertoe verplicht te zijn, gebruik van kan maken bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.</p>
Voorbeeld	<p>Het RUP zonevremde woningen van de gemeente Mol omvat voorschriften die functiewijzigingen toelaten indien de dynamiek afneemt (en parking aanwezig is). Het uitbreiden van de woonfunctie tot >1000 m³ kan enkel binnen bestaand volume. In bepaalde zones beperkt tot max 850 m³.</p>

<p>Maatregel 6</p>	<p>Voorkooprecht op sites met potentie voor agrarische herontwikkeling</p> 
Juridisch kader	<p><i>"Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de houder van dat recht de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden."</i></p>

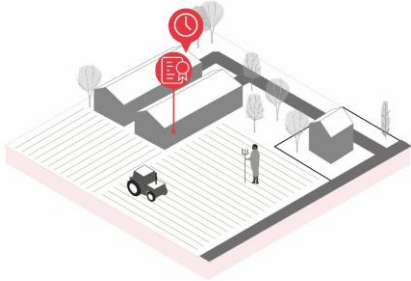
	<p>Om een recht van voorkoop te kunnen uitoefenen is er altijd een wettelijke basis (decreet) nodig en moet de landbouwzetel gelegen zijn in een afbakening waarbinnen de percelen of gebouwen liggen, waarop een recht van voorkoop van toepassing is.</p> <p>Het recht van voorkoop in het kader van ruilverkaveling is geregeld in de Wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, aangevuld door de wet van 11 augustus 1978 voor het Vlaams Gewest. Vlaanderen kan hiervoor tevens gebruik maken van de middelen in de bestaande grondenbanken.</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>Vandaag kan de Vlaamse overheid in verschillende gebieden een voorkooprecht uitoefenen. In onderstaande zones zijn in sommige gevallen ook landbouwzetels gelegen.</p> <p>In het kader van het landinrichtingsdecreet kan dit gebeuren in een landinrichtingsproject, natuurinrichtingsproject of in ruilverkavelingsgebied. De Vlaamse overheid geeft geen automatisch voorkooprecht binnen de totaliteit van deze gebieden. Wel kan de Vlaamse overheid binnen deze gebieden percelen aanduiden waarbinnen een voorkooprecht geldt. Eens deze projecten zijn afgerond dan vervalt eveneens het voorkooprecht.</p> <p>In het kader van het decreet integraal waterbeheer kan de Vlaamse overheid ook binnen afgebakende overstromingsgevoelige zones en oeverzones een voorkooprecht uitoefenen.</p> <p>Een voorkooprecht is een ad hoc en passief instrument. Een voorkooprecht kan slechts op die momenten uitgeoefend worden wanneer de eigenaar zijn goed ook wenst te verkopen: in tegenstelling tot een onteigening komt het voorkooprecht dus minder ongelegen voor de landbouwer.</p> <p>Op heden wordt het voorkooprecht in praktijk slechts sporadisch gebruikt om agrarische reconversie te stimuleren doordat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zonevreemde opportuniteitskost moet meebetaald worden waardoor het aankopen van landbouwinfrastructuur een te dure aangelegenheid geworden is voor de overheid. De overheid moet immers dezelfde prijs bieden als een actieve koper op de markt (de begunstigde) - Soms is het nodig om het recht van voorkoop uit te oefenen op een geheel waarvan niet alle onderdelen interessant zijn voor de begunstigde; dat is bijvoorbeeld het geval wanneer gronden samen verkocht worden met de landbouwzetel, en de begunstigde vooral interesse heeft in de landbouwzetel - Het instellen van een voorkooprecht vertraagt aanzienlijk het proces van de notariële aktenname. De notaris moet de begunstigde immers een tweetal maanden de tijd geven om al dan niet zijn recht van voorkoop uit te oefenen. <p>Deze maatregel is dan ook alleen zinvol wanneer deze wordt gecombineerd met een gerichte beperking van zonevreemde mogelijkheden.</p>
<p>Oplossing van de maatregel</p>	<p>Met deze maatregel zou aan de overheid een voorkooprecht gegeven worden in de agrarische gebieden op sites met potentie voor agrarische herontwikkeling. De bedoeling is dat de overheid dit voorkooprecht uitoefent om sites met potentie voor agrarische herontwikkeling op te kopen en door te verkopen, verhuren of in pacht te geven aan jonge landbouwers.</p>

	<p>In Frankrijk beschikt men over een SAFER regelgeving. Deze regelgeving biedt de overheid controle over wie de gronden koopt en geeft hen een beslissingsrecht over het feit of de koop al dan niet kan doorgaan. Uit het SAFER systeem blijkt dat alleen al het instellen van een voorkooprecht een ontradend effect kan hebben voor niet agrarische activiteiten. Het systeem schept ook duidelijkheid naar informatieplicht bij notarissen waardoor de panden binnen het agrarisch gebied minder interessant worden voor niet-landbouwers of een derde partij.</p>
Hoe	<p>Vlaams of mits machtiging van de Vlaamse Regering provinciaal:</p> <p>Voor een dergelijk voorkooprecht in hoofde van de provincies is een wettelijke rechtsgrond nodig. Een dergelijke rechtsgrond kan worden gevonden in de regeling voor projecten, plannen of programma's vastgesteld in Deel 4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. Overeenkomstig artikel 4.1.1, tweede alinea van het decreet vereist een toepassing van het instrument van het recht van voorkoop door de provincie evenwel de machtiging van de Vlaamse Regering.</p>
Voorbeeld	<p>Het Franse SAFER systeem is op dit vlak inspirerend. SAFER staat voor "Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural". Het recht van voorkoop van SAFER is het wettelijk toegekende recht aan de SAFER om een agrarisch eigendom te kopen met voorrang op elke andere koper, wanneer de eigenaar dit eigendom te koop aanbiedt. De uitoefening van dit recht is strak omlijnd: het is van toepassing op het geheel van het eigendom en kan alleen worden uitgeoefend op bezittingen met een agrarische bestemming wanneer deze niet bebouwd zijn; of op gebouwen die deel uitmaken van een landbouwbedrijf. De SAFER kan dit recht alleen uitoefenen om reden van behoud van de landbouwactiviteit of om reden van milieubescherming.</p> <p>In dit systeem controleert de overheid of panden binnen het agrarisch gebied binnen de landbouw verkocht worden. Om dit systeem te kunnen implementeren moet de overheid dus eerst over een eenduidig systeem beschikken om te bepalen welke panden/exploitantenwoningen in landbouwgebruik zijn en welke niet.</p>

Maatregel 7	<p>Tijdelijkheid van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor landbouwinfrastructuur</p> 
Juridisch kader	<p>Een omgevingsvergunning is in principe van onbepaalde duur. Op het permanent karakter van de omgevingsvergunning zijn een aantal uitzonderingen die limitatief opgesomd zijn in het omgevingsvergunnings-decreet (art. 68). Binnen de scope van dit onderzoek zijn onderstaande relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1° Op verzoek van de vergunningsaanvrager; - ...

	<ul style="list-style-type: none"> - 7° om rekening te kunnen houden met: de lokaliseerbare gebiedspecifieke ontwikkelingsperspectieven opgenomen in een voorafgaand aan de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning definitief vastgesteld RUP of ruimtelijk beleidsplan of stedenbouwkundige voorschriften van een RUP; - 8° voor constructies die door de aard ervan een tijdelijk karakter hebben. <p>Het decreet biedt dus wel de mogelijkheid om voor bepaalde duur een vergunning aan te vragen en om een aanvraag slechts voor bepaalde duur te vergunnen door middel van voorwaarden.</p> <p>In het decreet wordt geen onderscheid gemaakt tussen tijdelijke vergunningen voor constructies of voor functiewijzigingen. Beide zijn dus in principe mogelijk.</p> <p>Het omgevingsvergunningendecreet bepaalt expliciet dat bij tijdelijke vergunningen de termijn expliciet dient te worden vermeld in de vergunningsvoorwaarden.</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>De inzet van tijdelijke vergunningen voor nieuwe infrastructuur/gebouwen zou kunnen overwogen worden om de toenemende bebouwingsgraad in het AG een halt toe te roepen.</p> <p>Er kan worden vastgesteld dat gespecialiseerde landbouwgebouwen na een bepaalde termijn gedateerd zijn. Met andere woorden dat ze niet meer voldoen aan de geldende regelgeving, milieueisen, dierenwelzijn, etc. Omdat ze niet meer voldoen moeten landbouwers opnieuw investeren. De overheid zou van dit kantelpunt kunnen gebruik maken door te werken met tijdelijke vergunningen waarbij de termijn van vergunning samen spoort met het moment waarop de landbouwer sowieso opnieuw moet investeren in de gebouwen.</p> <p>Hoewel tijdelijke vergunningen in principe mogelijk zijn in Vlaanderen worden deze in de praktijk in Vlaanderen nauwelijks gebruikt omwille van de rechtsonzekerheid die deze tijdelijkheid met zich meebrengt. Onderstaande aspecten spelen hierbij een rol in de praktijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke constructies moeten juist in de tijd worden beperkt (uit buitenlandse voorbeelden blijkt dat het instrument van tijdelijke vergunningen vooral goed werkt voor zonevreemde handelingen)? - Hoe moet het tijdelijke karakter en de gekozen termijn worden gemotiveerd ? - Wanneer is een handeling tijdelijk, of wanneer kan deze tijdelijk zijn ? - Hoe moet het toezicht op de beperkte termijn en dus op de tijdige verwijdering van de constructie gebeuren ? - De mogelijkheid om een nieuwe (tijdelijke) vergunning te verkrijgen is allerminst bevorderlijk voor vrijwillige of tijdige verwijdering van tijdelijke constructies? <p>Op heden bestaat wel een vervalregeling voor 'stallingen van weidedieren' zie art. 4.4.8/2 VCRO: <i>'Als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft, vervalt de verkregen omgevingsvergunning voor dergelijke stal.</i> <i>Binnen de 6 maanden na het verval van de vergunning dient de stal worden afgebroken. Op deze manier kunnen gebieden die hoofdzakelijk zijn bestemd voor landbouw opnieuw gebruikt worden voor professionele landbouw in geval van langdurig ongebruik door de hobbylandbouwer.'</i></p>

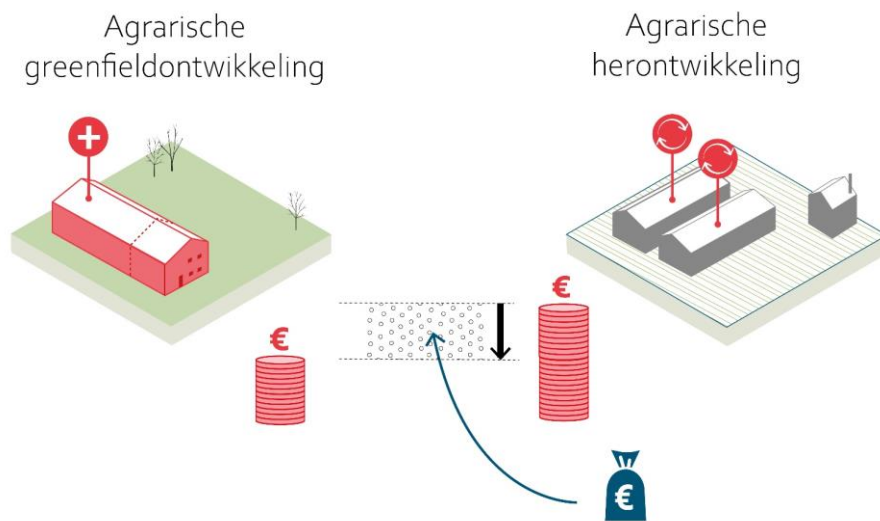
	<p>Belangrijke kanttekening hierbij is dat deze vervalregeling zich richt op een heel specifiek type van constructies binnen het AG die bovendien zonevreemd is van aard, nl. in functie van hobbylandbouw. Het doortrekken van deze vervalregeling naar alle 'nieuwe' gebouwen in het agrarisch gebied is omwille van bovenstaande redenen allerm minst evident.</p> <p>Toch is de vervalregeling voor stallingen van weidedieren interessant om zonevreemde gebruikers en hun activiteiten in het agrarisch gebied op te volgen waardoor het alles-kan-alles-mag gevoel verdwijnt.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>Omgevingsvergunningen voor de bouw van landbouwinfrastructuur vervallen van rechtswege na de stopzetting van de agrarische functie (eventueel met overgangstermijn of gedoogtermijn). Zo wordt het stopzetten van de agrarische functie ontmoedigd én wordt een rem gezet op zonevreemde functiewijzigingen. Tegelijk zou dit een algemeen principe moeten zijn voor alle soorten gebouwen. Zonevreemde functiewijzigingen zijn dan wel vooral een probleem in AG, maar zodra een gebouw (ook industriegebouwen of zelfs woningen) gedurende een bepaalde periode hun functie verliezen, zou ook daarvoor de vergunning moeten vervallen (als aanvulling op reeds bestaande regelingen inzake bijvoorbeeld leegstand en verkrotting).</p>

Maatregel 8	<p>Opnemen van verplichting inzake omkeerbaar bouwen in omgevingsvergunningen</p> 
Juridisch kader	<p>De VCRO bepaalt dat stedenbouwkundige voorschriften ook inrichtingsvoorschriften kunnen bevatten waartoe o.a. het gebruik van materialen wordt begrepen.</p> <p>Hieruit kan worden afgeleid dat het opleggen van herbruikbare materialen en/of omkeerbare bouwtechnieken kan worden opgelegd in bepaalde gebieden middels stedenbouwkundige voorschriften (via bijvoorbeeld RUP).</p>
Huidige praktijk/probleemstelling	<p>Met uitzondering van serregebouwen (ifv Groenten-, fruit- en sierteelt) is het binnen het agrarische gebied (en in andere bestemmingszones) doorgaans niet de gewoonte om bij de oprichting van gebouwen of constructies rekening te houden met de sloop/verplaatsing van het gebouw na verval van functie of gebruik. Doordat serres opgetrokken zijn in herbruikbare materialen (demonteerbare wanden) kunnen deze relatief goedkoop gesloopt worden in vergelijking met landbouwinfrastructuur opgetrokken in niet-herbruikbaar materiaal.</p> <p>Ook blijkt uit de praktijk dat heel veel steden en gemeenten vandaag weigerachtig staan tegenover verplaatsbare constructies (bijvoorbeeld mobiele units voor de huisvesting van seizoenarbeiders).</p>

	<p>De huidige trend is om gebouwen en constructies een permanent karakter te geven met lange levensduur, waardoor het gebouw of constructie ook na verval van functie of gebruik, blijft bestaan.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>Deze maatregel voorziet in het aanpassen (inperken) van de generieke bebouwingmogelijkheden binnen het agrarische gebied of bij uitbreiding alle openruimtegebieden (definitie VCRO artikel 6.1.1.5°) door de verplichting op te nemen gebruik te maken van omkeerbare bouwtechnieken en herbruikbare materialen ingeval van uitbreiding en/of greenfieldontwikkelingen. Dit betekent ook dat zonevreemde functies in het AG of buitengebied, omkeerbare bouwtechnieken moeten toepassen in geval van nieuwbouw, herbouw of uitbreiding.</p> <p>Het gebruik van omkeerbare bouwtechnieken zorgt ervoor dat gebouwen die hun functie hebben verloren makkelijker en goedkoper kunnen worden verwijderd en naar elders kunnen worden verplaatst.</p> <p>Er dient evenwel te worden opgemerkt dat het toepassen van omkeerbare bouwtechnieken voor bepaalde (landbouw-)functies eenvoudiger is te realiseren dan voor andere, omwille van diverse redenen. Omkeerbare bouwtechnieken zijn bijvoorbeeld evidenter toe te passen bij serrebouw of machineloodsen dan voor stallen met mestkelders. Tegelijk zullen bestaande denkpatronen omtrent omkeerbaar bouwen moeten doorbroken worden. Innovatie zal hierdoor worden gestimuleerd.</p> <p>De verplichting kan gemotiveerd worden vanuit de principes opgenomen in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.⁵</p>
Hoe	<p>Gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deze maatregelen kunnen geïmplementeerd worden door het aanpassen (inperken) van de generieke bebouwingmogelijkheden voor diverse agrarische bestemmingen op het gewestplan cfr. Omzendbrief 8/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002. 2. De provincie Antwerpen kan dit ook op provinciaal niveau invoeren via een provinciale stedenbouwkundige verordening of een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan met nadere bepalingen betreffende het omkeerbaar karakter van nieuwbouw of greenfieldontwikkelingen in de openruimtegebieden. 3. De provincie Antwerpen zou ook de gemeenten kunnen aansporen om de bouwmogelijkheden binnen het agrarische gebied aan te passen ifv van omkeerbare bouwtechniek verder in te perken middels een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.


⁵ Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen aangehaald (zie Witboek BRV, p. 127).

2.2 Maatregelen om de financiële meerkost van agrarische herontwikkeling op te vangen



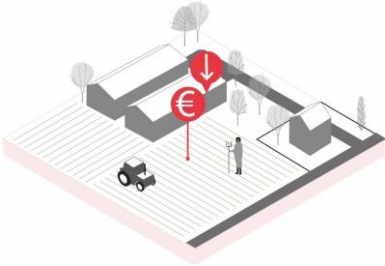
<p>Maatregel 9</p>	<p>VLIF-waarborgregeling ook koppelen aan agrarische herontwikkeling</p> 
<p>Juridisch kader</p>	<p>Het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds voorziet in een waarborgregeling voor de Vlaamse land- en tuinbouw. Naast de investeringssteun bestaat ook een VLIF-overname regeling voor investeringen en overnames in de landbouw. Deze waarborgregeling is aanzienlijk aangezien het om een waarborg van > 80% van het kredietbedrag gaat met een maximum van 2.000.000 EUR.</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>Op heden maken quasi alle landbouwers die gespecialiseerde infrastructuur neerzetten van deze waarborgregeling gebruik. Gelet op het dalend aantal landbouwers, en het grote aantal vrijkomende bedrijfszetels kan de vraag gesteld worden of de oprichting van gebouwen op greenfields vanuit het standpunt van het vrijwaren van de open ruimte nog te subsidiëren is. Het aankopen van een brownfield komt op dit moment niet in aanmerking voor subsidies vanuit de VLIF-waarborgregeling.</p>
<p>Oplossing van de maatregel</p>	<p>De maatregel beoogt VLIF-waarborgregeling sterker toe te kennen aan investeringen die betrekking hebben op agrarische herontwikkeling. Deze maatregel impliceert het schrappen van of het verminderen van waarborgregeling gekoppeld aan greenfieldontwikkelingen.</p>
<p>Hoe</p>	<p>Gewestelijk:</p>

	<p>Deze materie, dewelke in grote mate vanuit het Europees niveau is geregeld, vormt een gewestelijke bevoegdheid.</p> <p>De deputatie is aldus niet bevoegd om een restrictievere invulling van de voorwaarden voor VLIF-steun in te voeren.</p> <p>Vlaanderen kan wel beslissen om de VLIF-waarborgregeling te koppelen aan agrarische herontwikkeling en de waarborgregeling voor greenfieldontwikkelingen te schrappen of te verminderen. Ofwel om de VLIF-steun te koppelen aan bijkomende voorwaarden als deze wordt ingezet voor een greenfield. Ook de aankoop van een landbouwbedrijfszetel zou toegankelijk gemaakt kunnen worden vanuit de VLIF-waarborgregeling.</p>
--	--

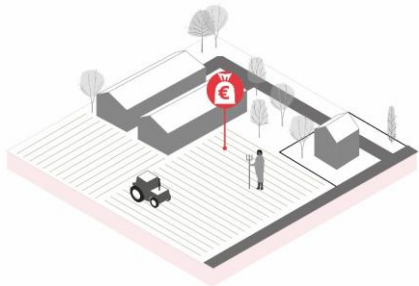
<p>Maatregel 10</p>	<p>Vermindering/ vrijstelling van erfbelasting/ schenkbelasting/ verdeelrecht</p> 
<p>Juridische situatie</p>	<p>Wanneer een onroerend goed wordt verkregen door vererving is erfbelasting verschuldigd. Deze belasting is verschuldigd door de vererver.</p> <p>Bij het schenken van een onroerend goed is een schenkbelasting verschuldigd. Deze belasting is verschuldigd door degene die de akte ter registratie aanbiedt. Dit kan de begiftigde zijn of de schenker zelf.</p> <p>Wanneer een onroerend goed toebehorend aan verschillende mede-eigenaars zich in één hand verenigt, is eveneens een belasting verschuldigd (het verdeelrecht). De belasting is verschuldigd door degene die het onroerend goed verkrijgt.</p> <p>Ook voor deze belastingen bestaan in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (afgekort VCF) op heden reeds uiteenlopende vrijstellings- en verminderingsmogelijkheden (Codex Fiscaliteit), die steeds gebonden zijn aan voorwaarden.</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>De erfbelasting/schenkingsbelasting/verdeelrecht heeft een belangrijke impact op de agrarische herontwikkelingsmogelijkheden vooral binnen de familiale kring. Uit de praktijk blijkt dat agrarische herontwikkeling het meest kansrijk is binnen de familiale sfeer gezien het kapitaalintensieve karakter van de meeste landbouwactiviteiten.</p> <p>In geval van vererving, schenking of verdeling dienen respectievelijk erfbelasting, schenkbelasting of verdeelrecht te worden betaald (meestal door de begiftigde). Dit kan een belangrijke impact hebben op de financiële haalbaarheid van een mogelijke agrarische herontwikkeling van een site.</p>

	<p>De Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) voorziet op heden al in een vrijstelling die mogelijk kan helpen om schenkbelasting en erfbelasting in het kader van agrarische herontwikkeling te beperken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Via familiale vennootschappen- of ondernemingen kunnen lagere tarieven voor schenkbelasting (0%) en erfbelasting (3% of 7%) worden bekomen ; <p>Onderstaande 'sectorale' vrijstellingen zijn ook reeds voorzien in de VCF en kunnen mogelijk inspireren zodat ook agrarische herontwikkeling in aanmerking komt voor een vermindering/vrijstelling van erfbelasting/schenkingsbelasting/verdeelrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vrijstelling van schenkbelasting als de schenking plaatsvindt met het oog op de realisatie van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt of zal uitmaken van een brownfieldconvenant. Agrarische herontwikkeling komt op heden welliswaar niet in aanmerking voor een brownfieldproject ; – Vrijstelling van de erfbelasting voor gronden gelegen in VEN-gebieden (mits goedgekeurd bosbeheersplan) in functie van het behoud van de bos- en natuurwaarden.⁶
Oplossing van de maatregel	<p>Vrijstelling/ vermindering van het verdeelrecht, erfbelasting en de schenkbelasting kunnen een stimulans vormen om de bestaande bedrijfsgebouwen binnen de familie te houden, zodat degene die het landbouwbedrijf daadwerkelijk wil verderzetten geen nieuwe ruimte moet aansnijden voor de ontplooiing van zijn activiteiten maar verder kan werken in de bestaande infrastructuur.</p> <p>Een vermindering/ vrijstelling van het verdeelrecht, erfbelasting of schenkbelasting kan gekoppeld worden aan de aanwezigheid van een verkoopovereenkomst of een pachtovereenkomst van lange duur (loopbaanpacht of pacht van minstens 27 jaar), zoals recent ook in Wallonië werd ingevoerd).</p> <p>Om misbruiken te vermijden kan overwogen worden om de vermindering/ vrijstelling van de schenkbelasting, het verdeelrecht of de erfbelasting enkel toe te kennen indien het agrarisch (her)gebruik een welbepaalde periode in stand wordt gehouden.</p> <p>Indien voortijdig een einde wordt gemaakt aan het agrarisch (her)gebruik (bv. ingevolge een nieuwe niet-zone-eigen overdracht) kan worden bepaald (a) dat de schenkbelasting, het verdeelrecht of de erfbelasting alsnog verschuldigd zal zijn (in geval van een vrijstelling) of (b) dat het verminderd tarief van de schenkbelasting, het verdeelrecht of de erfbelasting zal worden herroepen en een bijkomende aanslag zal worden gevestigd gelijk aan het verschil tussen het basistarief en het verminderd tarief. Ook hier kan gedacht worden aan een 'boete'.</p>
Hoe	<p>Gewestelijk:</p> <p>De nieuwe regeling moet ook in voormeld wetboek worden opgenomen.</p>

⁶ <https://www.vlaanderen.be/vrijstelling-in-de-erfbelasting-voor-grond-gelegen-in-het-vlaams-ecologisch-netwerk-ven>

<p>Maatregel 11</p>	<p>Vermindering/ vrijstelling van registratiebelasting</p> 
<p>Juridische situatie</p>	<p>Bij de verkoop van een eigendom worden registratiebelastingen betaald door de koper (startende landbouwer). Er bestaan op heden reeds uiteenlopende vrijstellings- en verminderingsmogelijkheden voor deze belasting (Codex Fiscaliteit), die steeds gebonden zijn aan voorwaarden.</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>Uit de praktijk blijkt dat vandaag de meeste kans op verderzetting van landbouwbedrijven verloopt via een overname binnen de familie. Landbouwbedrijven worden door de schaalvergroting zo kapitaalintensief dat een overname van buiten de familie door de kostprijs bijna onmogelijk wordt.</p> <p>Het feit dat in geval van een verkoop een registratiebelasting moet worden betaald vormt een bijkomende drempel die de (financiële) haalbaarheid van agrarische herontwikkeling verder onderuithaalt.</p> <p>Bovendien zou een verminderde registratiebelasting het goedkoper maken voor de koper om een landbouwzetel over te nemen, waardoor mogelijk een meerprijs kan geboden worden aan de verkoper. Hiervan zal dus ook de verkoper (voormalige landbouwer) baten ondervinden.</p> <p>De vrijstelling van registratiebelasting bestaat vandaag al voor <i>brownfield</i>-projecten. Agrarische herontwikkeling valt vandaag echter niet binnen het toepassingsgebied van <i>brownfield</i>-projecten. Hoewel een agrarische reconversie eveneens als een <i>brownfield</i> herontwikkeling zou kunnen worden aanzien.</p>
<p>Oplossing van de maatregel</p>	<p>Een vrijstelling/ vermindering van de registratiebelasting kan een belangrijke stimulans vormen om bestaande bedrijfsinfrastructuur in handen te laten van de professionele landbouw, zodat aansnijding van greenfieldsites maximaal kan vermeden worden.</p> <p>Een vrijstelling zal potentieel een grotere impact hebben dan een loutere vermindering van de belasting. Minstens moet de belastingvermindering voldoende significant zijn om enige impact te genereren.</p>
<p>Hoe</p>	<p>Gewestelijk:</p> <p>De materie van de registratierechten is een bevoegdheid van de gewesten. Het verkooprecht valt in principe ten laste van de verkrijger van het eigendomsrecht</p> <p>Een vermindering of vrijstelling van de registratierechten zou enkel mogen worden toegekend indien sprake is van een "zone-eigen overdracht". De begunstigde van de overdracht moet kunnen aantonen dat het overgedragen onroerend goed zal worden aangewend voor professionele landbouwactiviteiten (= een zone-eigen activiteit). Een vrijstelling / vermindering is uit den boze indien komt vast te staan dat het onroerend goed niet op een professionele wijze zal</p>

	<p>worden uitgebaat en aldus een zonevreemde functie zal opnemen of gewoon onbenut zal blijven.</p> <p>Om misbruiken te vermijden kan overwogen worden om de vrijstelling / vermindering van het verkooprecht enkel toe te kennen indien het agrarisch hergebruik een bepaalde – nader te bepalen - periode in stand wordt gehouden. Dit kan dan gecontroleerd worden (zoals het bv. gebeurt bij zonnepanelen)</p> <p>Indien voortijdig een einde wordt gemaakt aan het agrarisch hergebruik (bv. ingevolge een nieuwe niet-zone-eigen overdracht) kan worden bepaald (a) dat het verkooprecht alsnog verschuldigd zal zijn (in geval van een vrijstelling) of (b) dat het verminderd tarief van het verkooprecht zal worden herroepen en een bijkomende aanslag zal worden gevestigd gelijk aan het verschil tussen het basistarief en het verminderd tarief. Er kan zelfs gedacht worden aan een 'boete' wegens verkeerde aanvraag.</p> <p>Om deze regeling verder uit te werken, kan inspiratie worden gezocht in de <i>brownfield</i>-regelgeving, zoals deze opgenomen is in de Vlaamse Codex Fiscaliteit.</p> <p>De nieuwe regeling moet ook in voormeld wetboek worden opgenomen.</p>
--	--

<p>Maatregel 12</p>	<p>Subsidies voor initiatieven i.h.k.v. agrarische herontwikkeling (fonds)</p> 
<p>Juridische situatie</p>	<p>Op heden bieden verschillende bestuursniveaus een premiestelsel/reglement aan waarop landbouwers beroep kunnen doen.</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>Onderstaande oplijsting geeft aan via welke kanalen landbouwers vandaag beroep kunnen doen op premies in het kader van slopen, bouwen of verbouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sloop- en herbouwpremie voor de woning (Agentschap Energie); - Gemeentelijke sloop- en onthardingspremies (indien beschikbaar); - VLIF-steun (Departement L&V)⁷ <p>In de praktijk worden bovenstaande premiestelsels niet ingezet in het kader van agrarische herontwikkeling. Sommige van deze premies kunnen met elkaar worden gecombineerd.</p> <p>Omwille van de eigenheid van bepaalde sloopproblematieken (bijvoorbeeld voor mestkelders of asbestdaken, ...) is een bepaalde verfijning/detailering van subsidies wenselijk.</p>

⁷ <https://lv.vlaanderen.be/nl/subsidies/vlif-steun/niet-productieve-investeringssteun>

	<p>Op heden kunnen agrarische herontwikkelingen geen aanspraak maken op premies en voordelen vanuit de regelgeving van <i>brownfield</i>-ontwikkelingen. Omdat deze zich enkel toespitst op projecten binnen harde bestemmingen.</p> <p>Premies zijn vandaag ontoereikend versus de grote opportuniteitswaarde van landbouwzetels.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>De maatregel beoogt agrarische herontwikkeling bijkomend te stimuleren door subsidiëring van bepaalde handelingen, zoals de sloop van verouderde gebouwen (slooppremie). Hierbij zal de hoegrootheid van de subsidie in relatie staan tot de oppervlakte van het bewuste onroerend goed waaraan werken/ handelingen worden beoogd.</p>
Hoe	<p>Gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk:</p> <p>Subsidies kunnen zowel op gewestelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau worden uitgereikt en dit in functie van het gewenste (ruimtelijk) beleid.</p> <p>Het idee is dat deze subsidies uit een fonds zullen voortvloeien. Vraag hoe dit fonds gefinancierd wordt.</p> <p>Ten eerste kan natuurlijk een fonds steeds gespijsd worden met publieke middelen. Een deel van het te besteden (gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk) budget kan dan voorbehouden worden voor de subsidiëring van welbepaalde initiatieven in het kader van agrarische reconversie.</p> <p>Ten tweede denken wij aan een fonds gevoed via een bouwbelasting in de vorm van generieke 'sloopbijdrage' naar analogie met bijvoorbeeld de Recupel-regeling: kleine bijdrage die elke consument betaalt bij de aankoop van een product en die wordt gebruikt om het betreffende product bij 'einde-leven' (kosteloos) te verwerken.</p> <p>Een derde relevante financieringsbron betreft de inkomsten die voortvloeien uit overtredingen van de stedenbouw- en milieuwetgeving.</p> <p>a) Op gewestelijk niveau bestaan het Grondfonds en het MINA-fonds. De ontvangsten die voortvloeien uit de handhaving van de stedenbouwwetgeving komen terecht in het Grondfonds. De ontvangsten die voortvloeien uit de handhaving van de milieuwetgeving komen dan weer ten goede van het MINA-fonds.</p> <p>De bestuurlijke dwangsommen die worden gekoppeld aan de bestuurlijke maatregel van een last onder dwangsom ex artikel 6.4.14 VCRO (opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur) komen ook in het Grondfonds terecht. De verbeurde dwangsommen in het kader van een bestuurlijke maatregel in toepassing van het DABM komen dan weer het MINA-fonds ten goede.</p> <p>Er zou dus op gewestelijk niveau een nieuw fonds voor agrarische herontwikkeling kunnen worden opgericht dat bv. gespijsd wordt door de opbrengsten van stedenbouwkundige misdrijven in agrarisch gebied (zoals o.a. zonevreemde functiewijzigingen). Dit vereist een nieuw decreet tot oprichting van het fonds en een wijziging van de VCRO.</p> <p>Een andere optie is een wijziging van de VCRO in die zin dat ofwel (a) een algemeen deel van het Grondfonds wordt toegewezen aan initiatieven voor</p>

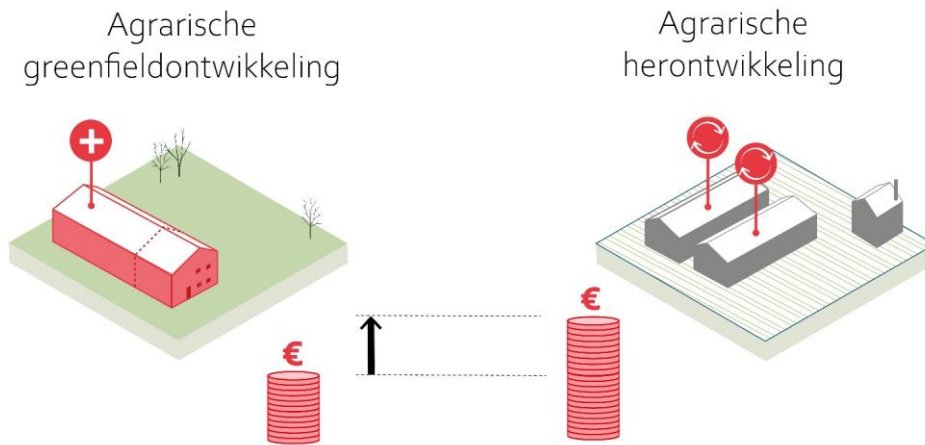
	<p>agrarische herontwikkeling, ofwel (b) een deel van de opbrengsten van het Grondfonds specifiek wordt toebedeeld aan de lagere niveau's om te worden aangewend voor de subsidiëring van agrarische herontwikkeling.</p> <p>b) De gemeentekas wordt gevuld door dwangsommen n.a.v. een last onder dwangsom opgelegd door de burgemeester of een gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur (VCRO) en door dwangsommen opgelegd door een (inter)gemeentelijke toezichthouder, een toezichthouder van een politiezone of de burgemeester (DABM).</p> <p>Ook op gemeentelijk niveau zou men kunnen beslissen deze inkomsten aan te wenden voor de subsidiëring van agrarische herontwikkeling (eventueel in combinatie met de oprichting van een fonds).</p> <p>Een vierde piste bestaat uit heffingen op zonevreemd gebruik in agrarisch gebied. Dit vormt niet alleen een mogelijke financieringsbron van het nog op te richten fonds voor agrarische herontwikkeling, maar zou ook een op zichzelf staand instrument kunnen zijn om agrarisch hergebruik te stimuleren. Indien deze (gemeentelijke of provinciale) heffing op zonevreemd gebruik in agrarisch gebied eerder een bestraffend karakter heeft (lees: als alternatief indien bv. niet tot dagvaarding voor de correctionele rechtbank wordt overgegaan) bestaat het risico dat deze heffing in aanvaring komt met het strafrechtelijke <i>non bis in idem</i>-beginsel. Het zal immers mogelijk zijn om 2 straffen van dezelfde aard op te leggen (de heffing en de correctionele straf (geldboete) voor dezelfde gedraging.</p> <p>Het is dan beter om een heffing te overwegen vanuit een financieringsoogpunt voor het (op te richten) fonds voor agrarische herontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de heffing ook een stimulans kan vormen om het zonevreemd gebruik te stoppen. Gelet op de fiscale autonomie van gemeenten en provincies kan deze heffing op beide niveaus worden ingevoerd door middel van een eigen belastingreglement.</p> <p>Het systeem om een subsidie per m² te voorzien is logisch, maar een systeem dat werkt op basis van m³ is dat ook. Om buitensporige bedragen te vermijden, wordt best wel voorzien in een maximum subsidiebedrag.</p>
--	--

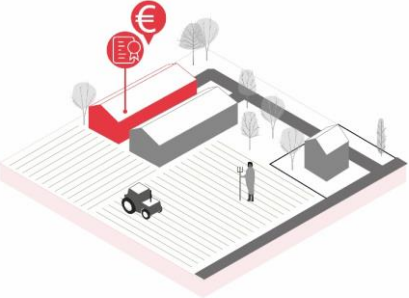
<p>Maatregel 13</p>	<p>Potentie tot het inzetten van sloopsubsidies gekoppeld aan register leegstaande bedrijfsgebouwen</p> 
<p>Juridische situatie</p>	<p>Er bestaan verschillende registers (< Grond- en Pandendecreet):</p> <ol style="list-style-type: none"> Het leegstandsregister; De inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten Het register van verwaarloosde gebouwen en woningen
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>Om leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten te vermijden, is momenteel reeds een financiële tegemoetkoming mogelijk voor het uitvoeren van saneringswerkzaamheden (sloop- en/of ontmantelingswerken). De hieraan verbonden</p>

	<p>voorwaarden maken dat de premie niet gericht is op agrarische herontwikkeling. Eerder dan het bedrag (het bedrag van de werkelijk gedragen saneringskosten moet minstens 24.750 € excl. BTW bedragen), is ook de vereiste dat het goed moet opgenomen zijn in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen vaak een hinderpaal.</p> <p>Verder maakt ook de voorwaarde dat de sanering moet uitgevoerd worden door een derde partij, deze sloopsubsidie voor de landbouwsector minder interessant. Landbouwers beschikken namelijk vaak zelf over de nodige sloopmachines, zodat zij zelf (en niet persé een derde partij) voor de sloopwerken kunnen instaan.</p> <p>Bovendien is ook het feit dat de aanvrager ten hoogste 2 jaar de nieuwe eigenaar van het onroerend goed mag zijn op het moment van de premieaanvraag een probleem.</p> <p>De reglementering moet dus worden aangepast om de sloop van verouderde en in onbruik geraakte landbouwinfrastructuur te stimuleren.</p> <p>Wat zijn de consequenties van deze registers:</p> <ol style="list-style-type: none"> Leegstandsregister: geldt alleen voor woningen. Sommige gemeenten koppelen dit register aan het heffen van een jaarlijkse leegstandsbelasting; De inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Deze bedrijfsruimtes die voorkomen op de lijst kunnen in aanmerking komen voor het betalen van een heffing. Gebouwen die deel uitmaken van deze lijst komen in aanmerking voor een saneringspremie tot max. 90% van de totale kostprijs van de sanering; Het register van verwaarloosde gebouwen en woningen: sommige gemeenten koppelen dit register aan het heffen van een jaarlijkse belasting er geldt ook een voorkooprecht voor deze woningen; <p>Wie is verantwoordelijk voor de opmaak van die registers?</p> <ol style="list-style-type: none"> Leegstandsregister (door de gemeente) De inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (door de gemeente); Het register van verwaarloosde gebouwen en woningen (door de gemeente); <p>Op heden zijn alleen sloopsubsidies verbonden aan gebouwen opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimtes. Gebouwen die deel uitmaken van een <i>brownfield</i>-convenanten komen in aanmerking voor een vrijstelling van heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen. Agrarische sites kunnen vandaag echter geen brownfieldconvenant afsluiten omdat deze alleen kunnen binnen harde bestemmingen.</p> <p>Gezien de perifere ligging van de meeste landbouwzetels vormt het voor de gemeenten ook geen prioriteit om leegstaande landbouwzetels in het register op te nemen. Uit de praktijk blijkt dat gemeenten veelal prioriteit geven aan het bestrijden van leegstandsproblematiek in de kernen.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>Deze maatregel voorziet in een aanpassing van de regelgeving waardoor slooppremies voor leegstaande bedrijfsruimtes ook kunnen ingezet worden in het kader van agrarische reconversie. Het stimuleren van de sloop van verouderde of nutteloze bedrijfsgebouwen vormt een stimulans voor een latere agrarische herontwikkeling. Aanpassingen die de toepassingsmogelijkheden ikv agrarisch reconversie zouden verbeteren zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlagen van de minimale saneringskost; - Het verlengen van de termijn van eigenaarschap;

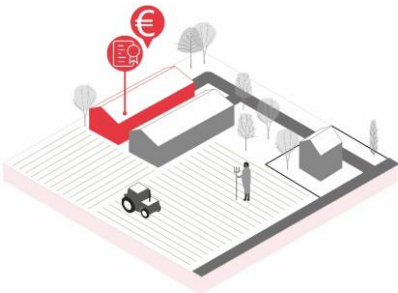
	<ul style="list-style-type: none"> - De mogelijkheid om landbouwsites toe te voegen aan het systeem van <i>brownfield</i>-convenanten; <p>De slooppremies kunnen zowel gezien worden als een opstap naar agrarische herontwikkeling onder de huidige eigenaar. Als anderzijds een stimulans voor een startende landbouwer om een bestaande zetel op te ruimen.</p> <p>De bestaande verouderde gebouwen hebben geen waarde meer voor de landbouw. In dat opzicht zou een opgeruimde landbouwzetel een meerwaarde kunnen vormen op de markt. Deze maatregel heeft op vandaag alleen maar kans op slagen wanneer deze gecombineerd kan worden met een schrapping/vermindering van de zonevremde functiewijzigingen. Een eigenaar zal vandaag niet overgaan tot sloop omwille van huidige zonevremde mogelijkheden en het missen van een opportuniteitswaarde. De eigenaar zal dit wel doen wanneer de verkoopwaarde van een site met exploitantenwoning opnieuw verhoogt voor landbouw (en er geen zonevremde activiteiten mogelijk zijn) doordat de landbouwer dan zelf al geen gebouwen meer moet afbreken en direct kan starten met de opbouw.</p>
Hoe	<p>Gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De heffing op leegstaande bedrijfsgebouwen (waaronder ook landbouwgebouwen zijn inbegrepen) is een gewestelijke belasting. De opbrengst van de leegstandsheffingen gaat naar het Vernieuwingsfonds. Via dit fonds worden subsidies toegekend aan personen die een geïnventariseerd leegstaand bedrijfsgebouw aankopen om te saneren (m.o.o. herbestemmingsbouwwerkzaamheden). Zo komt ook de sloop van het volledige gebouw in aanmerking voor een subsidie. Er is dus al een regeling voorhanden om via leegstandsheffingen de sloop van verouderde infrastructuur te stimuleren. Deze (subsidie)regeling staat geheel los van de Brownfieldreglementering. 2. Overeenkomstig artikel 2.6.4.0.2. Vlaamse Codex Fiscaliteit is het mogelijk om zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau opcentiemen te heffen op de leegstandsheffing. Dit schept ruimte om op de lokale niveaus met de opbrengst van leegstandsheffingen een bijkomende financiële prikkel te bewerkstelligen voor het slopen van verouderde / onbenutte landbouwinfrastructuur.

2.3 Maatregelen om greenfieldkost af te stemmen op een agrarische herontwikkeling



<p>Maatregel 14</p>	<p>Opleggen van (financiële) stedenbouwkundige lasten bij de bouw van landbouwinfrastructuur op greenfieldsite</p>	
<p>Juridische situatie</p>	<p>De toepassing van (financiële) stedenbouwkundige lasten wordt op heden geregeld via VCRO art. 4.2.20 & Decreet Omgevingsvergunningen art. 75 tem 77.</p> <p>Een overheid kan een stedenbouwkundige last koppelen aan een omgevingsvergunning. Vanuit juridisch oogpunt dient hierbij rekening te worden gehouden met onderstaande dubbele evenredigheid. De last staat enerzijds in verhouding tot het voordeel dat de aanvrager verkrijgt via het verlenen van een vergunning en staat anderzijds in verhouding tot het nadeel dat de overheid ondervindt door het verlenen van de vergunning.</p>	
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>Op heden zijn geen voorbeelden gekend in de rechtspraak waarbij een stedenbouwkundige last wordt verbonden aan de bouw van landbouwinfrastructuur op een greenfieldsite.</p>	
<p>Oplossing van de maatregel</p>	<p>De bouw van nieuwe landbouwinfrastructuur op greenfieldsites wordt financieel bestraft door bij de vergunningverlening een financiële stedenbouwkundige last op te leggen. Door de aanvrager te laten betalen, wordt deze ontmoedigd om nieuwe landbouwinfrastructuur te realiseren op greenfieldsites.</p>	
<p>Hoe</p>	<p>Via het opzetten van een gemeentelijk lastenbesluit (verankerd in een stedenbouwkundige verordening) worden op een systematische manier aan</p>	

	<p>vergunningen voor het oprichten van nieuwe infrastructuur een (financiële) stedenbouwkundige last gekoppeld.</p> <p>De middelen die verzameld worden door middel van stedenbouwkundige lasten worden verzameld in een fonds, dat gebruikt wordt voor het voeren van een open ruimte beleid.</p>
Voorbeeld	<p>Diverse gemeenten ontwikkelen momenteel lastenreglementen die bijkomende verharding in het buitengebied onderwerpen aan de last. Zone-eigen functies (o.a. landbouw) worden evenwel uitgesloten van deze last omwille van het proportionaliteitsbeginsel. Zie bijvoorbeeld het lastenreglement van de gemeente Zoutleeuw. De middelen die voortvloeien uit de financiële last worden in Zoutleeuw gebruikt om onthardingsprojecten te financieren, in de nabijheid van de aanvraag.</p>

<p>Maatregel 15</p>	<p>Heffen van een bouwbelasting voor bouwen van nieuwe (landbouw-) infrastructuur</p> 
Juridische situatie	<p>Gemeenten en provincies beschikken, volgens de Grondwet over een fiscale autonomie. Naast de grondwettelijke bevoegdheid om belastingen te innen, bestaan er ook wettelijke bepalingen die aan de gemeenten een fiscale bevoegdheid toekennen.</p> <p>Aangezien voor een belasting op 'verharding of bebouwing' (algemeen) geen wettelijke of decretale bepalingen bestaan, moet de gemeente of provincie hiervoor terugvallen op haar grondwettelijke bevoegdheid om belastingen in te stellen.</p>
Huidige praktijk/ probleemstelling	<p>Deze fiscale autonomie is wat betreft de provincies tijdens de laatste staatshervorming aanzienlijk aan banden gelegd. De provincie heft nog steeds een belasting op de oppervlakte van bedrijvigheid die in gebruik is (zowel bebouwd als onbebouwd). Er wordt hierbij echter geen onderscheid gemaakt tussen zonevreemde en zone-eigen bedrijvigheid. Naast een bedrijvenbelasting heeft de provincie ook een gezinsbelasting.</p> <p>Gemeenten beschikken op vandaag wel over een ruime fiscale autonomie. De huidige regeling van de gemeentefinanciering laat toe dat gemeenten ingrijpen in de aanvullende personenbelasting en gemeentelijke opcentiemen op onroerende voorheffing.</p> <p>Sommige gemeenten heffen daarenboven ook een bouwbelasting die gekoppeld is aan het bouwvolume (m³).</p>
Oplossing van de maatregel	<p>Deze maatregel bestaat erin om het realiseren van een vergunning die voorziet in nieuwe/bijkomende infrastructuur (bebouwing en/of verharding) te koppelen aan een bouwbelasting, die is bedoeld als 'sloopbijdrage'.</p>

	<p>Dit naar analogie met bijvoorbeeld de Recupel-regeling: kleine bijdrage die elke consument betaalt bij de aankoop van een product en die wordt gebruikt om het betreffende product bij 'einde-leven' (kosteloos) te verwerken. We gaan er van uit dat deze maatregel in alle bestemmingsgebieden van toepassing wordt en vooral nieuwe invullingen op greenfields (zonder hergebruik) financieel zal treffen. Het gelijkheidsbeginsel en het principe 'de vervuiler betaalt' (in dit geval betreft het 'ruimtelijke vervuiling') worden gerespecteerd.</p> <p>De bijdrage kan worden berekend in functie van relevante parameters (oppervlakte, volume, type constructie/verharding, ...). Door dit te veralgemenen (dus ook voor het bouwen van een industriehal, het aanleggen van een weg, het optrekken van een woning, ...) kan je die slooppremie ook veralgemeend inzetten.</p> <p>De middelen worden gebruikt als een 'sloobbijdrage' te betalen door iedereen die een vergunning krijgt voor het aanleggen van verhardingen, het optrekken van gebouwen of constructies, ...</p>
Hoe	<p>Via het opzetten van een gemeentelijk of provinciaal belastingreglement en een afzonderlijk opvolgings- en controlesysteem waarin de daadwerkelijke realisatie van de infrastructuur wordt opgevolgd.</p> <p>De middelen die verzameld worden via de bouwbelasting kunnen ingezet worden voor een sloop- en/of hergebruiksfonds.</p>
Voorbeeld	<p>Reglement van de gemeente Machelen voor bouwen en verbouwen (GR. dd. 18/12/2019) vanaf gebouwen > 1000m³. Dit reglement is zodanig geformuleerd dat alle grote nieuwe gebouwen onderworpen worden aan een belasting. In die zin worden greenfields dus sterker getroffen dan reconversieprojecten.</p>

Maatregel 16	<p>Toepassen van een 'ruimte voor ruimte' principe</p> 
Juridische situatie	<p>In Vlaanderen bestaat een dergelijke regeling op dit moment niet. Het systeem van ruimte voor ruimte bestaat momenteel wel in Nederland.</p>
Huidige praktijk/ probleemstelling	<p>Om een nieuwe woning te ontwikkelen, dient men in het bezit te zijn van een bouwtitel. Een bouwtitel kan alleen vrijkomen wanneer aan alle voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan. De vrijkomende bouwtitel wordt daarom ook wel een Ruimte voor Ruimte titel genoemd.</p>

Met een bouwtitel mag één nieuwe woning worden ontwikkeld. Dit kan op de locatie zijn waar de stallen worden gesloopt, maar de bouwtitel mag ook elders binnen de provincie Noord-Brabant worden ingezet om op een daarvoor geschikte locatie een Ruimte voor Ruimte woning te ontwikkelen.

Wanneer men nog niet in het bezit is van een bouwtitel, kan deze op verschillende manieren worden aangekocht. De kosten van een bouwtitel variëren en zijn afhankelijk van de markt.

De overheid heeft de eisen voor Ruimte voor Ruimte opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Als aanvulling op de provinciale regeling hanteren gemeenten eigen beleidskaders. In deze beleidskaders wordt bijvoorbeeld bepaald welke locaties in aanmerking komen voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning.

Alvorens men kan deelnemen aan de Ruimte voor Ruimte regeling, moet aan diverse voorwaarden worden voldaan. Wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, ontstaat een Ruimte voor Ruimte titel of bouwtitel. De **voorwaarden** van de Ruimte voor Ruimte regeling zijn als volgt:

- Er dient minimaal 1.000 m² aan bebouwing met agrarische bestemming te worden gesloopt;
- Er moet voldoende milieuwinst worden behaald door het uit de markt halen van minimaal 3.500 kilogram aan fosfaatrechten;
- Ontsteuning op de locatie dient definitief te zijn. Er worden weliswaar woningen voor teruggebouwd, maar per saldo betekent dit minder oppervlak aan bebouwing en verharding. Er mogen geen stallen of schuren worden teruggebouwd;
- Teruggebouwde woningen moeten verzekerd zijn van een goede landschappelijke inpassing waarbij geen sprake is van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling.

Aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling zijn ook een aantal belangrijke nadelen verbonden waardoor het draagvlak in Nederland beperkt blijft.

- De provincies dienen zeer veel woningen te bouwen om de sloop van de stallen te betalen. De nieuwe woningen worden veelal gebouwd in het landelijk gebied, wat indruist tegen het ruimtelijke beleid.
- De regeling bemoeilijkt het hergebruik van de landbouwzetel, aangezien verplicht wordt dat iedere agrarische functies van het perceel wordt gehaald na opkoop. Dit is evenmin gunstig voor de ruimtelijke kwaliteit, gezien boeren grotendeels verantwoordelijk zijn voor het landschapsbeheer in het landelijk gebied.
- Er ontbreekt tot op heden een opkoopbeleid waarmee bedrijven in de meest kwetsbare gebieden kunnen stoppen.
- De regeling wordt bovendien financieel, niet als een gouden handdruk ervaren. Enkel de rijkste boeren met de meest gunstige uitgangspositie kunnen eraan meedoen, niet de bedrijven met problemen.

In Vlaanderen denkt men eraan om het 'ruimte voor ruimte principe' hier te implementeren via de verhandelbare ontwikkelingsrechten (zie instrumentendecreet). Waarbij de provincie of regio eventueel zou kunnen instaan voor het beheer van de VOR-rechten. Knelpunt hierbij is dat er altijd moet betaald worden om een VOR-recht (quotum) te bekomen, waardoor de complexiteit van agrarische herontwikkeling niet (op korte termijn) afneemt.

	<p>Bovendien heeft de landbouwsector negatieve ervaringen met (de kostprijs van) quota gelinkt aan de 'plotse' afschaffing ervan.</p> <p>Het ruimte-voor-ruimte-principe wordt toegepast binnen het volledige agrarische gebied.</p>
Oplossing van de maatregel	<p>De Ruimte voor Ruimte regeling is een beleidsregel van de provincie Noord-Brabant. Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen. Agrarische ondernemers ontvangen een financiële vergoeding voor het slopen van stallen, schuren of overige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Op deze manier wordt het gebied ontdaan van ongewenste bedrijfsbebouwing en wordt verval voorkomen. Het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap. Met name het verbeteren van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in het buitengebied.</p> <p>In Nederland bestaan verschillende varianten op het ruimte voor ruimte principe:</p> <p>Rood-voor-groen: Onbebouwde ruimte in agrarisch gebied (greenfieldsite) kan slechts worden aangesneden op voorwaarde dat elders infrastructuur op een brownfieldsite gesloopt wordt. Het bouwrecht op de greenfieldsite wordt verkregen (a) door zelf over te gaan tot de sloop van eigen gebouwen, (b) door een financiële compensatie of (c) wordt aangekocht van een andere persoon die eerder overging tot sloop van gebouwen op een brownfieldsite.</p> <p>Rood-voor-rood: Bouwrecht voor een woning in ruil voor sloop bedrijfsgebouwen.</p>
Hoe	<p>Provinciaal of gemeentelijk:</p> <p>Dit systeem doet op het eerste zicht denken aan de verhandelbare ontwikkelingsrechten zoals opgenomen in het zogenaamde Instrumentendecreet, hetwelk evenwel nog niet werd goedgekeurd door het Vlaams Parlement en bijgevolg ook nog niet in werking is.</p> <p>Het systeem van de verhandelbare ontwikkelingsrechten zit vrij complex in elkaar en vereist o.a. de oprichting van een <i>rechtenbank</i>. Het is de bedoeling het systeem op regionaal (intergemeentelijk) niveau uit te rollen.</p> <p>Het specifieke systeem zoals met deze maatregel wordt beoogd, leent zich om dit ook op provinciaal of (inter)gemeentelijk niveau te installeren.</p> <p>Indien gekozen wordt voor een systeem van verhandelbare bouwrechten zal – zoals in het systeem uit het Instrumentendecreet – een soort van rechtenbank moeten opgericht worden waarin de verhandelbare bouwrechten kunnen geregistreerd worden. Deze rechtenbank kan ook gebruikt worden om te registreren dat een eigenaar van een brownfield die aan greenfieldontwikkeling wil doen, zelf tot sloop of financiële compensatie is overgegaan. De (alternatieve) financiële compensatie is eventueel bruikbaar om de werking van de rechtenbank te financieren.</p> <p>Er zal wel een voldoende ruim maatschappelijk draagvlak moeten gecreëerd worden onder de landbouwers. Zo moeten er inspraakmogelijkheden worden voorzien (voor zowel landbouwers als burgers) en moet over het systeem voldoende informatie worden verstrekt.</p>

Vroegere brownfieldsites mogen in de toekomst niet meer bebouwd worden, aangezien in ruil voor de sloop ervan elders aan greenfieldontwikkeling kan worden gedaan. Opdat het instrument zijn doel zou kunnen bereiken is het opportuun om een bouwverbod op te leggen. Zo'n bouwverbod werkt mogelijk wel voor sites die best van (landbouw)infrastructuur gevrijwaard worden maar het kan ook nadelig zijn in functie van het stimuleren van agrarische herontwikkelingen. Zo dreigen sites met verouderde gebouwen die toch nog interessant zijn voor een herontwikkeling verloren te gaan. Om dit te voorkomen kan er hier gedifferentieerd worden obv de (landbouwkundige) waarde van de te slopen site, zodat laagwaardige sites verdwijnen (maar wel nog als landbouwgrond behouden worden, bvb. voor akkerteelt) en hoogwaardige sites worden opgeschoond, maar nog wel voor de oprichting van nieuwe gebouwen in aanmerking komen. Kan bijvoorbeeld door de duur van het bouwverbod te differentiëren in functie van die (landbouwkundige) waarde (langer naarmate de waarde daalt).

Het lijkt het meest aangewezen om de beperkingen of 'baseline' te voorzien in de basisregel van de wetgeving. Maar in principe is het mogelijk om middels een provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een bouwverbod op te leggen op de percelen die in de rechtenbank werden geregistreerd. Stedenbouwkundige voorschriften kunnen immers eigendomsbeperkingen inhouden (artikel 2.2.6, § 1 VCRO). Het risico bestaat echter dat een algemeen bouwverbod voor landbouwinfrastructuur op gesloopte brownfields (in ruil voor de mogelijkheid om greenfieldsites te ontwikkelen) opgevat wordt als een bestemmingsvoorschrift, hetwelk in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) moet worden opgenomen en niet in een stedenbouwkundige verordening.

Indien het opleggen van een bouwverbod als te absoluut zou worden ervaren, dan zou de toepassing van het "ruimte voor ruimte principe" kunnen gekoppeld worden aan de verplichting om (a) eerst tot sloop over te gaan alvorens kan worden gebouwd en (b) het bewijs daarvan ook daadwerkelijk moet worden voorgelegd.

Hoe dan ook zal de introductie van het "ruimte voor ruimte principe" best met een planproces gepaard gaan (opmaak van een provinciaal of gemeentelijk RUP). Op die manier worden de inspraakmogelijkheden maximaal benut. Men mag immers niet vergeten dat de toepassing van dit principe best wel een grote impact kan hebben voor eigenaars van landbouwgronden.

Er zou bv. met een overdruk kunnen worden gewerkt waarbij wordt bepaald dat niet-aangesneden agrarisch gebied pas kan ontwikkeld worden indien wordt aangetoond dat elders werd overgegaan tot sloop van verouderde infrastructuur (al dan niet gekoppeld aan een bouwverbod voor de oude brownfieldsite).

De opmaak van een RUP zorgt er ook voor dat vanaf de voorlopige vaststelling van het RUP een juridische weigeringsgrond in het leven wordt geroepen voor aanvragers die nog snel aan greenfieldontwikkeling willen doen vooraleer het "ruimte voor ruimte principe" in werking treedt.

Het kan evenwel niet de bedoeling zijn dat een landbouwer zijn eigen gebouwen moet afbreken (tenzij ze in onbruik zijn geraakt). De sloop van volumes zonevreemde gebouwen, geniet uiteraard de voorkeur, maar ook zone-eigen gebouwen afbreken moet kunnen (bvb. site van boer die op pensioen gaat en geen opvolging heeft). Zoals eerder vermeld kan de duur van

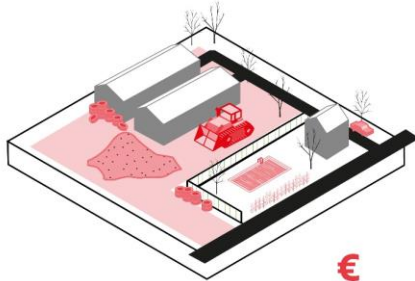
	<p>het bouwverbod gedifferentieerd worden in functie van de (landbouwkundige) waarde van de gebouwen. (langer naarmate de waarde daalt). Boeren zijn al vertrouwd met verhandelbare rechten (vroegere melkquota, NER⁸, vroegere nutriëntenhalte, vroegere systeem van uitbreidingen gekoppeld aan stopzetting van andere bedrijf⁹). Kan ook weer breder worden gezien en bijvoorbeeld ook worden toegepast op industriegebouwen en eventueel zelfs verkavelingen.</p>
Voorbeelden	<p>In Vlaanderen waren er in het verleden al voorbeelden bekend van systemen waarbij uitbreiding mogelijk was mits afbouw/stopzetting op een andere locatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regeling voor uitbreiding van veebedrijven zoals vroeger opgenomen in art. 33ter van het Mestdecreet. Uitbreiden kon op voorwaarde dat elders een veebedrijf (geheel of gedeeltelijk) werd stopgezet. De nutriëntenhalte van de stop te zetten inrichting kon dan (na afroaming van 25% van die rechten) worden gebruikt om de eigen inrichting uit te breiden. Voor de stop te zetten locatie gold een verbod om nieuwe vergunningen voor het houden van dieren te verlenen voor een termijn van 10 jaar vanaf de stopzetting. - Bij de warme sanering (2001) waarbij veehouders werden vergoed om het houden van dieren stop te zetten en waaraan een gelijkaardige voorwaarde van stopzetting was gekoppeld.
Buitenlands voorbeeld	<p>In Nederland worden vanaf 2021 twee opkoopregelingen geactiveerd die het 'ruimte voor ruimte principe' flankeren. Enerzijds de aankoopregeling piekbelasters stikstof, anderzijds de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties. Beide zijn regelingen waarvan op vrijwillige basis gebruik kan gemaakt worden (voor meer informatie zie: https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/aanpak-stikstof/2020/vrijwillige-aankoop-piekbelasters-stikstof-van-start)</p> <p>De insteek van beide is voornamelijk milieutechnisch van aard, maar men zou een gelijkaardig systeem met stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen creëren.</p>

⁸ Nutriëntenemissierechten (kortweg NER)

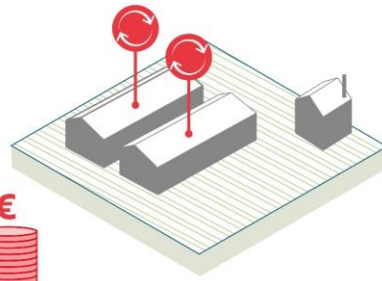
⁹ conform toenmalig artikel 33ter,§1,c)4) van het Mestdecreet


2.4 Maatregelen om zonevreemde activiteiten (financieel) te belasten

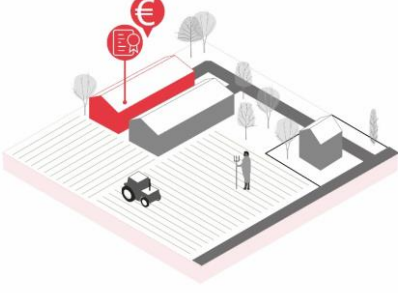
Zonevreemde activiteiten

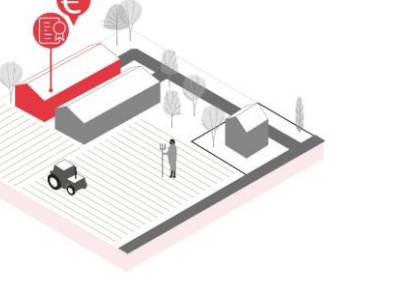


Agrarische herontwikkeling

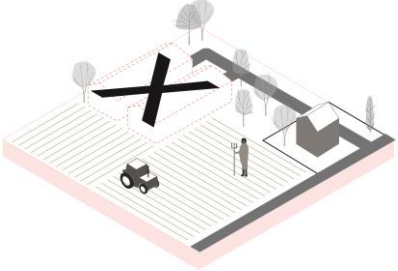


<p>Maatregel 17</p>	<p>Opleggen van (financiële) stedenbouwkundige lasten in relatie tot zonevreemd wonen</p> 
<p>Juridische situatie</p>	<p>De decretale grondslag voor de inzet van stedenbouwkundige lasten is terug te vinden in VCRO art. 4.2.20 & Decreet Omgevingsvergunningen art. 75 tem 77</p>
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>In de praktijk koppelen lokale overheden al lasten in natura aan omgevingsvergunningen die voorzien in zonevreemd wonen of zonevreemde functiewijzigingen. Het gaat bijvoorbeeld om:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het afstaan van een deel van het perceel in functie van het realiseren van een doorsteek voor traag verkeer; – Het opleggen van een verplichte pacht op een perceel als garantie opdat het perceel zijn landbouwgebruik behoudt; <p>Uit de praktijk blijkt dat de burgers zich veelal tegen deze last verzetten indien de overheid niet vooraf over deze stedenbouwkundige last communiceert of onderhandelt.</p> <p>In de rechtspraak analyse zijn op heden geen voorbeelden teruggevonden van financiële lasten gekoppeld aan zonevreemd wonen/zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden.</p>
<p>Oplossing van de maatregel</p>	<p>Door een financiële stedenbouwkundige last op te leggen in een omgevingsvergunning voor de zonevreemde functiewijziging van de landbouwfunctie naar de woonfunctie, worden deze functiewijzigingen financieel bestraft en ontmoedigd.</p>

Maatregel 18	Verhogen kadastraal inkomen bij zonevreemd wonen en/of zonevreemde bedrijfsactiviteiten	
Juridische situatie	Kadastraal inkomen (of KI) is het geschatte, gemiddelde normale netto-inkomen van het jaar 1975 van een in België gelegen kadastraal perceel. Dit kan een stuk grond of een gebouw zijn.	
Huidige praktijk/ probleemstelling	Het bepalen van het kadastraal inkomen is een exclusieve bevoegdheid van de Federale Overheidsdienst Financiën. De verschillende Gewesten in België hebben, hoewel het kadastraal inkomen als basis dient voor bijvoorbeeld het vestigen van de onroerende voorheffing (is een gewestelijke belasting), geen eigen bevoegdheid om het kadastraal inkomen te wijzigen (verminderen of verhogen van het kadastraal inkomen). Gezien het KI gebaseerd is op de waardering van de woning in 1975 is het KI in België in veel gevallen zeer laag.	
Oplossing van de maatregel	Deze maatregel bestaat erin om de zonevreemde ligging van een gebouw (woning of bedrijfsgebouw) mee te nemen als wegingsfactor bij de berekening van het kadastraal inkomen. Door het verhogen van het KI voor zonevreemde gebouwen wordt een afschrikkende effect beoogd.	
Hoe?	Art. 13 W.I.B. 92. De implementatie van een ruimtelijk gedifferentieerd kadastraal inkomen wordt geregeld op federaal niveau via een aanpassing aan Art. 13 W.I.B. 92. Hierbij kan geopteerd worden om het kadastraal inkomen voor gebouwen gelegen in landbouwgebied, die hun landbouwgebruik hebben verloren, aanzienlijk te verhogen.	

Maatregel 19	Heffen van een belasting voor zonevreemd ruimtegebruik	
Juridische situatie	Gemeenten en provincies beschikken, volgens de Grondwet over een fiscale autonomie. Naast de grondwettelijke bevoegdheid om belastingen te innen,	

	<p>bestaan er ook wettelijke bepalingen die aan de gemeenten een fiscale bevoegdheid toekennen.</p> <p>Aangezien voor een belasting op 'zonevreemd ruimtegebruik' (algemeen) geen wettelijke of decretale bepalingen bestaan, moet de gemeente of provincie hiervoor terugvallen op haar grondwettelijke bevoegdheid om belastingen in te stellen.</p>
Huidige praktijk/ probleemstelling	Op heden bestaan er voorbeelden van gemeentelijke belastingen gekoppeld aan specifieke vormen van (zonevreemd) ruimtegebruik zoals bijvoorbeeld op het houden van weidedieren (in het kader van een hobbyactiviteit).
Oplossing van de maatregel	<p>Een belasting op zonevreemd ruimtegebruik beoogt een ontradend effect, zodat het landbouwgebied wordt ontlast. De verantwoording zit hem in de 'belasting' die een dergelijk activiteit meebrengt voor het landbouwgebeuren. Ten gevolge van het houden van paarden in het kader van hobbylandbouw gaat zo te veel potentieel landbouwareaal verloren.</p> <p>Deze maatregel bestaat erin om zonevreemd ruimtegebruik (bv. het houden van weidedieren ikv hobbylandbouw) te belasten.</p> <p>We gaan er van uit dat deze maatregel in alle bestemmingsgebieden van toepassing wordt. Maar vooral zonevreemde invullingen in het agrarisch gebied financieel zal treffen. Het gelijkheidsbeginsel wordt gerespecteerd.</p> <p>De bijdrage kan berekend worden in functie van relevante parameters (bv. aantal weidedieren, ...). Door dit te veralgemenen kan je de middelen die hieruit voortvloeien ook veralgemeend inzetten bijvoorbeeld ifv sloop.</p>
Hoe?	<p>Via het opzetten van een gemeentelijk of provinciaal belastingreglement en een afzonderlijk opvolgings- en controlesysteem.</p> <p>Het belastingreglement kan zich enten op het registratiesysteem voor weidedieren (paarden, pony's, kangoeroes, ...).</p>
Voorbeelden	<p>Bijvoorbeeld het 'belastingreglement voor paarden' van Sint-Genesius Rode (dd 19/12/2019). Bedrag tot 200 euro per paard per jaar.</p> <p>Gemeentelijk belastingreglement op rijpaarden en pony's in gemeente Overijse (dd. 01/01/2020)</p>

<p>Maatregel 20</p>	<p>Opleggen van sloopvoorwaarden in geval van zonevreemde functiewijziging</p> 
<p>Juridisch kader</p>	<p>In het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden (dd 28/11/2003) worden de mogelijkheden geschetst binnen welke randvoorwaarden zonevreemde functiewijzigingen mogelijk zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toeristische logies (art. 4 BVR 28/11/2003); - Opslag (art. 8 BVR 28/11/2003); - Paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, ... (art. 9 BVR 28/11/2003); - ... <p>Om op bovenstaande functiewijzigingen beroep te kunnen doen dient men eveneens te voldoen aan de algemene voorwaarden van dit besluit (art. 2 BVR 28/11/2003).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebouw moet bestaan, niet verkrot zijn, hoofdzakelijk vergund; - Niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied; - Gelegen langs een voldoende uitgeruste weg;
<p>Huidige praktijk/ probleemstelling</p>	<p>In de praktijk worden de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen als een verworven recht aanzien door de aanvrager. De vergunningverlenende overheid hanteert het BVR doorgaans als een generiek toepasbare regel met slechts een beperkte differentiatie of voorwaarden. Nochtans bevinden zich op veel landbouwsites gebouwen die in verval zijn en dus niet geschikt om een nieuwe functie op te nemen.</p> <p>De functiewijzigingen kunnen betrekking hebben op een volledige landbouwzetel of een deel ervan. In principe kan het doorvoeren van een zonevreemde functiewijziging op een landbouwzetel gecombineerd worden met het behoud van de exploitantenwoning. Voor zover deze gekoppeld blijft aan een leefbaar landbouwbedrijf.</p>
<p>Oplossing van de maatregel</p>	<p>Deze maatregel bestaat erin dat de vergunningverlenende overheid sloopvoorwaarden koppelt aan omgevingsvergunningen die beogen om een zonevreemde functiewijziging te bekomen. Het kan zowel gaan om de sloop van gebouwen als om de sloop van overige infrastructuur.</p>

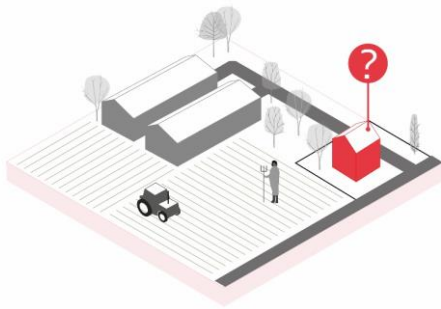
	<p>Ook wanneer een aanvraag niet in overeenstemming is met de goede RO¹⁰ kan de vergunningverlenende overheid een vergunning verlenen onder voorwaarden waardoor de goede RO wel gewaarborgd blijft. Dit kan ook betekenen dat er een beperkte aanpassing van de plannen wordt gevraagd. De sloopvoorwaarde kan bijvoorbeeld worden gemotiveerd vanuit de beleidsintentie van de overheid om de omvang van zonevreemde functiewijzigingen ruimtelijk te beperken.</p> <p>De beperking middels een stedenbouwkundige voorwaarde dient in dit geval om het aangevraagde verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening (bv. In het kader van de ruimtelijke draagkracht, functionele inpasbaarheid, ...) en stelt dat dit enkel kan indien het overige gedeelte van het perceel in landbouwgebruik moet blijven.</p> <p>De maatregel kan worden gecombineerd met maatregel 5 (generiek beperken van zonevreemde functiewijzigingen). Zo kan de (gedeeltelijke) sloop van de bestaande gebouwen een (bijkomende) voorwaarde zijn om van bepaalde zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden gebruik te kunnen maken.</p>
Hoe?	<p>Gemeentelijk of provinciaal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De mogelijkheid om bijzondere vergunningsvoorwaarden op te leggen hangt af van wie de bevoegde vergunningverlenende overheid is. Indien de deputatie de bevoegde vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg is, kan zij de beoogde voorwaarde opleggen. Indien het college van burgemeester en schepenen de bevoegde vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg is, kan de deputatie een rol spelen in graad van administratief beroep. 2. De provincie lijkt niet bevoegd om in een stedenbouwkundige verordening een verplichting op te leggen aan de betrokken gemeenten om dergelijke voorwaarden op te leggen in het kader van de vergunningverlening aan zonevreemde activiteiten. De bevoegdheid tot het verbinden van voorwaarden aan de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen komt toe aan de vergunningverlenende overheid (artikel 71 Omgevingsvergunningsdecreet). Het komt dan ook niet toe aan de provincieraad om deze bevoegdheid in te perken in een stedenbouwkundige verordening. De provincie zou de gemeenten wel kunnen aansporen om dienaangaande een intern richtlijnenkader uit te werken waar het college van burgemeester en schepenen, zonder hiertoe verplicht te zijn, gebruik van kan maken bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

¹⁰ Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, 1° van de VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening onder meer beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO. Deze laatste bepaling bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

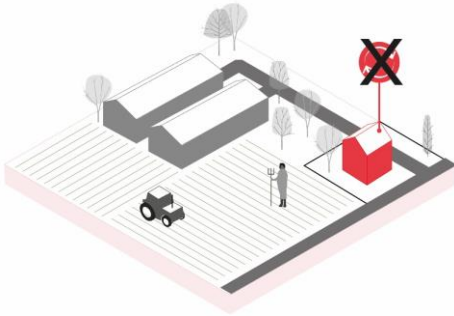
3. Haalbaarheid vanuit juridisch en landbouwkundig oogpunt

In deze paragraaf zoomen we in op de 20 instrumenten die we eerder beschreven. We bekijken de impact van elk instrument op de oorspronkelijke doelstelling om agrarische herontwikkelingen te stimuleren. We bouwen de motivering op zowel vanuit landbouwkundig als juridisch standpunt en duiden waarom het instrument al dan niet opgenomen werd in het instrumentenoverzicht. De juridische screening werd uitgevoerd door een advocatenkantoor, namelijk Publius. De landbouwscreening werd uitgevoerd door de leden van de begeleidende stuurgroep.

De mate waarin een instrument kansrijk of problematisch is vanuit juridisch en/ of landbouwkundig standpunt wordt in dit document geduïd. Er moet opgemerkt worden dat in de praktijk de kans op slagen steeds afhankelijk is van de concrete beleidsmatige uitvoering beleidsmatig en uitwerking op het terrein.

<p>Maatregel 1</p>	<p>Duidelijk juridisch statuut voor exploitantenwoningen</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Teneinde woningen in het agrarisch gebied uit te sluiten van een ongewenst niet agrarisch hergebruik zal het van belang zijn om de juridische omschrijving van de exploitantenwoning in agrarisch gebied voldoende strikt in te vullen. Enerzijds denken we aan kwantitatieve beperkingen. Hiervoor kan inspiratie gezocht worden in artikel 4.3.6 VCRO dat het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied beperkt tot een volume van 1000 m³ (of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin) en het oprichten van een tweede of bijkomende vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf onvergundbaar maakt.</p> <p>Anderzijds denken we ook aan kwalitatieve beperkingen die moeten garanderen dat vergunde woningen in agrarisch gebied steeds gerelateerd zijn en blijven aan een leefbare landbouwbedrijfsvoering en dat ze een geïntegreerd geheel vormen met de landbouwbedrijfsgebouwen. Hiervoor kan inspiratie gezocht worden in de rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan overgangsbepalingen voor de historische bebouwing in het agrarisch gebied (die dateert van voor de wet op stedenbouw (1962) en die een functiewijziging ondergingen vooraleer functiewijzigingen vergunningsplichtig werden (1984). Bij implementatie van deze maatregel moet worden nagegaan of er geen milieubeoordeling moet gebeuren.</p> <p>Voor zover er in andere beleidsdomeinen sprake is van exploitantenwoningen, kan best worden nagegaan of de verruiming van de juridische omschrijving van exploitantenwoningen beleidsdomeinoverschrijdend moet gebeuren dan wel of er goede gronden bestaan om de verruiming te beperken tot exploitantenwoningen bij landbouwbedrijven.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit juridisch oogpunt</p>

<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Deze maatregel moet gepaard gaan met een goede handhaving op zonevreemde activiteiten.</p> <p>Ook bij een duidelijkere definitie worden particulieren er niet van weerhouden om deze woning met bijhorende site aan te kopen. De maatregel gaat daarom best gepaard met maatregel 2 waarbij interessante landbouwsites geen functiewijziging toegekend krijgen.</p> <p>Een exploitantenwoning is een bedrijfsgebouw. Een register waarin die exploitantenwoningen worden geïdentificeerd kan voordelen bieden voor landbouw. Zo kan dit register als basis dienen voor het toekennen van stimulerende maatregelen inzake agrarische herontwikkeling zoals bv. verminderde registratierechten. Tegelijk biedt zo'n register ook duidelijkheid aan burgers. Zij weten wanneer ze een exploitantenwoning aankopen en dus een zonevreemde functiewijziging moeten aanvragen.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met mogelijke vragen tot financiële compensatie om het mogelijk waardeverlies door het wegvallen van zonevreemde functiemogelijkheden op te vangen. In dit kader moet benadrukt worden dat een overheid niet verplicht is tot dergelijke vergoeding daar het verkrijgen een zonevreemde functiewijziging een gunst is en geen recht.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Na implementatie van deze maatregel zal ook de werking van maatregel 2 en maatregel 3 verbeteren.</p>

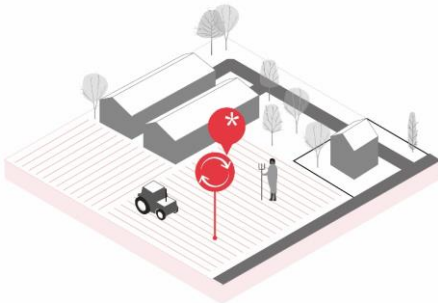
<p>Maatregel 2</p>	<p>Verbod op functiewijzigingen van exploitantenwoningen</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Bij implementatie van deze maatregel moet worden nagegaan of er geen milieubeoordeling moet gebeuren.</p> <p>Tevens moet de nodige aandacht uitgaan naar mogelijke schadevergoedingsrisico's in hoofde van de optredende overheid jegens benadeelde eigenaars. In dit kader moet benadrukt worden dat een overheid niet verplicht is tot dergelijke vergoeding daar het verkrijgen een zonevreemde functiewijziging een gunst is en geen recht.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Het aantal landbouwers daalt jaar na jaar waardoor elk jaar landbouwzetels en bijhorende (exploitanten)woningen vrijkomen. Tegelijkertijd worden er greenfields opgericht, vaak stallingen met bijhorende woning. Het aantal</p>

	<p>exploitantenwoningen binnen het agrarisch gebied neemt bijgevolg nog steeds toe.</p> <p>(Exploitanten)woningen zijn vaak emotioneel beladen infrastructuren die zelden gesloopt worden. Door functiewijzigingen van exploitantenwoningen te verbieden worden ze minder interessant voor niet-landbouwers en worden dergelijke woningen meer beschikbaar voor landbouw.</p> <p>Bijkomend zijn zowel exploitantenwoningen als zonevreemde woningen hindergevoelig, ook voor de hinder eigen aan het agrarisch functioneren. Om ontwikkelruimte voor landbouw te realiseren en de productieve functionaliteit van het agrarisch gebied te behouden is het niet wenselijk dat het aantal woningen in het agrarisch gebied nog toeneemt.</p> <p>Deze maatregel kan ingezet worden voor sites die een hoog agrarisch potentieel hebben met de bedoeling om deze site voor te behouden voor landbouwactiviteiten.</p> <p>Zonevreemde functies oefenen hun basisrechten vaak maximaal uit. Door functiewijzigingen te verbieden op sites met landbouwpotentieel daalt de aantrekkelijkheid van die sites en worden ze beschikbaar voor landbouw. Deze maatregel moet gepaard gaan met een goede handhaving op zonevreemde activiteiten.</p> <p>Op dit moment zijn er onbeperkte zonevreemde functiemogelijkheden voorhanden voor gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Hier wordt nog te vaak misbruik van gemaakt, ook hier moet iets aan gedaan worden.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met financiële compensaties om het mogelijk waardeverlies - door het wegvallen van zonevreemde functiemogelijkheden - op te vangen. In dit kader moet benadrukt worden dat een overheid niet verplicht is tot dergelijke vergoeding daar het verkrijgen een zonevreemde functiewijziging een gunst is en geen recht.</p> <p>Een duidelijke definitie van een exploitantenwoning (maatregel 1) is noodzakelijk als men deze maatregel goed wil implementeren.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit landbouwkundig standpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Voor de goede werking van deze maatregel is het belangrijk dat deze wordt gecombineerd met of wordt voorafgegaan door maatregel 1 (duidelijk statuut voor exploitantenwoning).</p>

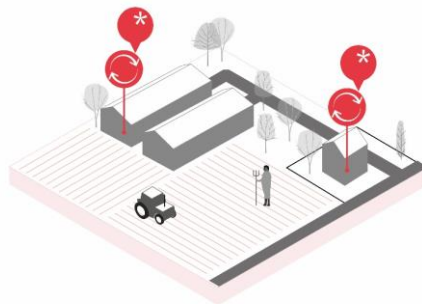
<p>Maatregel 3</p>	<p>Opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot aanvaarden hinderaspecten</p>  <p>The illustration shows a 3D perspective of a farm layout. It includes a large rectangular building, a smaller structure, and a tractor. Red sunburst symbols are placed around the buildings and tractor, representing noise or disturbance. A person is standing near the tractor. The ground is marked with a grid pattern.</p>
---------------------------	--

<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Hoewel hinder deel uitmaakt van de beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening, is het vanuit juridisch oogpunt niet evident om dit aspect in te brengen bij de beoordeling van de vergunbaarheid van een zonevreemde activiteit.</p> <p>Het gaat bij de beoordeling van het aspect 'hinder' namelijk om de hinder van de activiteit van de aanvraag en niet over de eventuele aanwezige hinder in de omgeving van de aanvraag.</p> <p>Wel kan 'functionele inpasbaarheid' gebruikt worden als beoordelingscriterium om te bepalen of een nieuwe zonevreemde activiteit inpasbaar is in een landbouwgebied gelet op de aanwezige landbouwactiviteiten in de directe omgeving. Het blijft echter voor de vergunningverlenende overheid een subjectief gegeven om te bepalen of een zonevreemde activiteit functioneel inpasbaar is. Zowel de hinder zelf als de hindergevoeligheid kan bovendien wijzigen in de tijd. Uit de praktijk blijkt ook dat bezwaren die te maken hebben met hinderaspecten moeilijk te weerleggen zijn voor vergunningverlenende overheden.</p> <p>Uit de rechtspraak (o.a. RvvB) blijkt bovendien dat het niet evident is om een onderscheid te maken in het tolerantieniveau van woningen met betrekking tot hinder (bv. zone-eigenwoningen vs zonevreemde woningen).</p> <p>Een aanpassing van Vlare-normen en een ruimtelijke differentiatie van deze normen is wel juridisch mogelijk. Het is echter onduidelijk of een wijziging van Vlare-normen ook concrete resultaten zal opleveren in geval van klachten of bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.</p> <p>Het instrument is problematisch vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>De hindergevoeligheid van zonevreemde activiteiten in het agrarisch gebied is een belangrijk aandachtspunt. Zonevreemde activiteiten in het agrarisch gebied beschikken over de mogelijkheid om vergunningen van landbouwbedrijven te blokkeren omwille van bepaalde hinderaspecten denk daarbij aan geur, lawaai, ...</p> <p>Voorwaarden tot het aanvaarden van hinderaspecten zullen weinig impact genereren als ze telkens als voorwaarden opgelegd moeten worden bij individuele vergunningen. Beter is om hier een generiek geldende maatregel van te maken die van toepassing is op alle eigenaars en bewoners van zonevreemde woningen op bovenlokaal niveau. Een algemeen geldende regeling op gewestelijk niveau is dus te verkiezen.</p> <p>Het is ook belangrijk om burgers te sensibiliseren over hinderaspecten in het agrarisch gebied die eigen zijn aan landbouw. Gemeenten kunnen burgers informeren over wonen in het agrarisch gebied én over de hinderaspecten die hierbij horen. Als burgers zich bewust zijn van die mogelijke hinder zal ook de landbouw hierbij gebaat zijn. Ook hier kunnen van beleidsaanbevelingen gedaan worden ten einde een eenvormig beleid te voeren in Vlaanderen.</p> <p>De meest efficiënte manier om klachten te vermijden en ontwikkelruimte voor landbouwers te realiseren is bepaalde zonevreemde activiteiten die gevoelig zijn aan hinder niet te vergunnen in de buurt van actieve landbouwbedrijven of leegstaande landbouwbedrijven waar nog potentieel is voor landbouwactiviteiten. Dit betekent dat er moet gedifferentieerd worden in het agrarisch gebied als het gaat over het al dan niet toestaan van zonevreemde functiewijzigingen. Dit wordt best op bovenlokaal niveau bepaald.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit landbouwkundig standpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>De juridische moeilijkheden die te verwachten zijn bij dit instrument maken het weinig realistisch dat deze maatregel ooit uitgevoerd zal worden. Zo wordt</p>

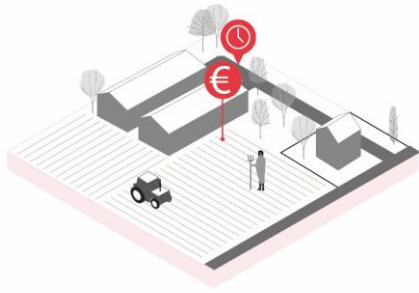
	<p>hinder als subjectief beschouwd en blijken bezwaren ivm hinder moeilijk te weerleggen. Vanuit landbouwkundig standpunt is dit echter een belangrijk instrument en is het wenselijk om hier op een andere manier mee aan de slag te gaan.</p> <p>We denken daarbij aan sensibilisering door lokale besturen, zij moeten burgers informeren over hinderaspecten in het agrarisch gebied die eigen zijn aan landbouw. Bovendien kan een gemeente zonzvremde functiewijzigingen weigeren op een locatie waar ze niet gewenst zijn. Dat kan zijn omdat er (actieve) landbouwbedrijven in de buurt liggen maar ook omdat het geen geschikte locatie is voor die functie. Een gemeente kan dus een afweging maken en differentiëren waar in het agrarisch gebied ze (bepaalde) zonevremde functiewijzigingen nog toelaat.</p>
--	---

<p>Maatregel 4</p>	<p>Opleggen van voorwaarden aan zonevremde activiteiten in relatie tot grondgebruik</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>De voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Bij aanvragen voor grondwerken, stapelen in open lucht, de aanleg van recreatieve terreinen, schuilhokken, etc. zou de vergunningverlenende overheid er in haar advies kunnen op wijzen dat gelet op het zuinig ruimtegebruik en de ruimtelijke draagkracht van het gebied (dit zijn criteria van goede ruimtelijke ordening) de aanvraag enkel kan worden vergund indien als voorwaarde wordt opgelegd dat de tuinzone bij een zonevremde woning slechts een bepaalde oppervlakte mag bedragen, en de verplichting om de tuinzone ook fysiek te begrenzen, teneinde het landbouwgebied te vrijwaren. Ter ondersteuning kan onder meer worden teruggegrepen naar de principes die worden vooropgesteld in het Ontwerp Ruimtelijk Beleidsplan Antwerpen.</p> <p>De voorwaarde dient om de vergunning verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening (bijv. in het kader van de ruimtelijke draagkracht, functionele inpasbaarheid,...) en stelt dat dit enkel kan indien het overige gedeelte van het perceel in landbouwgebruik moet blijven. De last dient om de voorwaarde effectief te verwezenlijken: (een deel van) de grond die eigendom is van de aanvragen moet in pacht worden gegeven aan een professionele landbouwer. Niet vergunningsplichtige handelingen, zoals het vertuinen van een deel van het perceel (zonder omheining of verhardingen), zullen hiermee niet kunnen worden tegengegaan. Artikel 4.4.1, § 3, derde lid van de VCRO bepaalt immers dat niet-vergunningsplichtige handelingen niet worden beschouwd als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van</p>

	<p>bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingsvergunningen.</p> <p>Het is bekend dat in het Vlaamse buitengebied veel zonevreemde activiteiten plaatsvinden buiten het wettelijk kader. Streng handhaven op de zonevreemde activiteiten zou de impact van deze maatregel verder versterken. Er moet de nodige aandacht uitgaan naar mogelijke schadevergoedingsrisico's in hoofde van de optredende overheid jegens benadeelde eigenaars.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Het ruimtebeslag van zonevreemde activiteiten in het agrarisch gebied is groot. Door voorwaarden op te leggen aan het grondgebruik en er dus voor te zorgen dat niet langer het alles-kan-en-mag gevoel leeft, wordt het minder interessant voor zonevreemde activiteiten om zich ter plaatse te vestigen. Om deze maatregel te doen slagen wordt er best een vergunningsplicht ingevoerd op het grondgebruik op >30m van de woning. Ook handhaving van deze maatregel is belangrijk.</p> <p>Aan zonevreemde functiewijzigingen in het agrarisch gebied zijn bovendien ook basisrechten verbonden ivf uitbreiden en herbouwen. Die basisrechten zijn ruim en maken zonevreemde functies in agrarisch gebied aantrekkelijk. Die rechten beperken door het aanwezige volume te beperken of het landelijke karakter van de woning te laten behouden is een mogelijkheid. Hierdoor zal bijvoorbeeld zonevreemd wonen minder interessant worden.</p> <p>Voorwaarden opleggen aan zonevreemde activiteiten in relatie tot grondgebruik zullen weinig impact genereren als ze telkens als voorwaarden opgelegd moeten worden bij individuele vergunningen. Beter is om hier een generiek geldende maatregel van te maken die van toepassing is op alle eigenaars en bewoners van zonevreemde woningen op bovenlokaal niveau. Een algemeen geldende regeling op gewestelijk niveau is dus te verkiezen.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Voorwaarden maken zonevreemde activiteiten minder interessant in het agrarisch gebied. Als ook het grondgebruik vergunningsplichtig wordt kan deze maatregel meer impact genereren. Een streng handhavingsbeleid kan de doorwerking van deze maatregel versterken.</p>

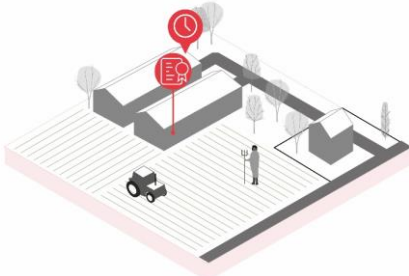
<p>Maatregel 5</p>	<p>Generiek beperken van zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden</p> 
---------------------------	---

<p>Vanuit juridische oogpunt</p>	<p>De maatregel heeft uitsluitend een impact op functiewijzigingen met betrekking tot bestaande, gebouwde constructies. Bij implementatie van deze maatregel moet worden nagegaan of er geen milieubeoordeling moet gebeuren.</p> <p>Tevens moet de nodige aandacht uitgaan naar mogelijke schadevergoedingsrisico's in hoofde van de optredende overheid jegens benadeelde eigenaars. In dit kader moet benadrukt worden dat een overheid niet verplicht is tot dergelijke vergoeding daar het verkrijgen een zonevreemde functiewijziging een gunst is en geen recht.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundige oogpunt</p>	<p>Zonevreemde functiewijzigingen zijn geen recht maar een gunst. Een duidelijk kader helpt om de afweging te maken of zonevreemde functies op bepaalde locaties in het agrarisch gebied al dan niet wenselijk zijn.</p> <p>Op dit moment zijn veel zonevreemde functiewijzigingen mogelijk in gebouwen in het agrarisch gebied waardoor er veel interesse is voor hoeves en de prijzen hoog zijn. De vaak verouderde gebouwen zijn meestal niet zoveel meer waard. Omdat er veel zonevreemde activiteiten mogelijk zijn in die gebouwen bieden mensen meer dan de gebouwen waard zijn, dat noemt men de opportuniteitswaarde. Door die hoge opportuniteitswaarde is het voor landbouwers onbetaalbaar deze gebouwen te kopen voor hun eigen landbouwbedrijf.</p> <p>Deze opportuniteitswaarde moet dalen ten einde van agrarische herontwikkelingen een succesverhaal te maken. Dat kan door</p> <p>Zonevreemde functiewijzigingen in agrarisch gebied generiek te beperken. Er wordt best ook nagedacht over het generiek beperken van zonevreemde basisrechten in agrarisch gebied. Vaak worden deze gecombineerd toegepast.</p> <p>Op dit moment zijn er onbeperkte zonevreemde functiemogelijkheden voorhanden voor gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Hier wordt nog te vaak misbruik van gemaakt, ook hier moet iets aan gedaan worden.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met financiële compensaties om het mogelijk waardeverlies - door het wegvallen van zonevreemde functiemogelijkheden - op te vangen. In dit kader moet benadrukt worden dat een overheid niet verplicht is tot dergelijke vergoeding daar het verkrijgen een zonevreemde functiewijziging een gunst is en geen recht.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. De maatregel heeft uitsluitend een impact op functiewijzigingen met betrekking tot bestaande, gebouwde constructies. Een streng handhavingsbeleid kan de doorwerking van deze maatregel versterken.</p>

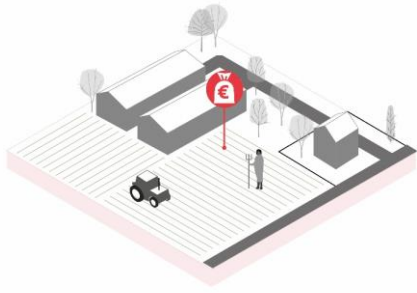
<p>Maatregel 6</p>	<p>Voorkooprecht op sites met potentie voor agrarische herontwikkeling</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Er moet worden nagedacht voor welke gebouwen/zetels een voorkooprecht zal worden ingesteld. Bijvoorbeeld voor die zetels met een interessant profiel voor agrarische herontwikkeling of voor specifieke gebieden met een strategisch belang voor de landbouw. Er zal dus eerst een proces moeten worden doorlopen dat toelaat om een beleid te voeren op lange termijn.</p> <p>We merken op dat er bij de implementatie van de maatregel moet toegezien worden dat er geen sprake is van illegale staatssteun en of er geen milieueffectbeoordeling dient te gebeuren. Het hanteren van een eenduidig afwegingskader om te bepalen wanneer een site interessant is om een voorkooprecht uit te oefenen is hierbij ook belangrijk.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>De overheid zal eerst een onderzoek moeten uitvoeren naar de ruimtelijke criteria die bepalen of een site al dan niet nog landbouwpotentieel heeft. Dat onderzoek kan resulteren in een kader waarmee sites met landbouwpotentieel geïdentificeerd worden. Om deze site interessant te houden voor landbouw zullen ook omliggende gronden verworven moeten worden.</p> <p>Een duidelijk kader zorgt ervoor dat voorkooprechten transparant toegekend worden. Daarbij is het belangrijk dat goed geduid wordt wat dit voorkooprecht betekent en vooral ook wat het betekent als het niet uitgeoefend wordt door de overheid. Daarbij is het belangrijk dat ook de voorwaarden waaronder de site wordt doorverkocht aan de landbouwer transparant bepaald worden. Ook voor de landbouwer, burgers, notaris en makelaar is zo'n kader dus belangrijk. Het voorkooprecht biedt een kans aan de overheid om de site aan te kopen als die nog landbouwpotentieel heeft. Doordat de overheid de site aankoopt wordt een zonevreemde functiewijziging ter plaatse vermeden.</p> <p>Dit voorkooprecht is wel een duur instrument. Hier moet ook nagedacht worden over hoe de bedrijfszetels die niet door de overheid aangekocht worden op een kostenefficiënte (rendabele) manier kunnen ontmanteld worden als ze niet meer functioneel zijn voor landbouw en ook een zonevreemde functiewijziging op deze locatie niet gewenst is.</p> <p>Een voorkooprecht verschilt van een koopplicht waar de overheid verplicht is om een site op te kopen. Er moet rekening gehouden worden met een mogelijk nadeel voor de eigenaar en mogelijke financiële compensaties.</p> <p>Kansrijk instrument vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Het instellen van een voorkooprecht moet goed bestudeerd worden. Niet alleen de aankoop maar ook de voorwaarden van de verkoop aan de landbouwer zijn belangrijk om succesvol bij te dragen aan een agrarische herontwikkeling. Er moet ook nagedacht worden over instrumenten en middelen om overtollige landbouwzetels te ontmantelen zodat er zich geen zonevreemde functies meer kunnen vestigen.</p>

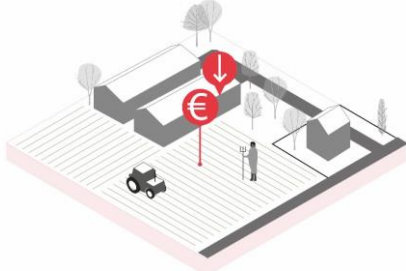
<p>Maatregel 7</p>	<p>Tijdelijkheid van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor landbouwinfrastructuur</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Deze maatregel ligt juridisch moeilijk. Ten eerste kan hiervoor moeilijk gebruik gemaakt worden van de regelgeving voor omgevingsvergunningen van bepaalde duur (artikel 68 Omgevingsvergunningsdecreet). Op het ogenblik dat de omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van de landbouwinfrastructuur, is namelijk niet geweten of en wanneer de agrarische activiteiten zullen worden stopgezet.</p> <p>Een alternatief hierop is werken met de vervalregeling. Dit vergt ofwel een aanpassing van artikel 99 van het Omgevingsvergunningsdecreet ofwel een afzonderlijke specifieke vervalbepaling. We merken daarbij op dat het invoeren van vervalregeling voor onbenutte landbouwgebouwen niet geheel past in de filosofie van de vervalregeling. De vervalregeling heeft steeds betrekking op situaties waarbij de vergunde handeling hetzij niet aangevat hetzij niet (volledig) uitgevoerd wordt binnen een welbepaalde termijn. Zij is niet bedoeld voor het sanctioneren van het stopzetten van een welbepaalde (vergunde) functie of activiteit. Bovendien is de beoogde maatregel in strijd met het principe dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verleend wordt voor onbepaalde duur.</p> <p>Voor de beoogde maatregel kan inspiratie gezocht worden in de specifieke vervalregeling voor omgevingsvergunningen voor stallingen voor weidedieren in agrarisch gebied van artikel 4.4.8/2 § 2 VCRO:</p> <p>‘De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, vervalt van rechtswege naast de gevallen, vermeld in van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft.</p> <p>Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken.’</p> <p>Echter de vervalregeling voor stallingen voor weidedieren van artikel 4.4.8/2 § 2 VCRO geldt voor (a) zonevreemde constructies (b) die zeer precies en beperkend afgebakend zijn (stallingen voor weidedieren).</p> <p>Het is vanuit juridisch oogpunt niet vanzelfsprekend om een gelijkaardige regeling uit te werken voor zone-eigen landbouwinfrastructuur voor loods en of stallingen.</p> <p>Instrument is vanuit juridisch oogpunt niet kansrijk</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Tijdelijke omgevingsvergunningen zijn nefast voor de bedrijfszekerheid van een landbouwbedrijf. Een omgevingsvergunning omvat een stedenbouwkundige en milieukundig luik, deze omgevingsvergunning is per definitie van onbepaalde</p>

	<p>duur. Zo'n tijdelijke vergunning kan niet voorkomen dat een agrarische functie wordt stopgezet en gebouwen een andere invulling krijgen.</p> <p>Zolang de gebouwen blijven staan kan er na het stopzetten van de agrarische functie nog een zonevremde functiewijziging aangevraagd worden. Dat moet vermeden worden wil men handelen naar de geest van tijdelijke omgevingsvergunningen.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met mogelijke vragen tot financiële compensatie doordat een omgevingsvergunning voor onbepaalde duur – wat gangbaar is en bedrijfszekerheid biedt op lange termijn - hier ontzegd wordt en het daarmee gepaard gaande mogelijk waardeverlies.</p> <p>Deze maatregel is gebaseerd op de bestaande zonevremde vervalregeling voor hobbystallingen van weidedieren. Als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft, vervalt de verkregen omgevingsvergunning voor dergelijke stal. Het is belangrijk om deze vergunningsvoorwaarden regelmatig op te volgen en te handhaven wanneer die stal niet wordt afgebroken zodat het gevoel leeft dat deze tijdelijke vergunningen opgevolgd worden en misbruik van de regelgeving vermeden wordt.</p> <p>Het instrument is vanuit landbouwkundig oogpunt niet kansrijk</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening problematisch. Dit instrument stimuleert agrarische herontwikkelingen <i>an sich</i> niet. Als tijdelijke omgevingsvergunningen overwogen worden voor landbouwinfrastructuur is het sowieso belangrijk om ook de deur dicht te doen voor latere zonevremde functies en moet er rekening gehouden worden met vragen tot compensatie voor geleden waardeverlies. Bovendien kan de handhaving op de bestaande zonevremde vervalregeling verhoogd worden. Zo wordt het misbruik van deze regeling bestraft en ontmoedigd. Hierdoor realiseren we toch weer ruimte voor landbouw.</p>

<p>Maatregel 8</p>	<p>Opnemen van verplichting inzake omkeerbaar bouwen in omgevingsvergunningen</p> 
---------------------------	---

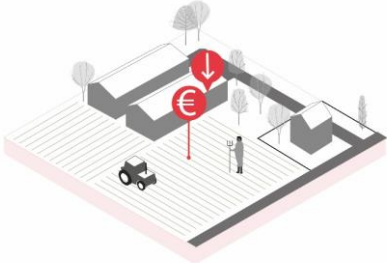
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Het kan niet de bedoeling zijn om alleen de landbouwsector te viseren/verplichten tot omkeerbare bouwtechnieken. Omkeerbaar bouwen zou de norm moeten worden voor elke nieuwe ontwikkeling/uitbreiding in openruimte gebied. Bij implementatie van deze maatregel moet worden nagegaan of er geen milieubeoordeling moet gebeuren.</p> <p>Deze omkeerbare bouwtechnieken leiden mogelijk tot een meerkost. Er worden best fondsen voorzien die de bouwheer helpen om die meerkost te dekken.</p> <p>Het instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Momenteel worden gebouwen en constructies gebouwd in functie van een lange levensduur waardoor ze een permanent karakter krijgen. Hierdoor blijven de gebouwen na verval van functie of gebruik bestaan ook al worden ze op dat moment beter gesloopt. Los van de zonevreemde mogelijkheden die deze gebouwen vaak nog hebben kost het slopen van gebouwen geld.</p> <p>Omkeerbaar bouwen is het alternatief voor de sloop(kosten) die in de toekomst te verwachten zijn. Door duurzame materialen te gebruiken kunnen stallen die niet meer functioneel zijn voor landbouw ontmanteld worden en elders weer opgebouwd worden. Doordat deze materialen opnieuw gebruikt worden kunnen ze zeker deels gevalideerd worden eerder dan alles als afval te zien. Als dat hergebruik geen optie is zou slopen de beste optie zijn en daar zijn vroeg of laat) sloopkosten aan verbonden.</p> <p>Toch moet er meer onderzoek gebeuren naar de technische, praktische en financiële haalbaarheid inzake omkeerbaar bouwen. Voor bepaalde sectoren lijkt dit een mogelijke optie (vb. serrebouw, machineloodsen), terwijl dat moeilijker ligt voor andere sectoren binnen de landbouw (vb. stallen met mestkelders).</p> <p>Naast dat onderzoek is ook een mentaliteitswijziging nodig bij zowel landbouwers en lokale besturen. Zij moeten open staan voor het principe van omkeerbaar bouwen. Lokale besturen zijn nog te vaak niet te vinden voor 'tijdelijke' of 'verplaatsbare' constructies. Toch zijn omkeerbaar en 'tijdelijk' of 'verplaatsbaar' geen synoniemen. Een stal die volgens een omkeerbaar concept wordt gebouwd, is geen bureelcontainertje. Zelfs met bestaande bouwtechnieken kan er perfect omkeerbaar worden gebouwd, men moet vooral de mogelijkheden willen zien.</p> <p>Voorwaarden met betrekking tot omkeerbaar bouwen kunnen niet alleen voor landbouw gelden maar moeten ook voor zonevreemde activiteiten, of andere zone-eigen sectoren gevolgd worden.</p> <p>Het instrument is vanuit landbouwkundig oogpunt minder kansrijk</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt vanuit de juridische screening kansrijk en vanuit de landbouwkundige screening minder kansrijk. Het is duidelijk dat verder onderzoek nodig is op welke manier omkeerbaar bouwen binnen de landbouw ingang kan vinden. Hierbij moet ook aandacht gaan naar voorzieningen zoals mestkelders en noodzakelijke verhardingen in relatie tot de geldende wetgeving. Tegelijk moet ook bekeken worden of omkeerbaar bouwen opgelegd kan worden aan zonevreemde activiteiten.</p>

<p>Maatregel 9</p>	<p>VLIF-waarborgregeling ook koppelen aan agrarische herontwikkeling</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan overgangsbepalingen voor wat betreft lopende dossiers of dossiers die momenteel in aanvraag zijn.</p> <p>Het instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Aanvankelijk werd voorgesteld om VLIF steun exclusief te koppelen aan agrarische herontwikkelingen. Het exclusief koppelen van VLIF steun aan agrarische herontwikkeling bleek niet wenselijk aangezien dan andere investeringen uitgesloten worden van ondersteuning. Landbouw heeft blijvend nood aan nieuwe infrastructuur. VLIF is bedoeld om innovatief en toekomstgericht te investeren in de landbouwsector.</p> <p>Op dit moment is de aankoop van een <i>brownfield</i> voor landbouwdoeleinden niet subsidiabel vanuit VLIF. Door de aankoop van een <i>brownfield</i> subsidiabel te maken vanuit de VLIF-waarborgregeling kunnen agrarische herontwikkelingen ondersteund worden. Een landbouwer moet dan wel duidelijk weten op welke sites dergelijke steunmaatregelen van toepassing zijn.</p> <p>Daarnaast kan de vraag gesteld worden of het vandaag de dag, met een overtal aan vrijkomende landbouwsites, nog opportuun is om zonder verdere onderbouwing of afweging greenfieldontwikkelingen te blijven ondersteunen. In sommige gevallen zijn greenfields waarschijnlijk aangewezen, maar niet altijd. Het uitwerken van voorwaarden voor greenfieldontwikkelingen kan hierop een antwoord bieden.</p> <p>Het instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Het is belangrijk om de aankoop van brownfields subsidiabel te maken. Greenfields blijven in bepaalde omstandigheden nodig als een agrarische herontwikkeling niet mogelijk blijkt. Landbouwers moeten in het agrarisch gebied ontwikkelruimte blijven hebben. Het uitwerken van voorwaarden waaronder greenfieldontwikkelingen mogelijk blijven is nodig.</p>

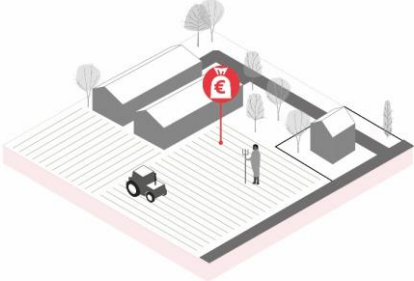
<p>Maatregel 10</p>	<p>Vermindering/ vrijstelling van erfbelasting/ schenkbelasting/ verdeelrecht</p> 
<p>Vanuit juridisch standpunt</p>	<p>In geval van vererving, schenking of verdeling dienen respectievelijk erfbelasting, schenkbelasting of verdeelrecht te worden betaald (meestal door de begiftigde). Dit kan een belangrijke impact hebben op de financiële haalbaarheid van een mogelijke agrarische herontwikkeling van een site.</p> <p>De Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) voorziet in 'sectorale' vrijstellingen waar agrarische herontwikkeling op dit moment nog niet onder wordt gevat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrijstelling van schenkbelasting als de schenking plaatsvindt met het oog op de realisatie van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt of zal uitmaken van een brownfieldconvenant. Agrarische herontwikkeling komt op heden welliswaar niet in aanmerking voor een brownfieldproject ; - Vrijstelling van de erfbelasting voor gronden gelegen in VEN-gebieden (mits goedgekeurd bosbeheersplan) in functie van het behoud van de bos- en natuurwaarden.¹¹ <p>Een duidelijke (inclusieve) definitie van brownfields, zodat ook agrarische brownfields hieronder vervat worden maakt deze maatregel toepasbaar op agrarische herontwikkeling.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig standpunt</p>	<p>Landbouw heeft voortdurend nood aan nieuwe infrastructuur om te kunnen ondernemen en moet hierbij voldoen aan steeds strenger wordende normen op vlak van onder meer dierenwelzijn, voedselveiligheid en milieu (o.a. emissienormen).</p> <p>Brownfieldontwikkeling vanuit landbouw is duur omdat er naast de hoge aankoopprijs van de gebouwen, omwille van de opportuniteitskosten, vaak ook sloopkosten zijn en de kosten om nieuwe gebouwen op te richten. Brownfields zijn daarom merkbaar duurder dan een greenfieldontwikkeling. Financiële tegemoetkomingen zijn noodzakelijk om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken.</p> <p>Die financiële ondersteuning kan eruit bestaan dat er subsidies worden toegekend zoals ons voorstel in maatregel 12. Ze kunnen er ook in bestaan dat verschuldigde belastingen worden kwijtgescholden of verminderd als er ook na de verkoop van de boerderij agrarische activiteiten plaatsvinden. Maatregelen zoals de vermindering van verschillende belastingen zijn ook nodig om familiale bedrijfsoverdrachten in de toekomst nog mogelijk te houden. Verder onderzoek naar de concrete uitwerking van deze maatregel is vereist.</p>

¹¹ <https://www.vlaanderen.be/vrijstelling-in-de-erfbelasting-voor-grond-gelegen-in-het-vlaams-ecologisch-netwerk-ven>

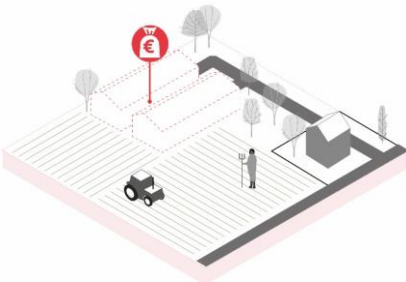
	<p>Deze maatregel vraagt de nodige opvolging. Zo kan men voorwaarden opleggen voor de periode dat het agrarisch hergebruik op de site moet blijven bestaan. Als het agrarisch gebruik in die vooraf bepaalde periode stopt moet de verminderde of kwijtgescholden belasting alsnog betaald worden.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
Algemene conclusie	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Een goede opvolging van het agrarisch hergebruik van de gebouwen is belangrijk. Als dat agrarisch hergebruik sneller verdwijnt dan voorzien moeten niet betaalde belastingen alsnog betaald worden.</p>

Maatregel 11	<p>Vermindering/ vrijstelling van registratiebelasting</p> 
Vanuit juridisch oogpunt	<p>De vrijstelling van registratiebelasting bestaat vandaag al voor <i>brownfield</i>-projecten . Agrarische herontwikkeling valt vandaag echter niet binnen het toepassingsgebied van <i>brownfield</i>-projecten. Hoewel een agrarische reconversie eveneens als een <i>brownfield</i> herontwikkeling zou kunnen worden aanzien.</p> <p>Een duidelijke (inclusieve) definitie van brownfields, zodat ook agrarische brownfields hieronder vervat worden maakt deze maatregel toepasbaar op agrarische herontwikkeling.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
Vanuit landbouwkundig oogpunt	<p>Landbouw heeft voortdurend nood aan nieuwe infrastructuur om te kunnen ondernemen en moet hierbij voldoen aan steeds strenger wordende normen op vlak van onder meer dierenwelzijn, voedselveiligheid en milieu (o.a. emissienormen).</p> <p>Brownfieldontwikkeling vanuit landbouw is duur omdat er naast de hoge aankoopprijs van de gebouwen, omwille van de opportuniteitskosten, vaak ook sloopkosten zijn en de kosten om nieuwe gebouwen op te richten. Brownfields zijn daarom merkelijk duurder dan een greenfieldontwikkeling. Financiële tegemoetkomingen zijn noodzakelijk om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken.</p> <p>Die financiële ondersteuning kan eruit bestaan dat er subsidies worden toegekend zoals ons voorstel in maatregel 12. Ze kunnen er ook in bestaan dat verschuldigde belastingen worden kwijtgescholden of verminderd als er ook na de verkoop van de boerderij agrarische activiteiten plaatsvinden. Een maatregel zoals de vrijstelling/vermindering van de registratierechten kan ook een belangrijke stimulans zijn om bestaande bedrijfsinfrastructuur in handen te houden van professionele landbouw.</p>

	<p>Deze maatregel vraagt de nodige opvolging. Zo kan men voorwaarden opleggen gedurende welke periode het agrarisch hergebruik op de site moet blijven bestaan. Als het agrarisch gebruik in die vooraf bepaalde periode stopt moet de verminderde of kwijtgescholden belasting alsnog betaald worden.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
Algemene conclusie	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Een goede opvolging van het agrarisch hergebruik van de gebouwen is belangrijk. Als dat agrarisch hergebruik sneller verdwijnt dan voorzien moeten niet betaalde belastingen alsnog betaald worden.</p>

Maatregel 12	<p>Subsidies van initiatieven i.h.k.v. agrarische herontwikkeling (fonds)</p> 
Vanuit juridisch oogpunt	<p>Het instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p> <p>Zie post 3</p>
Vanuit landbouwkundig oogpunt	<p>Landbouw heeft voortdurend nood aan nieuwe infrastructuur om te kunnen ondernemen en moet hierbij voldoen aan steeds strenger wordende normen op vlak van onder meer dierenwelzijn, voedselveiligheid en milieu (o.a. emissienormen).</p> <p>Brownfieldontwikkeling vanuit landbouw is duur omdat er naast de hoge aankoopprijs van de gebouwen, omwille van de opportuiniteitskosten, vaak ook sloopkosten zijn en de kosten om nieuwe gebouwen op te richten. Brownfields zijn daarom merklijk duurder dan een greenfieldontwikkeling. Financiële tegemoetkomingen zijn noodzakelijk om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken.</p> <p>Financiële tegemoetkomingen uit een fonds kunnen ingezet worden voor volgende finaliteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aankoop brownfield (al dan niet via recht van voorkoop) - Sloop en sanering van verouderde landbouwinfrastructuur - Slopen van overtollige infrastructuur die voor landbouw niet langer interessant is op locaties waar ook geen zonevreemde activiteiten gewenst zijn. <p>Hoeves moeten niet alleen goedkoper worden voor de landbouwer, er moeten ook bijkomende financiële middelen komen ter ondersteuning van een agrarische herontwikkeling.</p> <p>Bij het voorzien van financiële middelen moet rekening gehouden worden met de eigenheid van bepaalde slopen. Zo zijn er in landbouwgebouwen vaak mestkelders aanwezig of moeten asbestdaken afgebroken worden. Bestaande sloopsubsidies zijn daardoor vaak ontoereikend, een verhoging of uitbreiding van</p>

	<p>de bestaande subsidies is nodig als men agrarische herontwikkelingen wil stimuleren.</p> <p>Tegelijk kunnen agrarische herontwikkelingen op heden geen aanspraak maken op premies en voordelen vanuit de regelgeving die andere brownfield-ontwikkelingen wel ondersteunt. De wetgeving op de brownfield-ontwikkelingen is toegespitst op projecten binnen de harde bestemmingen, een uitbreiding van het toepassingsgebied van de bestaande subsidies is wenselijk</p> <p>Heffingen op zonevreemde activiteiten in agrarisch gebied kunnen een fonds voor agrarische herontwikkeling financieren. In die zin kunnen de instrumenten 17,18 en 19 dit fonds spijzen. De invoering van deze heffing gebeurt best op een zo hoog mogelijk beleidsniveau.</p> <p>Het instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
Algemene conclusie	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Er zijn heel wat manieren om het fonds te financieren. In dit onderzoek zien we suggesties bij maatregel 17,18 en 19 waarbij de focus ligt op het belasten van zonevreemde activiteiten.</p>

Maatregel 13	<p>Potentie tot het inzetten van sloopsubsidies gekoppeld aan register leegstaande gebouwen</p> 
Vanuit juridisch oogpunt	<p>De verschillende registers waarvan sprake in deze maatregel maken deel uit van de regelgeving opgenomen in het Grond- en Pandendecreet:</p> <ol style="list-style-type: none"> Het leegstandsregister; De inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten Het register van verwaarloosde gebouwen en woningen <p>Om deze maatregel tot uitvoering te brengen zijn (beperkte) aanpassingen aan de regelgeving nodig om de toepassing binnen de landbouw een succes te maken. Concreet gaat het om:</p> <ul style="list-style-type: none"> – verlagen van de minimum drempel voor saneringskost ; – schrappen/aanpassen van de verplichting dat de sanering door een derde partij moet worden uitgevoerd ; – verlengen van de termijn van eigenaarschap ; – verruimen van de toepassingsmogelijkheid van <i>brownfield</i>-convenanten zodat ook landbouwsites hiervoor in aanmerking komen. <p>Instrument is kansrijk vanuit juridisch standpunt</p>
Vanuit landbouwkundig oogpunt	<p>Om leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten te vermijden zijn er 2 stimulerende maatregelen beiden verbonden aan een register van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen. Enerzijds is er een financiële tegemoetkoming mogelijk voor het uitvoeren van saneringswerkzaamheden (sloop- en/of ontmantelingswerken) in dergelijke gebouwen. Anderzijds dienen er ook</p>

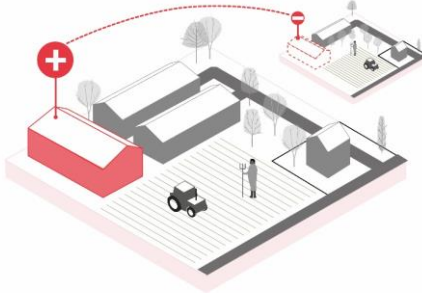
	<p>heffingen betaald te worden wanneer dergelijke gebouwen voor een lange tijd leeg staan.</p> <p>De voorwaarden van die premie zijn niet gericht op agrarische herontwikkelingen waardoor die dus niet gestimuleerd worden. Enerzijds wordt bepaald dat het bedrag van de werkelijk gedragen saneringskosten €24.750 excl. BTW moet bedragen. Landbouwers komen vaak niet aan dat bedrag omdat ze meestal met eigen machines instaan voor (een deel van) de sloopwerken en die komen niet in aanmerking voor subsidiëring. Daarnaast moet het goed opgenomen zijn in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen wat vaak niet het geval is. Daarbij wordt de voorwaarde gesteld dat de aanvrager ten hoogste 2 jaar de nieuwe eigenaar van het onroerend goed mag zijn op het moment van de premieaanvraag. Hierdoor is de huidige regelgeving vooral interessant voor 'nieuwe' eigenaars.</p> <p>Tegelijk zijn er ook de heffingen. Om zo weinig mogelijk van die heffingen te betalen wordt er vaak snel naar een zonevremde functie voor het gebouw gezocht. Immers, er is voldoende vraag naar zonevremd hergebruik van bestaande landbouwinfrastructuur om leegstand van infrastructuur te vermijden.</p> <p>Om de bestaande sloopsubsidies interessant te maken voor actieve landbouwbedrijven is een aanpassing van de bestaande regelgeving noodzakelijk zodat de sloop van verouderde en in onbruik geraakte landbouwgebouwen op de eigen site kan gestimuleerd worden. Alleen door die aanpassing is dit instrument kansrijk. Net omdat er heel wat potentieel in zit evalueren we deze regeling als kansrijk.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig standpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt vanuit de juridische screening kansrijk en ook vanuit de landbouwkundige screening kansrijk als de bestaande sloopsubsidies toepasbaar zijn voor agrarische herontwikkelingen. Om de bestaande sloopsubsidies interessant te maken voor actieve landbouwbedrijven is een aanpassing van de bestaande regelgeving noodzakelijk. Zo zou het minimumbedrag van €24.750 excl. BTW verlaagd kunnen worden in het geval van een agrarische herontwikkeling en zouden best ook sloopwerken in eigen beheer door de landbouwer subsidiabel zijn.</p>

<p>Maatregel 14</p>	<p>Opleggen van (financiële) stedenbouwkundige lasten bij de bouw van landbouwinfrastructuur op greenfieldsite</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Deze maatregel ligt juridisch moeilijk: het is vereist dat de stedenbouwkundige last haar oorsprong vindt in het voordeel dat de vergunninghouder uit de</p>

	<p>vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen (artikel 75 Omgevingsvergunningsdecreet). In deze is het verre van evident om voor te houden dat specifiek de realisatie van landbouwinfrastructuur op greenfieldsites, temeer indien deze zone-eigen is, bijkomende taken meebrengt voor de overheid die 'gecompenseerd' moeten worden aan de hand van een financiële stedenbouwkundige last, waar dit niet gevraagd zou worden voor andere ontwikkelingen op greenfieldsites die vergelijkbare taken zouden meebrengen (aanleg nutsvoorzieningen, wegenis, ...). Dit maakt dat dergelijke lasten ook problematisch zijn.</p> <p>Instrument is problematisch vanuit juridisch standpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Landbouw heeft voortdurend nood aan nieuwe infrastructuur om te kunnen ondernemen en moet hierbij voldoen aan steeds strenger wordende normen op vlak van onder meer dierenwelzijn, voedselveiligheid en milieu (o.a. emissienormen).</p> <p>Brownfieldontwikkeling vanuit landbouw is duur omdat er naast de hoge aankoopprijs van de gebouwen, omwille van de opportuniteitskosten, vaak ook sloopkosten zijn en de kosten om nieuwe gebouwen op te richten. Brownfields zijn daarom merkelijk duurder dan een greenfieldontwikkeling. Financiële tegemoetkomingen zijn noodzakelijk om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken. Als een goed gelegen <i>brownfield</i> niet beschikbaar is, is een greenfield mogelijk aangewezen.</p> <p>Het bijkomend opleggen van financiële stedenbouwkundige lasten bij de bouw van landbouwinfrastructuur op greenfieldsites is ongewenst en maakt de investering alleen maar zwaarder. Dit terwijl de doelstelling van het project net is om agrarische herontwikkelingen te stimuleren en ontwikkelruimte voor landbouwers te realiseren. Tegelijk wordt opgemerkt dat dit een maatregel is die nooit als individuele maatregel kan genomen worden. Samen met bvb. het beperken van de mogelijkheden inzake zonevreemde functies kan dit wel tot het gewenste resultaat leiden, omdat de druk op landbouwinfrastructuur vanuit zonevreemde functies daarmee zal worden getemperd.</p> <p>Naast de landbouwsector wordt er ook nog heel wat zonevreemd gebouwd of herbouwd in het agrarisch gebied: stallen voor weidedieren, zonevreemde woningen en garages. Het opleggen van een financiële last bij de bouw van zonevreemde infrastructuur in het agrarisch gebied biedt wel kansen.</p> <p>Instrument is problematisch vanuit landbouwkundig oogpunt.</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische screening als vanuit de landbouwkundige screening problematisch.</p>


<p>Maatregel 15</p>	<p>Heffen van een bouwbelasting voor bouwen van nieuwe (landbouw-) infrastructuur</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Bij het invoeren van een (gemeentelijk of provinciaal) belastingsreglement dienen een aantal aandachtspunten in acht te worden genomen.</p> <p>Ten eerste kan een belasting op nieuwe infrastructuur mogelijk onwettig zijn, nu deze belasting een niet-fiscaal hoofddoel heeft. Het belastingreglement is er namelijk op gericht om het ruimtelijke beleid, zoals o.a. omschreven in het Witboek BRV en de strategische visie BRV, na te streven. Dit euvel zou mogelijks kunnen worden omzeild door de belasting te koppelen aan de noodzaak voor algemene financiële middelen omdat een greenfieldontwikkelingen en verharding van het buitengebied de algemene uitgaven van de gemeente/provincie op meerdere vlakken doet stijgen, bijv. aanleg van rioleringen, onderhoud van riolen, grachten en beken, waterbeheersingswerken, ...</p> <p>Daarnaast moet het systeem transparant zijn en niet te complex om te controleren of administratief op te volgen. Aangezien de 'belasting' zou worden gekoppeld aan verleende omgevingsvergunningen en het systeem transparant en makkelijk te controleren moet zijn. Omdat een belasting niet rechtstreeks in de vergunning kan worden opgenomen moet een afzonderlijk opvolgings- en controlesysteem worden opgezet.</p> <p>Het risico bestaat echter dat er een belasting wordt geheven op een infrastructuur die er mogelijks nooit komt. De bouwheer kan namelijk om diverse redenen zijn vergunning niet uitvoeren. De belasting zou dus moeten worden gekoppeld aan het realiseren (aanleggen) van de infrastructuur en niet aan de vergunning. Dat vereist sowieso het opzetten van een afzonderlijk opvolgings- en controlesysteem.</p> <p>Een ander euvel, betreft het gelijkheidsbeginsel: indien de belasting wordt gekoppeld aan de noodzaak voor algemene financiële middelen omdat een grotere verhardingsgraad de algemene uitgaven van de gemeente/provincie op meerdere vlakken doet stijgen, rijst namelijk de vraag waarom enkel de nieuwe infrastructuur wordt belast en niet de bestaande infrastructuur. Aangezien de beoordeling of een ongelijkheid voldoet aan het gelijkheidsbeginsel moet gebeuren in functie van de aard en het doel van het belasting, zal het niet eenvoudig zijn om dit te verantwoorden.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit een landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Landbouw heeft voortdurend nood aan nieuwe infrastructuur om te kunnen ondernemen en moet hierbij voldoen aan steeds strenger wordende normen op vlak van onder meer dierenwelzijn, voedselveiligheid en milieu (o.a. emissienormen). Brownfieldontwikkeling door landbouw is duur omdat er naast de hoge aankooprijzen van de gebouwen, omwille van de opportuniteitskosten, vaak ook sloopkosten zijn en de kosten om nieuwe gebouwen op te richten.</p>

	<p>Brownfields zijn daarom merklijk duurder dan een greenfieldontwikkeling. Financiële tegemoetkomingen zijn noodzakelijk om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken. Bijkomende bouwbelastingen stimuleren landbouwers niet, net in tegendeel. Bouwbelastingen verhogen de financiële investeringen nog en ze zijn nu al te hoog om een agrarische herontwikkeling gefinancierd te krijgen. Bovendien zijn landbouwinfrastructuren zone-eigen in het agrarisch gebied en moeten die niet bestreden worden.</p> <p>Naast de landbouwsector wordt er ook nog heel wat zonevreemd gebouwd of herbouwd in het agrarisch gebied: stallen voor weidedieren, zonevreemde woningen en garages. Het opleggen van een bouwbelasting bij van de bouw zonevreemde infrastructuur in het agrarisch gebied biedt wel kansen.</p> <p>Instrument is problematisch vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt vanuit de juridische screening kansrijk en vanuit de landbouwkundige screening problematisch. Er zijn wel kansen voor het opleggen van een bouwbelasting bij zonevreemde activiteiten. Maatregelen 17,18 en 19 spelen hierop in en blijken meer kansrijk.</p>

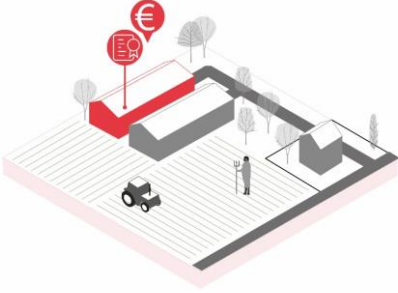
<p>Maatregel 16</p>	<p>Toepassen van een 'ruimte voor ruimte' principe</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Het systeem van ruimte voor ruimte is op heden niet implementeerbaar binnen de Vlaamse planologische context.</p> <p>In de schoot van het ontwerp instrumentendecreet is een regelgeving opgenomen inzake verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR). Dit VOR-systeem zou een toepassing kunnen vinden binnen het agrarische gebied die vergelijkbaar is met het Nederlandse ruimte-voor-ruimte principe. Toch is het nog zeer onduidelijk op welke manier een VOR-systeem in Vlaanderen functioneel kan zijn.</p> <p>De wens om de aansnijding van open ruimte in agrarisch gebied te beperken behoudens wanneer elders in agrarisch gebied wordt overgegaan tot sloop van verouderde infrastructuur zou kunnen gecatalogeerd worden als "beleidsmatig gewenste ontwikkeling". Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen meespelen in het onderzoek naar de verenigbaarheid van een project met de goede ruimtelijke ordening. Het is wel noodzakelijk dat de beleidsmatig gewenste ontwikkeling betrekking heeft op een van de aandachtspunten van goede ruimtelijke ordening zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. De wens om agrarisch gebied enkel aan te snijden als elders wordt gesloopt, valt vast te knopen aan het aandachtspunt 'ruimtegebruik'.</p>

	<p>In theorie zou een vergunningsaanvraag dus kunnen stranden wegens strijdig met de goede ruimtelijke ordening wanneer greenfieldontwikkeling wordt beoogd zonder sloop van infrastructuur op een brownfieldsite en dit op basis van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling die kan worden vastgeknoopt aan een aandachtspunt van goede ruimtelijke ordening, m.n. ruimtegebruik. Op die manier zou een complex systeem van rechtenbanken kunnen vermeden worden louter via de vergunningverlening (veelal op gemeentelijk niveau).</p> <p>In het kader van het gelijkheidsbeginsel lijkt het wel raadzaam om de implementatie van het 'ruimte voor ruimte principe' in een ruimer kader te bekijken dan louter de landbouwgebieden of focus op landbouwbedrijfsgebouwen en landbouwvergunningen. Ook zonevreemde activiteiten moeten aan dit principe onderworpen worden.</p> <p>Instrument is problematisch vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>De aankoop van een brownfield is per definitie al duur omdat er vaak nog slooppkosten van de niet bruikbare of verouderde infrastructuur bij komen. Bijgevolg zijn vanuit landbouwkundig standpunt geen bijkomende kosten gewenst.</p> <p>Het toepassen van een ruimte voor ruimte principe, een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten kost steeds geld. In het recente verleden waren binnen de landbouw al verschillende van die verhandelbare rechten gangbaar, denk maar aan de nutriëntenemissierechten of de melkquota.</p> <p>In het kader van het gelijkheidsbeginsel lijkt het raadzaam om de implementatie van het 'ruimte voor ruimte principe' in een ruimer kader te bekijken dan louter de landbouwgebieden (of landbouwbedrijfsgebouwen). Waarom zou je namelijk wel zomaar een woning kunnen bouwen buiten de kern (bvb. in een woonlint, waarmee de open ruimte ook zeer vaak op onaanvaardbare wijze wordt aangetast), maar mag het niet zonder extra voorwaarden als het over landbouwbedrijfsgebouwen gaat. Afhankelijk van de uitkomst van de besprekingen mbt het instrumentendecreet lijkt het dan ook nuttig om na te gaan in hoeverre dit principe ook ruimer toepasbaar kan zijn (i.e. buiten landbouwgebied en landbouwbedrijfsgebouwen).</p> <p>Wanneer er geen geschikte brownfield beschikbaar is blijkt het vanuit landbouwkundig standpunt niet wenselijk dat greenfieldontwikkelingen verboden worden. Een landbouwer moet ontwikkelruimte blijven hebben in het agrarisch gebied. De opmaak van een duidelijk rechtskader en bepalen van voorwaarden waaronder het wel nog wordt toegestaan is belangrijk.</p> <p>Het aantal landbouwers daalt jaar na jaar waardoor elk jaar landbouwzetels en bijhorende exploitantenwoningen vrijkomen. Tegelijkertijd worden er greenfields opgericht, vaak stallingen met bijhorende woning. Het aantal exploitantenwoningen binnen het agrarisch gebied neemt bijgevolg nog steeds toe.</p> <p>(Exploitanten)woningen zijn vaak emotioneel beladen infrastructuren die zelden gesloopt worden. Door functiewijzigingen van exploitantenwoningen te verbieden worden ze minder interessant voor niet-landbouwers en worden dergelijke woningen meer beschikbaar voor landbouw.</p>

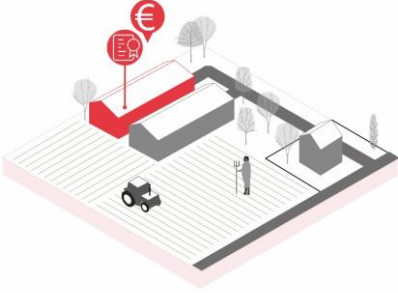
	<p>Bijkomend zijn zowel exploitantenwoningen als zonevreemde woningen hindergevoelig, ook voor de hinder eigen aan het agrarisch functioneren. Om ontwikkelruimte voor landbouw te realiseren en de productieve functionaliteit van het agrarisch gebied te behouden is het niet wenselijk dat het aantal woningen in het agrarisch gebied nog toeneemt.</p> <p>Het slopen van gehele landbouwsites is positief voor het functioneren van de landbouwruimte. Door de sloop van deze gebouwen zijn ze niet langer beschikbaar voor andere zonevreemde activiteiten en wordt de open ruimte opnieuw gevrijwaard.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
Algemene conclusie	<p>Dit instrument blijkt vanuit de juridische screening problematisch en vanuit de landbouwkundige screening kansrijk. Om succesvol te zijn voor landbouw moet het ruimte-voor-ruimte principe in een ruimer kader bekeken worden. Zo moeten ook zonevreemde gebouwen aan dit principe onderworpen worden en mag men niet louter focussen op de landbouwgebieden of landbouwbedrijfsgebouwen en landbouwvergunningen. Aangezien de ontwikkeling van een brownfield duurder is dan een greenfield is het instrument alleen kansrijk indien een ruimte-voor-ruimte principe rekening houdt met deze meerkost. Zo niet bestaat het gevaar dat bronfieldontwikkelingen dubbel moeten betalen en de maatregel contraproductief is voor agrarische herontwikkeling: de maatregel wordt dan problematisch vanuit landbouwkundig standpunt.</p>

Maatregel 17	<p>Opleggen van (financiële) stedenbouwkundige lasten in relatie tot zonevreemd wonen</p> 
Vanuit juridisch oogpunt	<p>Deze maatregel ligt juridisch moeilijk: het is vereist dat de stedenbouwkundige last haar oorsprong vindt in het voordeel dat de vergunninghouder uit de vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen (artikel 75 Omgevingsvergunningsdecreet). In deze is het verre van evident om voor te houden dat specifiek zonevreemd wonen, bijkomende taken meebrengt voor de overheid die 'gecompenseerd' moeten worden aan de hand van een financiële stedenbouwkundige last, waar dit niet gevraagd zou worden voor landbouwerswoningen (of zone-eigen woningen) die vergelijkbare taken zouden meebrengen (aanleg nutsvoorzieningen, wegenis, ...). Dit maakt dat dergelijke lasten ook problematisch zijn.</p> <p>Instrument is problematisch vanuit juridisch oogpunt.</p>
Vanuit landbouwkundig oogpunt	<p>Op dit moment zijn veel zonevreemde functiewijzigingen mogelijk in gebouwen in het agrarisch gebied waardoor er veel interesse is voor hoeves en de prijzen hoog zijn. De vaak verouderde gebouwen zijn meestal niet zoveel meer waard voor landbouw zelf omdat ze niet aangepast zijn aan de moderne bedrijfsvoering.</p>

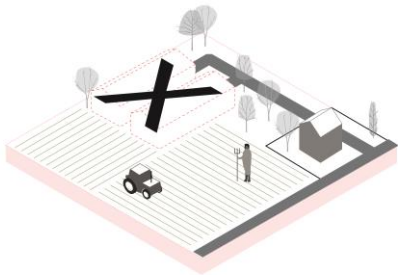
	<p>Omdat er veel zonevreemde activiteiten mogelijk zijn in die gebouwen bieden mensen meer dan de gebouwen waard zijn, dat noemt men de opportuniteitswaarde. Door die hoge opportuniteitswaarde is het voor landbouwers onbetaalbaar deze gebouwen te kopen voor hun eigen landbouwbedrijf. Om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken moet de opportuniteitswaarde dalen.</p> <p>Financiële stedenbouwkundige lasten in relatie tot zonevreemde activiteiten zouden een mogelijke piste zijn om (voormalige) landbouwlocaties minder interessant te maken voor zonevreemde activiteiten. Door het minder interessant worden van deze sites wordt verwacht dat de ook de opportuniteitswaarde zal dalen.</p> <p>Deze maatregel mag niet alleen focussen op het financiële. Dat kan ertoe leiden dat deze voormalige landbouwzetels alleen nog voor de rijksten beschikbaar zijn. De welstellenden die de financiële last kunnen en willen dragen. Het is dus vooral belangrijk dat zonevreemde activiteiten minder interessant worden op die locaties. Hierbij wordt ook verwezen naar maatregel 4 waar voorgesteld wordt om voorwaarden op te leggen aan zonevreemde activiteiten en het daaraan gekoppeld grondgebruik.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt.</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt vanuit de juridische screening problematisch en vanuit de landbouwkundige screening kansrijk. We verwijzen hier naar maatregel 4 waar er voorwaarden worden opgelegd aan het grondgebruik door zonevreemde activiteiten. Het is belangrijk dat zonevreemde activiteiten minder interessant worden door ze financieel te belasten. Die bijdragen worden in een fonds gestort dat initiatieven in het kader van agrarische herontwikkeling ondersteunt. Dit instrument is mogelijk minder problematisch vanuit juridisch oogpunt als er een breder toepassingskader wordt voorzien waarbij maatregelen ruimer toegepast worden dan enkel de landbouw.</p>

<p>Maatregel 18</p>	<p>Verhogen kadastraal inkomen bij zonevreemd wonen en/of zonevreemde bedrijfsactiviteiten</p> 
<p>Vanuit juridisch oogpunt</p>	<p>Bij implementatie van deze maatregel moet worden nagegaan of er geen milieubeoordeling moet gebeuren. Tevens moet de nodige aandacht uitgaan naar mogelijke schadevergoedingsrisico's in hoofde van de optredende overheid jegens benadeelde eigenaars.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
<p>Vanuit landbouwkundig oogpunt</p>	<p>Op dit moment zijn veel zonevreemde functiewijzigingen mogelijk in gebouwen in het agrarisch gebied waardoor er veel interesse is voor hoeses en de prijzen hoog zijn. De vaak verouderde gebouwen zijn meestal niet zoveel meer waard. Omdat er veel zonevreemde activiteiten mogelijk zijn in die gebouwen bieden mensen meer dan de gebouwen waard zijn, dat noemt men</p>

	<p>de opportuniteitswaarde. Door die hoge opportuniteitswaarde is het voor landbouwers onbetaalbaar deze gebouwen te kopen voor hun eigen landbouwbedrijf. Om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken moet de opportuniteitswaarde dalen.</p> <p>Het verhogen van het kadastraal inkomen in relatie tot zonevreemde bedrijfsactiviteiten en/of zonevreemd wonen kan helpen om (voormalige) landbouwlocaties minder interessant te maken voor zonevreemde activiteiten.</p> <p>Deze maatregel mag niet alleen focussen op het financiële. Dat kan ertoe leiden dat deze voormalige landbouwzetels alleen nog voor de rijksten beschikbaar zijn. De welstellenden die de financiële last kunnen en willen dragen. Het is dus vooral belangrijk dat zonevreemde activiteiten minder interessant worden op die locaties. Hierbij wordt ook verwezen naar maatregel 4 waar voorgesteld wordt om voorwaarden op te leggen aan zonevreemde activiteiten en het daaraan gekoppeld grondgebruik.</p> <p>Het is belangrijk dat zonevreemde activiteiten minder interessant worden door ze financieel te belasten. Die bijdragen worden in een fonds gestort dat initiatieven in het kader van agrarische herontwikkeling ondersteunt.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
Algemene conclusie	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. We verwijzen hier naar maatregel 4 waar er voorwaarden worden opgelegd aan het grondgebruik door zonevreemde activiteiten. Het is belangrijk dat zonevreemde activiteiten minder interessant worden door ze financieel te belasten. Die bijdragen worden in een fonds gestort dat initiatieven in het kader van agrarische herontwikkeling ondersteunt.</p>

Maatregel 19	<p>Heffen van een belasting voor zonevreemd ruimtegebruik</p> 
Vanuit juridisch oogpunt	<p>Gelet op de finaliteit van deze maatregel, lijkt het wenselijk om enkel het houden van weidedieren (in het kader van een hobbyactiviteit) in agrarisch gebied te belasten.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
Vanuit landbouwkundig oogpunt	<p>Op dit moment zijn veel zonevreemde functiewijzigingen mogelijk in gebouwen in het agrarisch gebied waardoor er veel interesse is voor hoeses en de prijzen hoog zijn. De vaak verouderde gebouwen zijn meestal niet zoveel meer waard. Omdat er veel zonevreemde activiteiten mogelijk zijn in die gebouwen bieden mensen meer dan de gebouwen waard zijn, dat noemt men de opportuniteitswaarde. Door die hoge opportuniteitswaarde is het voor landbouwers onbetaalbaar deze gebouwen te kopen voor hun eigen landbouwbedrijf. Om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken moet de opportuniteitswaarde dalen.</p>

	<p>Het heffen van een belasting voor zonevreemd ruimtegebruik zou een manier zijn om (voormalige) landbouwlocaties minder interessant te maken voor zonevreemde activiteiten.</p> <p>Deze maatregel mag niet alleen focussen op het financiële. Dat kan ertoe leiden dat deze voormalige landbouwzetels alleen nog voor de rijksten beschikbaar zijn. De welstellenden die de financiële last kunnen en willen dragen. Het is dus vooral belangrijk dat zonevreemde activiteiten minder interessant worden op die locaties. Hierbij wordt ook verwezen naar maatregel 4 waar voorgesteld wordt om voorwaarden op te leggen aan zonevreemde activiteiten en het daaraan gekoppeld grondgebruik.</p> <p>Het heffen van een belasting op zonevreemde activiteiten zou wel kunnen bijdragen tot financiële ondersteuning van agrarische herontwikkeling.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig oogpunt</p>
Algemene conclusie	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. We verwijzen hier naar maatregel 4 waar er voorwaarden worden opgelegd aan het grondgebruik door zonevreemde activiteiten. Het is belangrijk dat zonevreemde activiteiten minder interessant worden door ze financieel te belasten. Die bijdragen worden in een fonds gestort dat initiatieven in het kader van agrarische herontwikkeling ondersteunt.</p>

Maatregel 20	<p>Opleggen van sloopvoorwaarden in geval van zonevreemde functiewijziging</p> 
Vanuit juridisch oogpunt	<p>De voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Bij aanvragen voor grondwerken, stapelen in open lucht, de aanleg van recreatieve terreinen, schuilhokken, etc. zou de vergunningverlenende overheid er in haar advies kunnen</p> <p>op wijzen dat gelet op het zuinig ruimtegebruik en de ruimtelijke draagkracht van het gebied (dit zijn criteria van goede ruimtelijke ordening) de aanvraag enkel kan worden vergund indien als voorwaarde wordt opgelegd dat een deel van de gebouwen/infrastructuur worden gesloopt, teneinde het landbouwgebied te vrijwaren. Ter ondersteuning kan onder meer worden teruggerepen naar de principes die worden vooropgesteld in het Ruimtelijk Beleidsplan Antwerpen.</p> <p>De voorwaarde dient om de vergunning verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening (bijv. in het kader van de ruimtelijke draagkracht, functionele inpasbaarheid,...) en stelt dat dit enkel kan indien het overige gedeelte van het gebouwen opnieuw bouwvrij worden gemaakt met het oog op het (in de toekomst) herstellen van het landbouwgebruik.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit juridisch oogpunt</p>
Vanuit landbouwkundig oogpunt	<p>Op dit moment zijn veel zonevreemde functiewijzigingen mogelijk in gebouwen in het agrarisch gebied waardoor er veel interesse is voor hoeses en de prijzen hoog zijn. De vaak verouderde gebouwen zijn meestal niet zoveel</p>

	<p>meer waard. Omdat er veel zonevreemde activiteiten mogelijk zijn in die gebouwen bieden mensen meer dan de gebouwen waard zijn, dat noemt men de opportuniteitswaarde. Door die hoge opportuniteitswaarde is het voor landbouwers onbetaalbaar deze gebouwen te kopen voor hun eigen landbouwbedrijf. Om van agrarische herontwikkeling een succesverhaal te maken moet de opportuniteitswaarde dalen.</p> <p>Het opleggen van sloopvoorwaarden in geval van een zonevreemde functiewijziging kan een mogelijkheid zijn om (voormalige) landbouwlocaties minder interessant te maken voor zonevreemde activiteiten. Bij de aanvraag tot zonevreemde functiewijziging zou nagegaan kunnen worden of alle aanwezige gebouwen wel noodzakelijk zijn voor de aangevraagde functiewijziging. In geval van een zonevreemde functiewijziging naar wonen zou een maximaal m² aan bijgebouwen kunnen opgelegd worden.</p> <p>Het opleggen van sloopvoorwaarden kan tegelijkertijd zonevreemde activiteiten minder interessant maken in voormalige landbouwgebouwen en een vermindering van de bebouwingsgraad in de open ruimte realiseren.</p> <p>De sloopvoorwaarden worden nog interessanter indien deze vanuit een Vlaams kader worden opgelegd zodat deze generiek gelden en hierover duidelijkheid is voor de burger. Een suggestie is bijvoorbeeld het behoud van maximaal 40m² of 80 m² aan woningbijgebouwen bij functiewijziging tot zonevreemd wonen.</p> <p>Instrument is kansrijk vanuit landbouwkundig standpunt</p>
<p>Algemene conclusie</p>	<p>Dit instrument blijkt zowel vanuit de juridische als landbouwkundige screening kansrijk. Zonevreemde activiteiten vergunnen op voorwaarde dat er ook substantieel gebouwen gesloopt worden.</p>

4. Samenspel tussen instrumenten

4.1. Meerkost van agrarische herontwikkeling vs greenfieldontwikkeling

Bij de verkenning van de instrumenten werd vertrokken vanuit de opbouw zoals aangereikt in het bestek. Voor de verschillende finaliteiten zoals hieronder opgesomd werden instrumenten gezocht die bijdragen aan de geschetste problematiek.

- Maatregelen die de financiële kost van agrarische herontwikkeling laten dalen
- Maatregelen om de financiële meerkost vanuit agrarische herontwikkeling op te vangen
- Maatregelen om de greenfieldkost af te stemmen op een agrarische herontwikkeling
- Maatregelen om zonevreemde activiteiten (financieel) te belasten

Het aanvoelen vooraf was dat een agrarische herontwikkeling duurder is dan een greenfieldontwikkeling. De uitwerking van **POST 1** 'Financiële meerprijs van agrarische herontwikkeling becijferen' bevestigde dit en gaf meer inzicht in de elementen die bijdragen aan deze **meerkost**. Uit het onderzoek bleek dat de meerkost van agrarisch herontwikkeling versus een greenfieldontwikkeling vervat zit in drie aspecten:

1. **Opportunitetswaarde van de gebouwen.** De huidige mogelijkheden inzake zonevreemde basisrechten en zonevreemde functiewijzigingen zorgen voor een aantrekkingskracht voor niet-landbouwers naar het landbouwgebied. Deze aantrekking zorgt voor een overwaardering van de bestaande gebouwen in het landbouwgebied.
2. Doorgaans **kost bebouwde grond** meer dan onbebouwde grond/braakliggend terrein.
3. Bestaande landbouwzetels bevatten gebouwen met slechts beperkte hergebruiksmogelijkheden, die moeten gesloopt worden. Deze **sloopkost** moet niet gemaakt worden bij greenfieldontwikkeling, waardoor de sloopkost ook rechtstreeks bijdraagt tot de meerprijs van een agrarische herontwikkeling.

4.2. Inpassing instrumenten binnen de huidige context

Om een doeltreffend beleid op te zetten rond agrarische herontwikkeling is het belangrijk dat bij de inzet van instrumenten rekening wordt gehouden met de bestaande context van het landbouwgebied. Met bestaande context bedoelen we zowel de bestaande bebouwing, de planologische (juridische) context en de vastgoedlogica. *In globo* zijn vandaag 3 trends bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het landbouwgebied:

Ten eerste blijkt dat er zich vandaag in grote mate een **zonevreemd hergebruik** voordoet binnen het agrarisch gebied. Zonevreemde invulling van infrastructuur in de landbouwruimte worden gelegitimeerd vanuit het dalende aantal landbouwers en het erbij horende overtal aan bedrijfsgebouwen die vrijkomen. De valorisatie van het bestaande patrimonium zorgt niet alleen voor prijsstijging van zowel gebouwen als percelen in het landbouwgebied, maar wijzigt ook het landbouwlandschap ingrijpend. Het zonevreemde hergebruik botst vandaag tegen zijn grenzen. Het zonevreemd hergebruik is namelijk dermate omvangrijk geworden dat het in bepaalde gevallen het landbouwfunctioneren (in het landbouwgebied *nota bene* de zone-eigen functie) bemoeilijkt en zelf hypothekeert. De landbouwruimte verandert in sneltempo van een productieruimte naar een woon- en recreatieruimte.

Ten tweede zorgt de vastgoedlogica ervoor dat landbouwers op heden opteren voor de **oprichting van greenfields** in landbouwgebied in plaats van agrarische herontwikkeling van een bestaande landbouwzetel. De hoge opportuniteitswaarde, de meerkost van bebouwde grond en de sloopkosten zorgen ervoor dat brownfields quasi onbetaalbaar worden voor (startende) landbouwers. Greenfieldontwikkelingen zijn dus deels te verklaren vanuit het grote prijsverschil met brownfieldontwikkelingen. Bovendien ligt in de moderne landbouw de klemtoon op intensivering, mechanisering en technologische vernieuwing. Deze trends resulteren in de sterke nood aan **nieuwe**

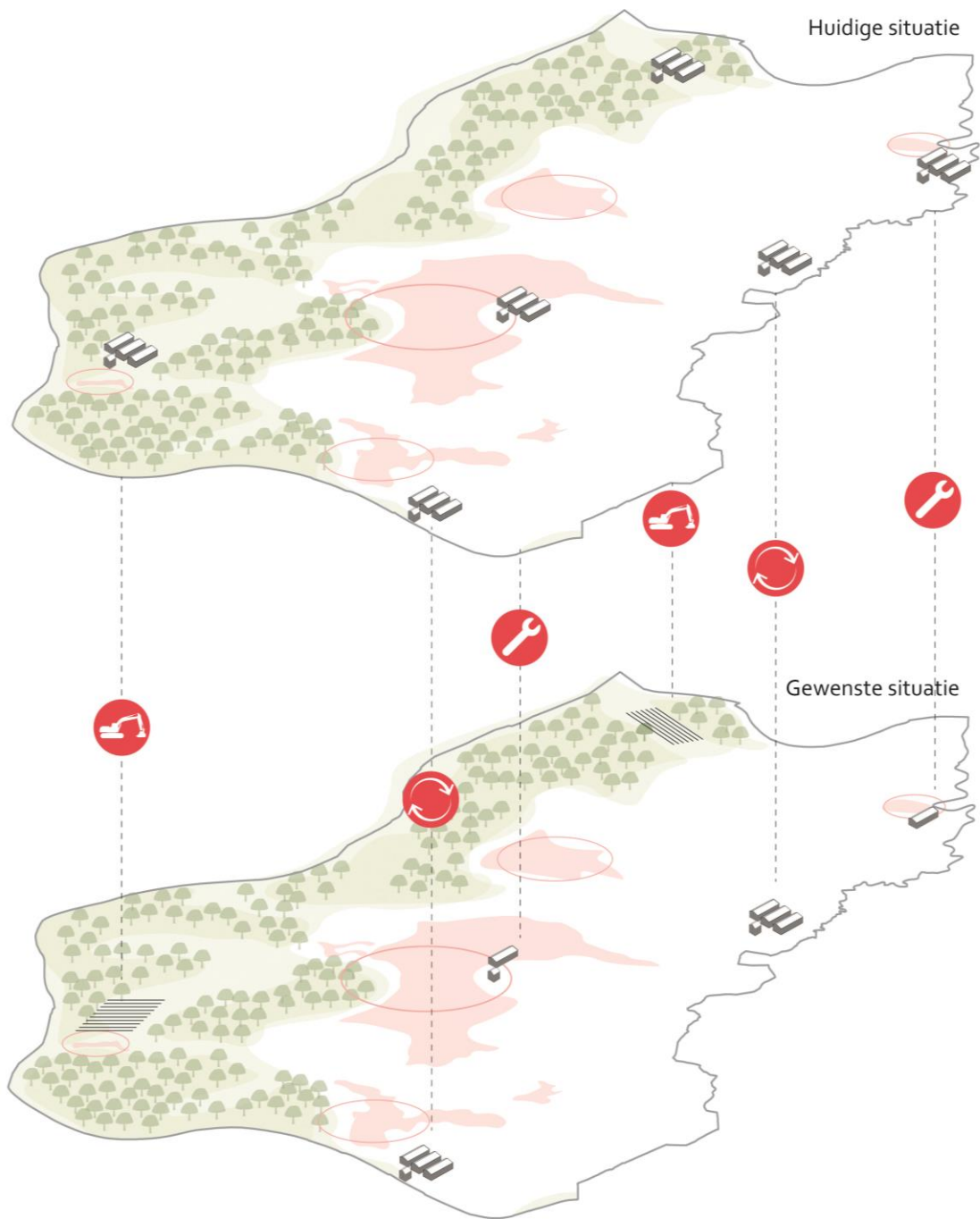
(moderne) infrastructuur. De hergebruiksmogelijkheden van bestaande infrastructuur op brownfields blijkt vandaag in de praktijk veeleer beperkt te zijn, waardoor (startende) landbouwers in veel gevallen nog meer geneigd zijn om over te gaan tot een greenfieldontwikkeling met een volledig nieuwe infrastructuur.

Tot slot zorgt de **hoge opportuniteitswaarde** van de bestaande gebouwen in het landbouwgebied en de sloopkosten er mede voor dat er op vandaag nauwelijks gebouwen worden **gesloopt**. Vergunde (geachte) bebouwing heeft namelijk via de basisrechten en zonevreemde functiewijzigingen een ruim pallet aan mogelijkheden. Het gebrek aan sloop in combinatie met de trend van de oprichting van nieuwe infrastructuur zorgt ervoor dat de bebouwings- en verhardingsgraad van het landbouwgebied hand over hand toeneemt. De trend zal op termijn een slechte invloed hebben op het productief karakter van de landbouwruimte.




4.3. Samenspel instrumenten vanuit verschillende finaliteiten

Vanuit de waargenomen vastgoedlogica, het overtal aan landbouwgebouwen en de nood aan nieuwe infrastructuur bij landbouwers kunnen we stellen dat een beleid dat louter inzet op het stimuleren van agrarische herontwikkeling niet realistisch, noch doeltreffend is. Het stimuleren van agrarische herontwikkeling zal alleen maar effectief zijn wanneer dit wordt ingepast in een breder beleid dat inzet op **verschillende finaliteiten** in de landbouwruimte:

1. Beleid waarin **ontwikkelruimte voor landbouw wordt gerealiseerd** (met respect voor de open ruimte). Dit door het stimuleren van agrarische herontwikkeling voor bestaande gebouwen/zetels met potentie voor landbouw én door het sturen van greenfieldontwikkelingen.
2. Beleid dat **zonevreemde mogelijkheden beperkt** en bijgevolg niet-agrarisch hergebruik slechts onder bepaalde voorwaarden faciliteert. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijk en permanent niet-agrarisch hergebruik. Niet-agrarisch hergebruik kan in bepaalde gevallen tijdelijk wenselijk zijn indien het op de juiste plaats gebeurt en gekoppeld aan bepaalde tegenprestaties (bv. verwijderen verharding, verbeteren landschapsintegratie, ...). In bepaalde gevallen kan permanent niet-agrarisch hergebruik aanvaard worden bijvoorbeeld in functie van het geven van een nieuwe invulling aan (erfgoed-)gebouwen.
3. Beleid dat inzet op de **sloop** van een overtal aan bestaande gebouwen en woningen met geen of weinig potentie voor landbouw dit zowel in functie van het vrijwaren van de open ruimte als van het realiseren van ontwikkelruimte voor landbouw.



Finaliteiten:

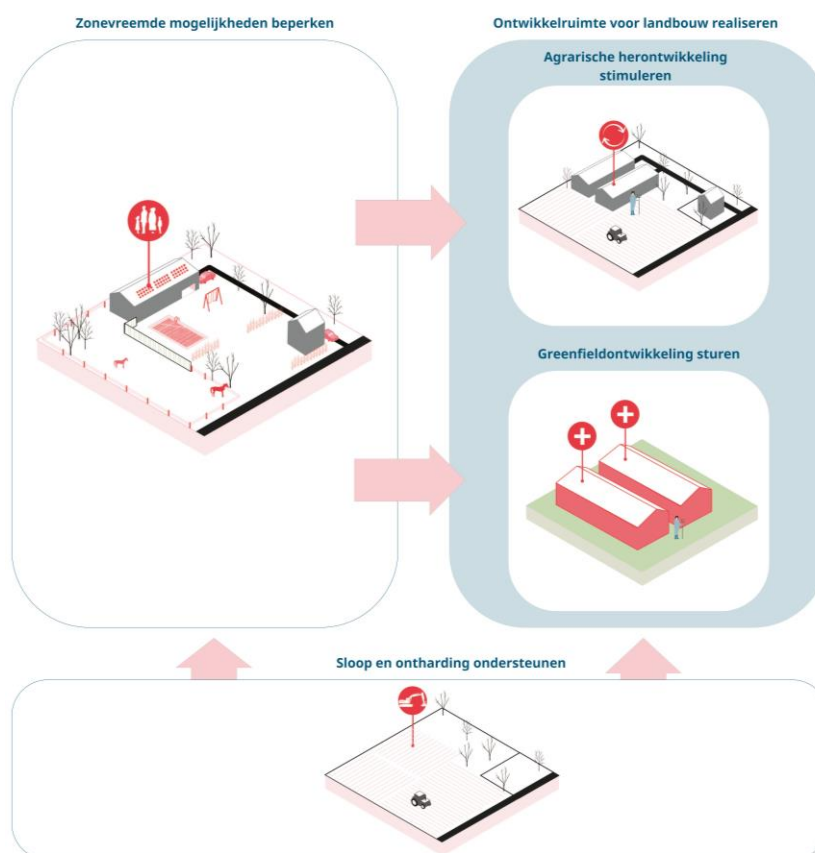
-  Agrarische herontwikkeling
-  Sloop
-  Zonevreemde activiteiten beperken

Vanuit de achterliggende redenen van de meerkost van agrarische herontwikkelingen en gelet op de huidige context van het landbouwgebied in de provincie Antwerpen moet een beleid waarin agrarische herontwikkeling wordt gestimuleerd een oplossing bieden op de 3 vooropgestelde finaliteiten. We groeperen de instrumenten daarom rond 3 clusters:

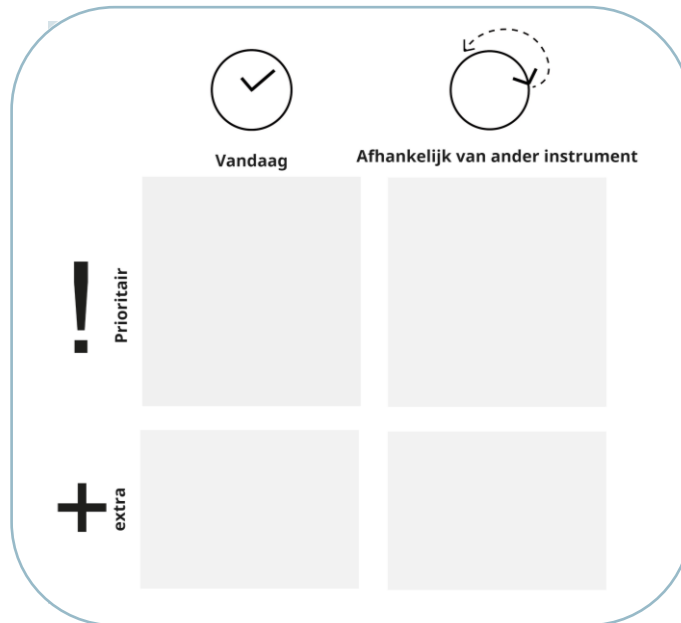
- **Cluster 1:** zonevremde mogelijkheden beperken
- **Cluster 2:** ontwikkelruimte voor landbouw realiseren door agrarische herontwikkeling te stimuleren en greenfieldontwikkeling te sturen.
- **Cluster 3:** sloop en ontharding ondersteunen

Door de verschillende instrumenten met elkaar te combineren binnen een cluster kan ervoor gezorgd worden dat de instrumenten elkaar versterken en positief beïnvloeden zodat zij samen geen negatieve impact hebben op de landbouw en er samen toe bijdragen dat de open ruimte wordt gevrijwaard.

Om de financiële kost van agrarische herontwikkeling te laten dalen moeten eerst de **zonevremde mogelijkheden beperkt worden**. Deze zorgen immers vandaag voor een te grote opportuniteitskost en overwaardering van de bestaande gebouwen in het agrarisch gebied. Vervolgens kan een beleid uitgerold worden dat focust op het realiseren van de **ontwikkelruimte voor landbouw**. Dit beleid bestaat uit twee sporen. Enerzijds het **stimuleren van agrarische herontwikkeling** door de meerkost van agrarische herontwikkeling op te vangen. Anderzijds **het sturen van greenfieldontwikkeling door te bepalen onder welke voorwaarden bijkomende bebouwing kan toegelaten worden in het agrarisch gebied als blijkt dat een agrarische herontwikkeling niet mogelijk is**. Tot slot kan parallel een beleid worden gevoerd ter **ondersteuning, door sloop en ontharding** van alle overvloedige infrastructuur. Zowel zonevremde infrastructuren als leegkomende landbouwgebouwen komen hiervoor in aanmerking.



Op basis van bovenstaand schema kunnen de verschillende weerhouden instrumenten worden geclusterd en kan er binnen de cluster een **prioritering** en **fasering** worden aangegeven.



4.3.1. Prioritering

We maken bij het samenstellen van het samenspel van instrumenten per cluster een onderscheid tussen **prioritaire instrumenten** enerzijds en bijkomende of **extra instrumenten** anderzijds.

De instrumenten die de meeste impact hebben op de doelstellingen die we hier voor ogen hebben, namelijk stimuleren van agrarische herontwikkeling, worden als prioritair aangeduid. Instrumenten die slechts een beperkte bijdrage leveren aan de doelstellingen worden als extra instrumenten toegevoegd aan de instrumentenkoffer.

4.3.2. Fasering

Bepaalde instrumenten kunnen onmiddellijk geïmplementeerd worden terwijl andere instrumenten afhankelijk zijn van een (reeds bestaand) ander instrument om (goed) te kunnen functioneren. We maken daarom per cluster een onderscheid tussen instrumenten die op korte termijn en op langere termijn kunnen uitgerold worden.

4.3.3. Flankerende instrumenten

Naast de hierboven onderzochte instrumenten bleek uit het onderzoek dat nog een aantal bijkomende instrumenten/maatregelen nodig zullen zijn om de instrumentenkoffer te laten functioneren. Deze werden niet nader onderzocht maar wel toegevoegd aan de samenstelling van de instrumentenkoffer.

5. Instrumententrio agrarische herontwikkeling

5.1. Cluster 1: Zonevreemde mogelijkheden beperken

Maatregel 5: Generiek beperken van zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden

- Prioritair: cruciale maatregel om de opportuniteitswaarde van infrastructuur in het landbouwgebied te laten dalen. Potentieel grote ruimtelijke impact.
- Korte termijn

Maatregel 1: Bieden van een duidelijk juridisch statuut voor exploitantenwoningen

- Prioritair: ruimtelijke maatregel met potentieel grote impact omdat een aantal andere maatregelen hieraan gekoppeld kunnen worden.
- Korte termijn

Maatregel 2: Verbod op functiewijzigingen van exploitantenwoningen

- Prioritair: ruimtelijke maatregel met potentieel grote impact
- Vooraleer deze maatregel kan ingevoerd worden is het belangrijk om eerst duidelijkheid te scheppen over het statuut van de exploitantenwoningen (maatregel 1)

Maatregel 18: Verhogen kadastraal inkomen bij zonevreemd wonen en/of zonevreemde bedrijfsactiviteiten

- Prioritair: financiële maatregel met potentieel grote impact
- Vooraleer deze maatregel kan ingevoerd worden is het belangrijk om eerst duidelijkheid te scheppen over het statuut van de exploitantenwoningen (maatregel 1)

Maatregel 4: Opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot grondgebruik

- Extra: gezien op heden zonevreemde grondgebruik in belangrijke mate niet vergunningsplichtig is, zal de impact van deze maatregel eerder beperkt zijn.
- Korte termijn

Maatregel 19: Heffen van een belasting voor zonevreemde activiteiten of zonevreemd ruimtegebruik

- Extra: gezien deze maatregel gefragmenteerd gebeurt (op gemeentelijk niveau) zal de impact van deze maatregel op grote schaal eerder beperkt zijn
- Korte termijn

Maatregel 15: Heffen van een bouwbelasting voor bouwen van nieuwe infrastructuur

- Extra: gezien deze maatregel gefragmenteerd gebeurt (op gemeentelijk niveau) zal de impact van deze maatregel op grote schaal eerder beperkt zijn
- Korte termijn maar volgend op het heffen van belastingen voor zonevreemde activiteiten (maatregel 19) zodat de klemtoon binnen het agrarisch gebied niet in eerste instantie de agrarische sector wordt gevisieerd als belangrijkste bouwer van nieuwe infrastructuur in de openruimtegebieden.

Maatregel 3: Opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot aanvaarden van hinderaspecten.

- Extra: de impact van het koppelen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten wordt als beperkt ingeschat en bovendien moeilijk te handhaven.
- Deze maatregel volgt op het scheppen van een duidelijk juridisch statuut van exploitantenwoningen.

Extra maatregel: streng handhavingsbeleid

- Prioritair: het voeren van een streng handhavingsbeleid wordt als een cruciaal sluitstuk gezien in het beperken van de zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden.
- Voeren van een streng handhavingsbeleid is op heden reeds relevant maar vormt een cruciale maatregel volgend op het generiek beperken van de zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden (maatregel 5) en het opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot grondgebruik (maatregel 4).

5.2. Cluster 2: Ontwikkelruimte voor landbouw realiseren door agrarische herontwikkeling te stimuleren en greenfieldontwikkeling te sturen.

5.2.1. Cluster 2a: Agrarische herontwikkeling stimuleren

Maatregel 12: subsidies van initiatieven i.h.k.v. agrarische herontwikkeling

- Prioritair: financiële maatregel met grote potentiële impact (indien gekoppeld aan het beperken van de zonevreemde mogelijkheden).
- Korte termijn

Maatregel 9: VLIF- waarborgregeling ook koppelen aan agrarisch herontwikkeling

- Prioritair: financiële maatregel met grote potentiële impact (indien gekoppeld aan het beperken van de zonevreemde mogelijkheden).
- Korte termijn

Extra maatregel: Verruimen toepassingsgebied *brownfield*-convenanten

- Prioritair: door het toepassingsgebied gebied van *brownfield*-convenanten ook te verruimen naar open ruimte bestemmingen kan de slagkracht van een aantal andere instrumenten versterkt worden met het oog op agrarische reconversie
- Korte termijn

Maatregel 11: Vermindering/vrijstelling van registratiebelasting

- Prioritair: financiële maatregel met grote potentiële impact om de haalbaarheid van verkoop i.k.v. agrarische herontwikkeling te verhogen.
- Deze maatregel volgt idealiter op het verruimen van het toepassingsgebied voor *brownfield*-convenanten die vandaag reeds is opgenomen in de vrijstellingen van registratiebelastingen.

Maatregel 10: Vermindering/vrijstelling van erf- of schenkbelasting

- Prioritair: financiële maatregel met grote potentiële impact om de haalbaarheid van agrarische herontwikkeling binnen families te verhogen.
- Deze maatregel spoort idealiter parallel met de vermindering/vrijstelling van registratiebelasting (maatregel 11) gezien ze beide betrekking hebben op dezelfde problematiek.

Maatregel 6: Voorkooprecht op sites met potentie voor agrarische herontwikkeling.

- Extra: deze maatregel zal niet op grote schaal kunnen toegepast worden gezien dit een grote inspanning voor de overheid vergt. Dit impact hiervan is dus veeleer beperkt.
- Deze maatregel wordt idealiter pas genomen nadat eerst een verdiepend onderzoek is gebeurd naar ruimtelijke criteria om het voorkooprecht te kunnen toepassen (**extra maatregel**).

5.2.2. Cluster 2b: Greenfieldontwikkeling sturen

Maatregel 8: Opnemen van verplichting inzake omkeerbaar bouwen in open ruimte bestemmingen

- Prioritair: ruimtelijke maatregel met grote potentiële impact
- Om deze maatregel te kunnen toepassen is voorafgaandelijk verdiepend onderzoek nodig naar de toepassingsmogelijkheden van omkeerbaar bouwen in de landbouwsector (**extra maatregel**).

Extra maatregel: greenfieldontwikkeling sturen via een juridische vertaling van een visie

- Prioritair: ruimtelijke maatregel met grote potentiële impact
- Om deze maatregel te kunnen toepassen is voorafgaandelijk een visievorming (**extra maatregel**) nodig (op basis van welke criteria zal er worden gestuurd?) bijvoorbeeld op vlak van bouwwijze, materiaal gebruik of inplantingslocatie.

5.3. Cluster 3: Sloop en ontharding ondersteunen

Maatregel 13: inzetten van sloopsubsidies gekoppeld aan leegstaande gebouwen

- Prioritair: ruimtelijke maatregel met grote potentiële impact
- Korte termijn

Maatregel 12: Subsidies van initiatieven i.h.k.v. agr. herontwikkeling

- Prioritair: ruimtelijke maatregel met grote potentiële impact
- Korte termijn

Maatregel 20: Opleggen van sloopvoorwaarden in geval van zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden

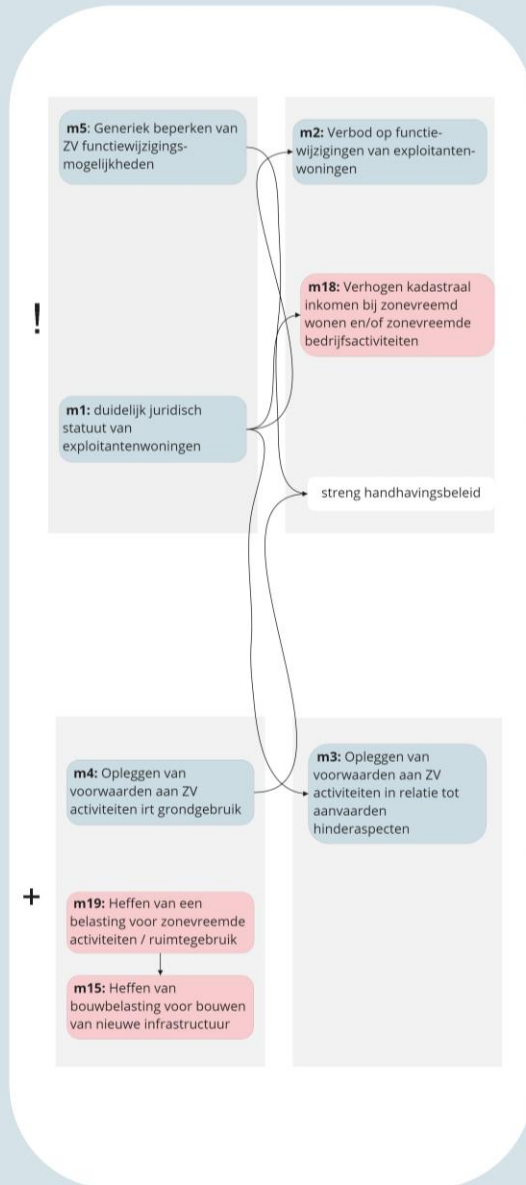
- Prioritair: ruimtelijke maatregel met grote potentiële impact
- Korte termijn

Maatregel 16: Ruimte-voor-ruimte principe

- Extra: het is momenteel nog niet duidelijk of het ruimte-voor-ruimte principe in Vlaanderen kan geïmplementeerd worden zonder een zware negatieve impact op het landbouw functioneren.
- Om deze maatregel te kunnen invoeren is eerst de implementatie van het systeem van verhandelbare ontwikkelingen vereist. Dit systeem zit vervat in het huidige ontwerp van instrumentendecreet.

Zonevreemde mogelijkheden beperken

= Financiële kost van agrarische herontwikkeling laten dalen



Ontwikkeldruimte voor landbouw realiseren

= Agrarische herontwikkeling wordt steeds samen bekeken met het sturen van greenfieldontwikkeling

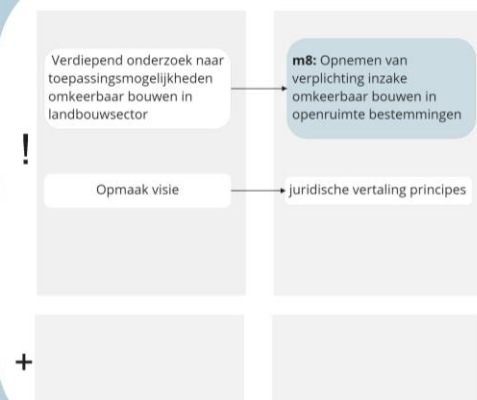
Agrarische herontwikkeling stimuleren

= financiële meerkost van agrarische herontwikkeling opvangen

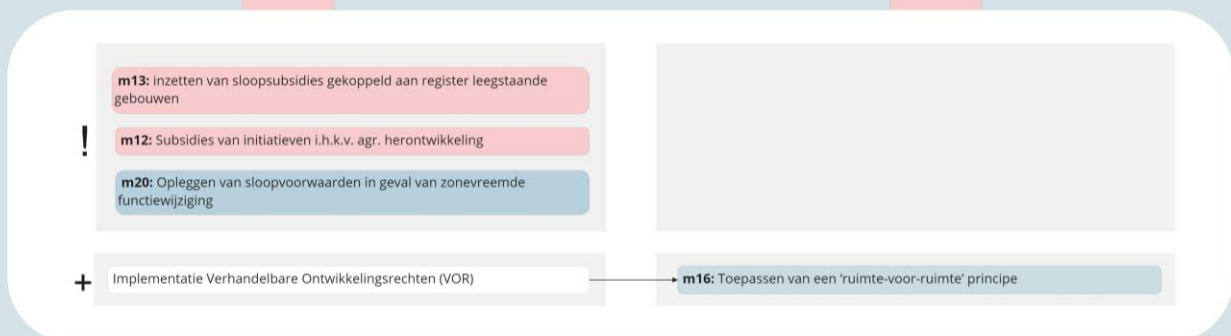


Greenfieldontwikkeling sturen

= condities scheppen voor bijkomende bebouwing in het landbouwgebied



Sloop/ontharding ondersteunen



5.4. Samenspel instrumenten op diverse schaalniveaus

Om de instrumenten te laten functioneren is een samenspel van de verschillende bestuursniveaus vereist. Hieronder wordt per maatregel aangegeven welk bestuursniveau het best geplaatst lijkt om initiatief te nemen en de maatregel door te voeren.

Zonevreemde mogelijkheden beperken

Maatregel 5: Generiek beperken van zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **gewestelijk niveau** via een aanpassing van het besluit zonevreemde functiewijzigingen.

Maatregel 1: Bieden van een duidelijk juridisch statuut voor exploitantenwoningen

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **gewestelijk niveau** via een verduidelijking van de definitie in de VCRO. Bovendien blijkt het gewestelijk niveau het best geplaatst om de lijsten met exploitantenwoningen te beheren gezien de informatie waarover o.a. het departement landbouw en visserij beschikt.

Maatregel 2: Verbod op functiewijzigingen van exploitantenwoningen

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **gewestelijk niveau** via een aanpassing van het besluit zonevreemde functiewijzigingen.

Maatregel 18: Verhogen kadastraal inkomen bij zonevreemd wonen en/of zonevreemde bedrijfsactiviteiten

Deze maatregel kan uitsluitend op het **federale niveau** worden geregeld.

Maatregel 4: Opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot grondgebruik

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **gewestelijk niveau** via een aanvulling van de VCRO (zie ontwerp codextrein 2017).

Maatregel 19: Heffen van een belasting voor zonevreemde activiteiten of zonevreemd ruimtegebruik

Gelet op hun fiscale autonomie van de gemeenten en de lokale nuances wordt deze maatregel idealiter op **gemeentelijk niveau** geregeld.

Maatregel 15: Heffen van een bouwbelasting voor bouwen van nieuwe infrastructuur

Gelet op de fiscale autonomie van de gemeenten en de lokale nuances wordt deze maatregel idealiter op **gemeentelijk niveau** geregeld.

Maatregel 3: Opleggen van voorwaarden aan zonevreemde activiteiten in relatie tot aanvaarden van hinderaspecten.

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **gewestelijk niveau** via een aanvulling op het Vlarem.

Extra maatregel: streng handhavingsbeleid

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **regionaal niveau** via een aanvulling op het Vlarem. Een intergemeentelijk handhavingsbeleid biedt het voordeel van capaciteit en expertise door het gezamenlijk aanstellen van een handhavingsambtenaar. Op het intergemeentelijke niveau kan op een neutralere manier aan handhaving worden gedaan aangezien het intergemeentelijke niveau niet betrokken is bij het vergunnen.

Cluster 2: Agrarisch herontwikkeling stimuleren

Maatregel 12: subsidies van initiatieven i.h.k.v. agrarische herontwikkeling

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **provinciaal niveau** gekoppeld aan het provinciale beleid rond agrarisch herontwikkeling. De provincie heeft het voordeel van het helikopter-perspectief en is toch voldoende betrokken met het lokale niveau om een gericht subsidiebeleid te kunnen voeren.

Maatregel 9: VLIF- waarborgregeling ook koppelen aan agrarisch herontwikkeling

De aanpassing van VLIF-steun kan alleen op **gewestelijk niveau** worden geregeld.

Extra maatregel: Verruimen toepassingsgebied *brownfield*-convenanten

De aanpassing van regelgeving inzake brownfield-convenanten kan alleen op **gewestelijk niveau** worden geregeld.

Maatregel 11: Vermindering/vrijstelling van registratiebelasting

De aanpassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit kan alleen op **gewestelijk niveau** worden geregeld.

Maatregel 10: Vermindering/vrijstelling van erf- of schenkbelasting

De aanpassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit kan alleen op **gewestelijk niveau** worden geregeld.

Maatregel 6: Voorkooprecht op sites met potentie voor agrarische herontwikkeling.

Deze maatregel wordt idealiter na delegatie vanuit Vlaanderen op **provinciaal niveau** geregeld. De provincie heeft het voordeel van het helikopter-perspectief en is toch voldoende betrokken met het lokale niveau om een gericht beleid inzake voorkooprecht op poten te zetten.

Cluster 3: Greenfieldontwikkeling sturen

Maatregel 8: Opnemen van verplichting inzake omkeerbaar bouwen in open ruimte bestemmingen

Deze maatregel wordt gezien het generieke karakter idealiter genomen op **gewestelijk niveau** via een aanpassing aan de VCRO of gewestelijk verordening.

Extra maatregel: greenfieldontwikkeling sturen via een juridische vertaling van een visie

Gelet op de hoge complexiteit en nood aan lokale verfijning gebeurt de sturing van greenfieldontwikkelingen idealiter op **gemeentelijk niveau**.

Cluster 4: Sloop/ontharding ondersteunen

Maatregel 13: inzetten van sloopsubsidies gekoppeld aan leegstaande gebouwen

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **provinciaal niveau** gekoppeld aan het provinciale beleid rond agrarisch herontwikkeling. De provincie heeft het voordeel van het helikopter-perspectief en is toch voldoende betrokken met het lokale niveau om een gericht subsidiebeleid te kunnen voeren.

Maatregel 12: Subsidies van initiatieven i.h.k.v. agr. herontwikkeling

Deze maatregel wordt idealiter genomen op **provinciaal niveau** gekoppeld aan het provinciale beleid rond agrarisch herontwikkeling. De provincie heeft het voordeel van het helikopter-perspectief en is toch voldoende betrokken met het lokale niveau om een gericht subsidiebeleid te kunnen voeren.

Maatregel 20: Opleggen van sloopvoorwaarden in geval van zonevreemde functiewijzigingsmogelijkheden

Als eerstelijns vergunningverlenende overheid is het **gemeentelijke niveau** het best geplaatst om deze maatregel op te nemen. Dit kan ook de deputatie zijn wanneer het onderwerp van de aanvraag in meerdere gemeenten binnen de provincie ligt en zelfs de

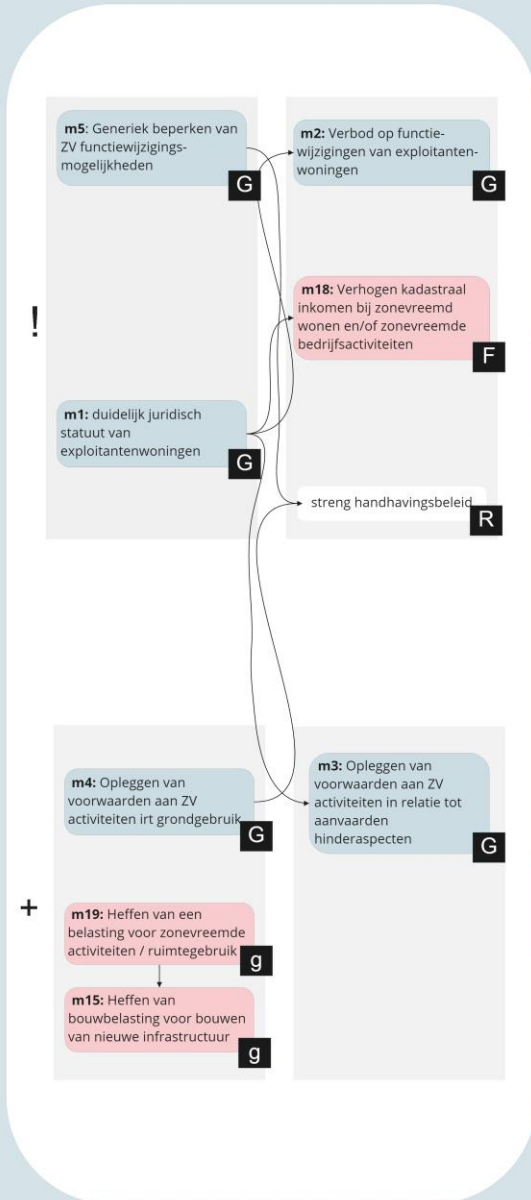
Vlaamse overheid wanneer de aanvraag zich situeert in meerdere gemeenten op grondgebied van meerdere provincies. Beide spelen ook een rol als beroepsinstantie.

Maatregel 16: Ruimte-voor-ruimte principe

Deze maatregel vergt een aanpassing van het instrumentendecreet waarvoor het **gewestelijk niveau** bevoegd is. De **provincie** kan eventueel een rol spelen in het beheer van de rechtenbank als deze op regionaal niveau moet georganiseerd worden.

Zonevreemde mogelijkheden beperken

= Financiële kost van agrarische herontwikkeling laten dalen



Ontwikkelruimte voor landbouw realisering

= Agrarische herontwikkeling wordt steeds samen bekeken met het sturen van greenfieldontwikkeling

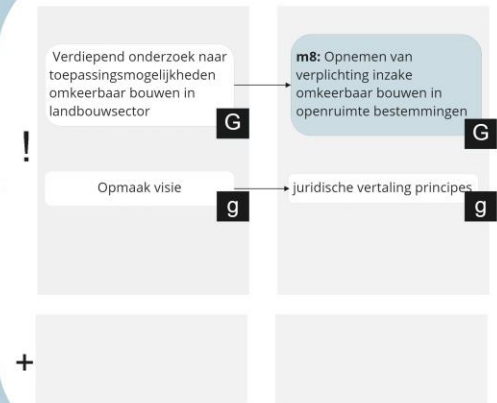
Agrarische herontwikkeling stimuleren

= financiële meerkost van agrarische herontwikkeling opvangen

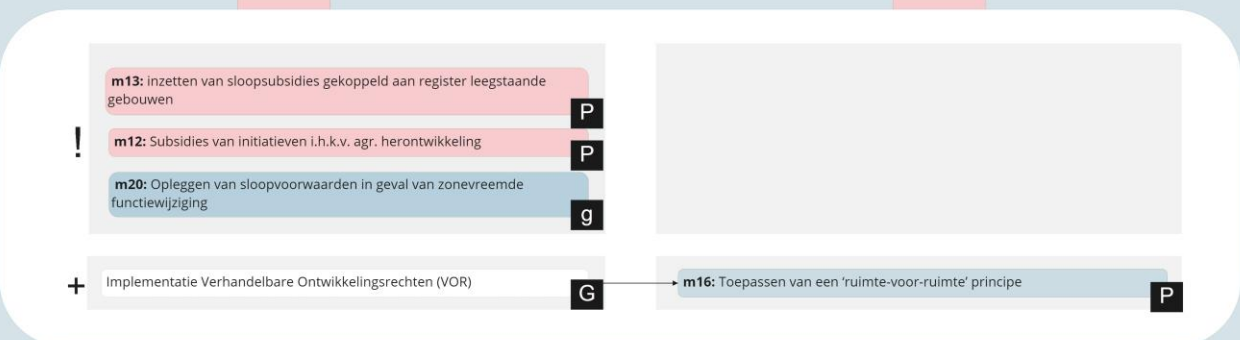


Greenfieldontwikkeling sturen

= condities scheppen voor bijkomende bebouwing in het landbouwgebied



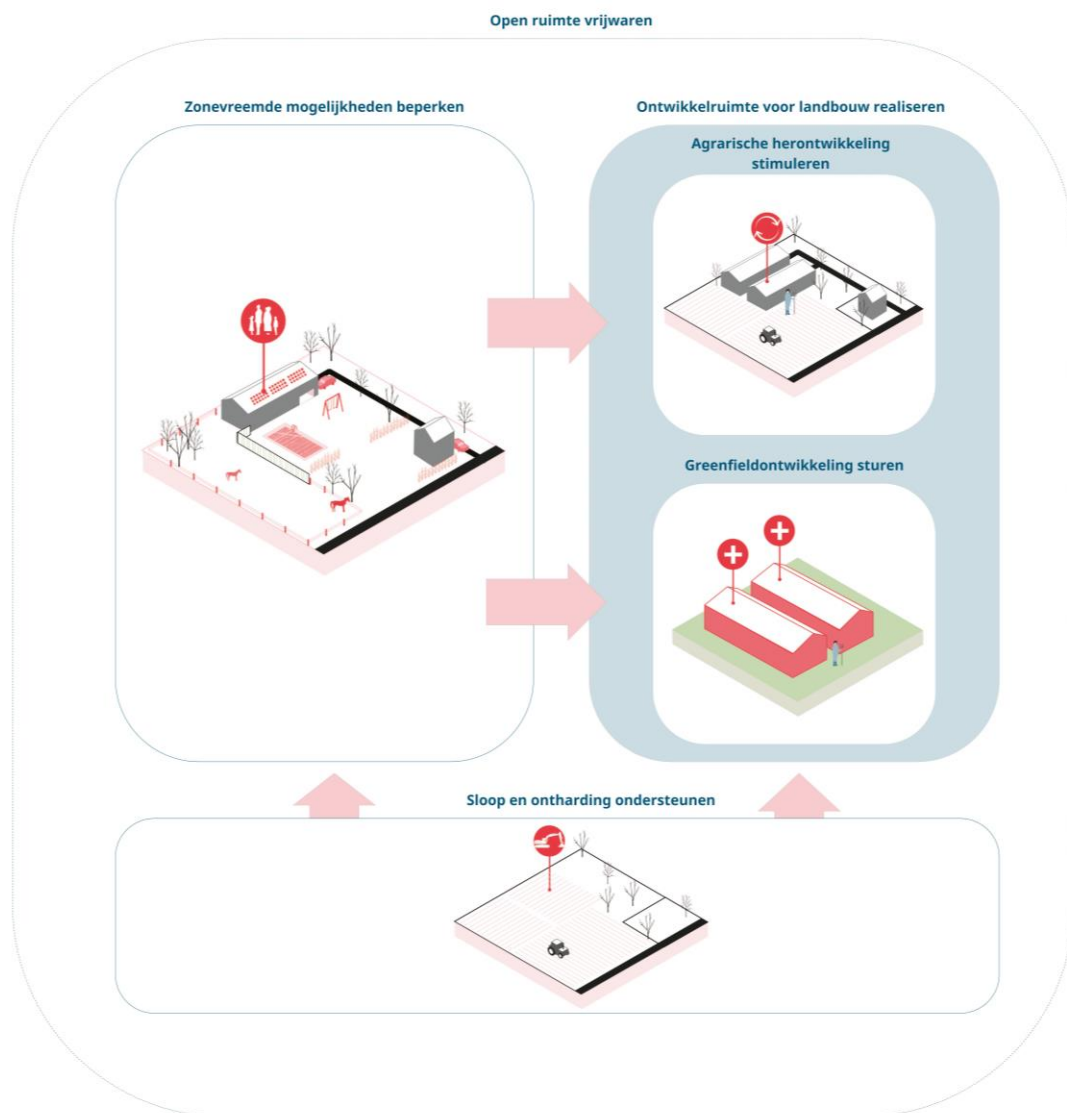
Sloop/ontharding ondersteunen



6. Aanbevelingen

6.1. Vrijwaren open ruimte

Het samenspel van de verschillende instrumenten waarmee agrarische herontwikkeling wordt gestimuleerd heeft uiteindelijk ook een hoger doel. Een succesvol beleid inzake agrarisch herontwikkeling draagt namelijk bij aan het vrijwaren van de open ruimte.



In die zin zorgt de toepassing van het instrumententrio ook voor de uitvoering van een deel van de krachtlijnen zoals voorzien in het **beleidsplan Ruimte Vlaanderen** (kortweg: BRV)¹². Met name:

- Versterken van een ruimtelijk samenhangende openruimtestructuur;
- Stimuleren van het productief karakter van de open ruimte;
- Terugdringen van versnippering;
- Beperken van het ruimtebeslag.

¹² <https://www.vlaanderen.be/publicaties/witboek-beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

De uitrol van de instrumenten die het resultaat zijn van dit onderzoek zorgen ervoor dat de landbouw als volwaardige **actor** binnen de openruimtegebieden wordt **erkend**. Door een oplossing naar voor te schuiven die antwoorden biedt op de huidige planologische context, de hoeveelheid gebouwen en de vastgoedlogica die speelt binnen het landbouwgebied, kan de landbouwsector deze rol ook (opnieuw) ten volle opnemen.

6.2. Prioritering instrumenten

De hierboven uiteengezette prioritering is gebaseerd op een intens overleg met de actoren binnen de stuurgroep. De prioritering is ingegeven vanuit een afweging vanuit een brede invalshoek en de uiteindelijke finaliteit om de open ruimte te vrijwaren.

De gestelde prioriteiten tussen de clusters onderling en binnen de verschillende clusters zijn volgens ons dan ook bruikbaar voor andere projecten met een doorwerking binnen de beleidsvoering in de open ruimte. We denken bijvoorbeeld aan het beleid voor agrarische reconversie in andere Vlaamse provincies of een beleid dat zich buigt over de problematiek van de over-bebouwing van het agrarisch gebied.

Om te komen tot een succesvol beleid is altijd aandacht nodig voor de verschillende clusters die hierboven werden aangestipt. De keuze om eerst werk te maken van een reductie van de zonevreemde mogelijkheden, vooraleer kan nagedacht worden over een stimulerend beleid inzake reconversie of sloop is hierin bepalend. Binnen de clusters zijn verschillende instrumenten als prioritair aangestipt. Zij krijgen de voorkeur en kunnen eventueel aangevuld of desnoods vervangen worden door de instrumenten die als 'extra' werden gecategoriseerd.

6.3. Sense of urgency met betrekking tot het beperken van zonevreemde mogelijkheden

De zonevreemde mogelijkheden kunnen, gezien de impact die ze hebben op het buitengebied, niet langer als een verworven recht aanzien worden. Het is belangrijk om werk te maken van de 'sense of urgency', zowel bij administraties als bij beleidsmakers.

Naast planologische instrumenten om de zonevreemde mogelijkheden te beperken (o.a. maatregel 4 en 5) kan ook op het **vergunningenniveau** strenger worden opgetreden bij de beoordeling van zonevreemde functiewijzigingen. De beoordelingscriteria 'goede ruimtelijke ordening' uit de VCRO bieden hiervoor de nodige handvaten.

Om willekeur in de beoordeling te vermijden, ervaren lokale overheden de nood van een beleidslijn (of afwegingskader) met betrekking tot deze beoordeling. Deze beleidslijn zou als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) door de gemeenteraad kunnen worden bekrachtigd. In dat geval zou de beleidslijn (of afwegingskader) ook doorwerking kunnen vinden in geval van beroep en beoordeling door de provincie.

6.4. Samenwerking van verschillende bestuursniveaus is noodzakelijk

Uit het onderzoek blijkt dat het voeren van een succesvol beleid inzake agrarisch herontwikkeling alleen mogelijk is als de verschillende bestuursniveaus rond dit thema **samenwerken**. Er zijn zowel acties vereist op het federale, gewestelijke, provinciale als gemeentelijke niveau. Het is belangrijk dat er een afstemming en coördinatie gebeurt in de aanpak tussen de verschillende bestuursniveaus, zowel wat betreft de fasering van de instrumenten als voor de inhoudelijke invulling van de instrumenten. Hoewel elk bestuursniveau in dit verhaal een eigen rol kan spelen is de onderlinge samenwerking cruciaal om tot een succesvol beleid inzake agrarische herontwikkeling te komen.

6.4.1. Vlaanderen als facilitator

Van Vlaanderen wordt als regionale overheid verwacht dat zij de rol als faciliterende overheid beter opneemt en daarnaast ook een meer actieve rol gaat spelen in het stimuleren van agrarische reconversie. Uit de analyse blijkt bovendien dat het gewestelijke niveau voor de meeste maatregelen het best geplaatst is om actie te ondernemen. Dit bestuursniveau kan namelijk ingrijpen in de wetgeving en biedt bovendien de garantie dat op een generieke (niet versnipperde manier) beleid wordt gevoerd. Immers hoewel de problematiek werd onderzocht voor de provincie Antwerpen lijkt deze ook toepasbaar in de (meeste) andere Vlaamse provincies. Bij wetgevende initiatieven (ruimtelijk en fiscaal) dient Vlaanderen erop toe te zien dat de agrarische herontwikkeling wordt beloond in plaats van ontmoedigd. Dit is vandaag niet altijd het geval.

6.4.2. Regisseursrol Provincie

De provincie kan agrarische herontwikkeling faciliteren door het instellen van een subsidiëringssysteem en bepaalde pilootprojecten op te zetten (via voorkeurecht). Ze kan dit doen door gemeenten en landbouwers bij te staan met expertise en door beleidsmakers en ambtenaren te wijzen op de ruimtelijke en maatschappelijke baten die een agrarische herontwikkeling (zeker op de lange termijn) met zich meebrengen. Voortbouwend op een bestaande traditie kan de provincie hiervoor (provinciale) fora of PDPO-trajecten organiseren waar kennis gedeeld wordt en gemeenten met andere gemeenten in contact komen en elkaar inspireren.

6.4.3. Gemeenten als actoren

Gemeenten hoeven niet te wachten op bovenlokale initiatieven van Vlaanderen of provincie om actie te ondernemen. Vandaag al beschikken gemeenten over een uitgebreid arsenaal aan instrumenten om te werken aan agrarische reconversie op hun grondgebied (zoals aangestipt in onderhavig rapport). Voorliggend rapport rijkt een aantal instrumenten/methodes aan waarmee initiatieven inzake reconversie worden gestimuleerd. Wij denken daarbij bijvoorbeeld aan het invoeren van een gemeentelijke belasting op zonevreemde activiteiten of nieuwbouw in het agrarische gebied of het implementeren van een sturend instrumentarium voor nieuwe greenfieldontwikkelingen. Gemeenten kunnen met andere gemeenten samenwerken om een handhavingsbeleid op poten te zetten.

6.5. Nood aan actie op Vlaams niveau

Uit het onderzoek blijkt dat er een grote nood is aan actie op het Vlaams niveau. Heel wat acties zijn namelijk idealiter of uitsluitend aan te pakken op Vlaams niveau.

Het ondernemen van actie op Vlaams niveau is niet alleen cruciaal omdat de maatregelen een aanpassing vergen aan de regelgeving op Vlaams niveau maar ook om te vermijden dat er willekeur ontstaat binnen het agrarisch gebied.

Het risico bestaat immers dat bij het uitblijven van initiatief op Vlaams niveau en gezien de urgentie van de problematiek, de lagere bestuursniveaus (provincie en gemeenten) zelf actie zullen moeten ondernemen om hiaten in te vullen. Dit zou leiden tot een minder krachtdadig beleid en zorgen voor een verdere versnippering van het beleid binnen het agrarisch gebied. Het gebrek aan een uniform beleid zou de uiteindelijke BRV-doelstelling, namelijk het creëren van robuuste en productieve open ruimte in de weg staan.

6.6. Maatschappelijk draagvlak voor landbouw als partner binnen het open ruimte verhaal

De landbouw vertolkt een meervoudige rol in het buitengebied. De sector neemt niet enkel een economische en maatschappelijke rol op, maar staat ook in voor het beheer van de open ruimte. De landbouwsector heeft er alle belang bij dat in Vlaanderen werk wordt gemaakt van een robuuste, samenhangende en productieve open ruimte. Echter niet alleen de landbouwsector heeft hier baat bij. Dit is zeker ook het geval voor de bredere maatschappij.

De urgentie is hoog om de open ruimte te vrijwaren, het maatschappelijk debat over het vrijwaren van de open ruimte is levendiger dan ooit tevoren. Toch blijven concrete acties uit. **Er is nood aan**

maatschappelijk draagvlak voor landbouw als partner binnen het open ruimte

verhaal. Landbouw neemt niet enkel een economische en maatschappelijke rol op, maar staat ook in voor het beheer van een groot deel van de Vlaamse open ruimte. De landbouwsector heeft alle belang bij een robuuste, samenhangende en productieve landbouwruimte. Een toename van de verhardingsgraad van de landbouwruimte is bijgevolg ongewenst.

De acties die kunnen worden ondernomen om dit beleid uit te rollen zullen dan ook stapsgewijs en in fases moeten gebeuren. Bijvoorbeeld al door het bepalen van gerichte prioriteiten bij de handhaving van het omgevingsbeleid.

Ook de landbouwers moeten gesensibiliseerd worden en overtuigd van het belang van agrarische herontwikkeling. Als je sommige maatregelen op korte termijn bekijkt lijken het beperkingen te zijn. Toch kunnen die maatregelen op lange termijn de oplossing zijn voor het probleem van de ontwikkelruimte voor landbouw.

Het belang van de open ruimte in Vlaanderen voor het functioneren van de bredere maatschappij kan niet overschat worden. Het realiseren van de ontwikkelingsruimte voor de landbouw vormt hierbinnen een belangrijke uitdaging voor de toekomst. Het zal dan ook zaak zijn om versterkt in te zetten op de sensibilisering van de brede bevolking. Zodat ook het politieke draagvlak hierrond toeneemt.



Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be