



Inleiding

Open ruimte is een schaars goed. De open ruimte in Vlaanderen versnipperd, en de bebouwde en verharde oppervlakte neemt toe. De 'Ruimtelijke Staat van Vlaanderen' leert ons dat sinds 2002 dagelijks tussen de 5 en 7 hectare open ruimte verdwijnt. Vlaanderen formuleerde de ambitie om tegen 2040 het dagelijks bijkomend ruimtebeslag tot nul te herleiden. Dit pilootproject kan die doelstellingen mee helpen waar maken. Als provincie Antwerpen zetten we hier dan ook graag onze schouders onder.

Natuur, landbouw, water en recreatie vormen samen een geheel: de offensieve open ruimte. Deze open ruimte staat in voor het leveren van talrijke ecosysteemdiensten waarvan voedselproductie er één is. Om deze voedselproductie te verzekeren hebben landbouwers gronden nodig. Landbouwers hebben daarnaast ook nood aan nieuwe, moderne gebouwen omwille van de strenger wordende milieunormen, eisen inzake dierenwelzijn, voedselveiligheid, automatisatie en registratie.

De huidige vastgoedlogica zorgt ervoor dat landbouwers nieuwe gebouwen oprichten in de open ruimte terwijl de bestaande bebouwing een zonevreemd gebruik krijgt. Infrastructuur in het agrarisch gebied is erg gewild: om rustig in het groen te wonen, als dierenpension of als Bed & Breakfast. Zo zijn er nog vele andere voorbeelden te noemen. Gebouwen hebben hierdoor een belangrijke financiële waarde, ze worden dan ook zelden gesloopt.

Jarenlang vertoonden de cijfers van het aantal landbouwbedrijven een dalende trend. Maar recente statistieken lijken te wijzen op een trendbreuk. Het aantal landbouwbedrijven daalt niet verder. Als het aantal landbouwers niet meer vermindert en weer meer landbouwers op zoek zijn naar geschikte infrastructuur concurreert het zonevreemd gebruik landbouwers uit de markt. Initieel werden kansen voor zonevreemde mogelijkheden voorzien om een invulling te geven aan het overtal van landbouwbedrijven als gevolg van het dalend aantal landbouwers. Mensen die een hoeve kopen voor een zonevreemde functie concureren landbouwers uit de markt én zijn zo mede verantwoordelijk voor een belangrijk ruimtebeslag in het agrarisch gebied. Daarmee zijn ze ook één van de oorzaken van de versnippering van de open ruimte.

Wanneer bestaande bebouwing een nieuwe, zonevreemde, functie krijgt én daarnaast nieuwe landbouwgebouwen worden opgericht door landbouwers, komen we terecht in een spiraal van bijkomende verharding in de open ruimte. De toenemende bebouwing in de open ruimte en toenemende druk op de ontwikkelruimte voor landbouw vormde de aanleiding om te starten met het PDPO-project 'Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur'. Maar, hoe is het zover kunnen komen?



Gert Storms, schepen van ruimtelijke ordening van de gemeente Kasterlee schetst de belangrijkste problemen:

"Het verhaal is een beetje gekend. Een landbouwer die vandaag met pensioen gaat heeft een aantal opties. Vroeger was dit meer voor de hand liggend; vaak een overname binnen de familie. Dat zien we vandaag hoe langer hoe minder. Het is geen evidentie meer. Dan blijven er nog 2 opties over. Ofwel wordt het bedrijf overgegeven aan een actieve of startende landbouwer. Maar dat is niet evident, je zit met bestaande en verouderde infrastructuur. De andere optie is dat het bedrijf verkocht wordt aan de hoogst biedende maar vaak ook zonevreemde gebruiker die daar op een andere manier gaat wonen, wat weer zorgt voor andere problemen.

Kasterlee is net als de andere pilootgemeenten in dit PDPO-project, een landbouwgemeente bij uitstek. Wij hebben vandaag nog meer dan 100 actieve land- en tuinbouwbedrijven. Ons grondgebied is eigenlijk voor de helft bezet door cultuurgrond, grond die bewerkt wordt door landbouwers, op dat vlak zijn we een echte landbouwgemeente. Ook beleidsondersteunend werken we daar sterk aan. We hebben een schepen voor landbouw die zelf actief is in de sector dus wat een pluspunt is voor de actieve landbouwers in onze gemeente. Daarnaast hebben wij sinds enkele jaren ook een landbouwadviesraad opgericht, specifiek om het beleid mee te ondersteunen in alle gemeenten die belangrijk zijn voor de sector.

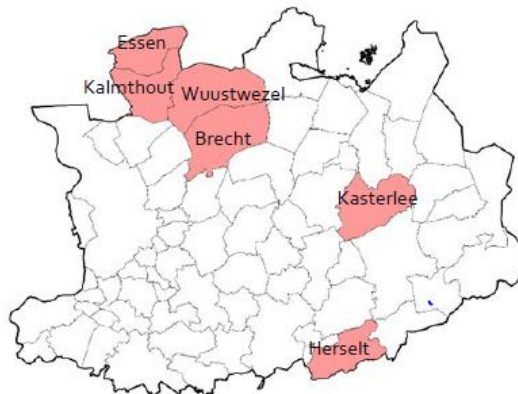
Ja, we krijgen tegenwoordig toch regelmatig klachten binnen, binnen onze gemeente, dat komt dan vaak van zonevreemde gebruikers binnen het landbouwgebied. Die klagen over diverse facetten: geurhinder, lawaaihinder, te druk en naar hun mening onaangepast verkeer,... maar eigenlijk zijn dit allemaal aspecten die heel eigen zijn aan dat landbouwgebied dus daar zit toch een serieus spanningsveld tussen die zonevreemde gebruikers en de landbouwsector die daar thuis hoort. Anderzijds merken we ook dat grens tussen zone-eigen en zonevreemd stilaan aan het vervagen is dan denk ik aan paardenfokkerijen en hondenfokkerijen, wat gebeurt er met de grondwerkers, dat is een sector die ruimtebehoevend is maar die overal door de mazen van het net glipt en dan wordt het moeilijk om te bepalen wat zonevreemd is en wat zone-eigen. Dat is een spanningsveld dat we zeker voelen."



Metten is weten: inventarisatie van de bebouwing in het agrarisch gebied

We stellen vast dat een deel van de landbouwinfrastructuur in zonevreemde handen terecht komt. Maar is dit een tendens om ons zorgen over te maken, of is het eerder een randverschijnsel? Metten is weten, dus we zochten het uit in een studie.

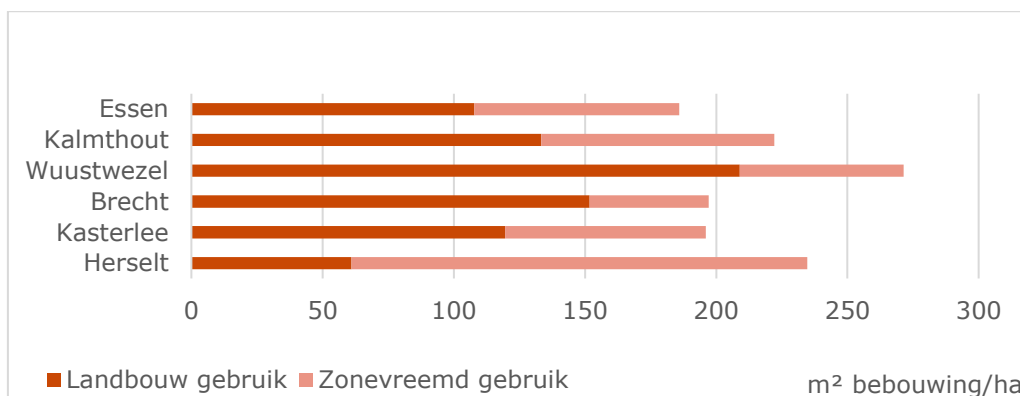
Voor de zes gemeenten die deelnamen aan het project werd de bebouwing in het agrarisch gebied in beeld gebracht. Het gaat hier om de gemeenten Essen, Kalmthout, Wuustwezel, Brecht, Kasterlee en Herselt. In deze zes gemeenten samen werden 22.750 gebouwen geteld, goed voor een totale oppervlakte van 525 ha.



Figuur 2: Situering casegemeenten binnen de provincie Antwerpen

De gemiddelde bebouwingsgraad van het agrarisch gebied, het aantal m² gebouw per hectare, over deze zes gemeenten heen komt hiermee op 2,1%. De bebouwingsgraad laat toe om de bebouwingsdruk in het agrarisch gebied tussen de gemeenten onderling te vergelijken. Zo had de gemeente Essen de laagste bebouwingsgraad met 1,86% en de gemeente Wuustwezel de hoogste bebouwingsgraad met 2,71%.

Daarnaast werd ook gekeken naar de activiteiten in de gebouwen; worden deze gebruikt door landbouw of kennen ze een zonevreemd gebruik? Over de gemeenten heen heeft gemiddeld 62% van de gebouwen een landbouwgebruik en 38% een zonevreemd gebruik. Maar ook hier zitten er grote verschillen tussen de gemeenten onderling. Zo zijn in de gemeente Herselt slechts 26% van de gebouwen in agrarisch gebied in landbouwgebruik terwijl in Brecht en Wuustwezel nog de meeste gebouwen in landbouwgebruik zijn, namelijk 77%.



Hoe ziet deze bebouwing eruit? Studiebureau Atelier Romain heeft op basis van geografische analyses, aangevuld met terreincontroles alle gebouwen die voorkomen in het landbouwgebied gelabeld op basis van hun uiterlijke kenmerken. Hun werk resulteerde in bouwengroepen met volgende labels:



stallen en loodsen,



intensieve stallen (met een minimale oppervlakte en specifieke lengte/breedte verhouding),



woningen,



serres,



kleine en zeer kleine gebouwen (kleiner dan 40m² & tussen 40 en 100 m²),



grotere bijgebouwen (groter dan 100 m²),



woningen met annex,



Schuilhokken en

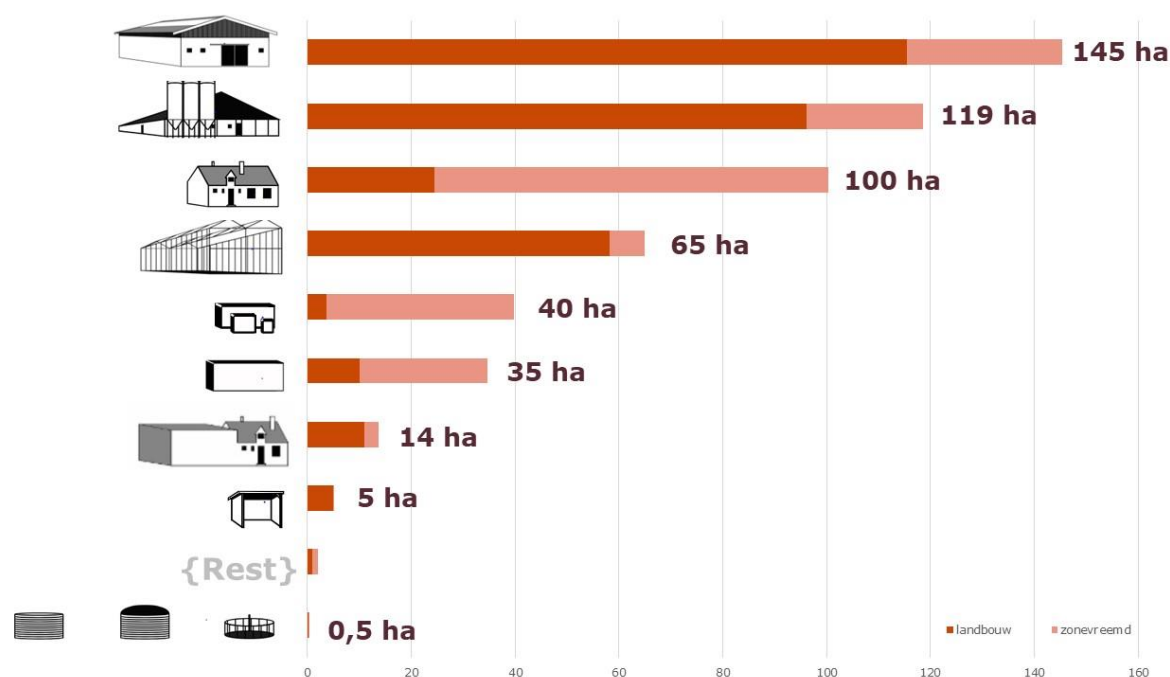


Ronde vormen zoals mestopslag tanks, waterreservoirs en stapmolens.

Welke gebouwen nemen nu het meeste ruimte in? De top drie wordt gevormd door stallen en loodsen (met een oppervlakte van 145ha) op één, intensieve stallen (met een opp. van 119 ha) op twee en woningen (met een opp. van 100 ha) op plaats drie. Hier geldt dat zeer veel kleine oppervlakten samen staan voor een grote ruimte-inname. Voor de duidelijkheid, er wordt hier gesproken over gebouwoppervlakte en niet over de bijhorende verharding of tuinen.

Vanuit de insteek om de open ruimte te vrijwaren én ontwikkelruimte aan landbouw te bieden is het interessant om te bekijken welk aandeel van de gebouwen nog in landbouwgebruik is en welke gebouwen het landbouwgebruik verloren. De gebouwtypologie biedt inzicht in het gebruik van de gebouwen. Dat woningen, bijgebouwen en kleinere gebouwen voor een groot deel geen landbouwfunctie meer kennen is geen verrassing. Wel opmerkelijk is het verschil in landbouwgebruik tussen woningen en woningen met annex. Hierbij valt op dat woningen met annex, dus woningen die gekoppeld zijn aan een bedrijfsgebouwen, procentueel gezien meer in landbouwgebruik zijn. Ook bij serres zien we procentueel gezien een hoger aandeel landbouwgebruik.





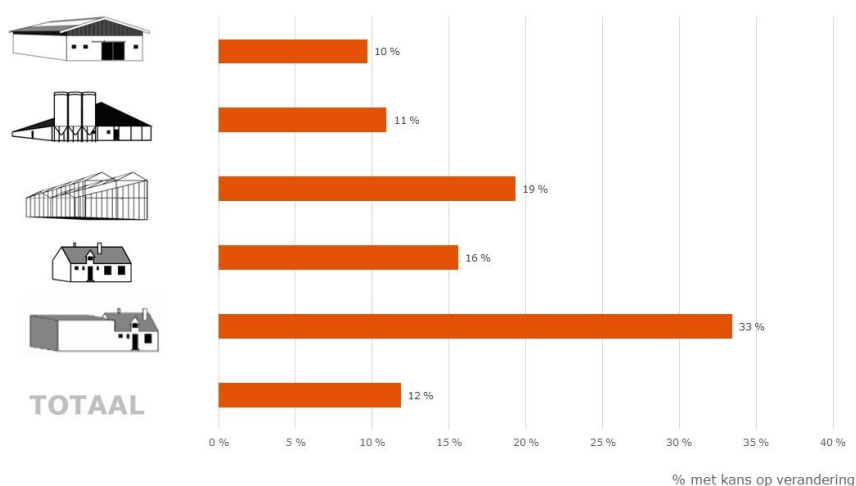
Kijken we naar de grotere, beeldbepalende, volumes in het agrarisch gebied: de intensieve stallen en de stallen en gebouwen, dan zien we dat hiervan op dit moment gemiddeld 1 op de 5 geen landbouwgebruik meer kent, en dus zonevreed gebruikt wordt. Zonevreed gebruik is dus niet langer een randfenomeen dat plaatsvindt in kleine verouderde boerderijen. Ook gespecialiseerde, grotere landbouwinfrastructuren, die mogelijks wel nog interessant zijn voor actieve landbouwers, worden al zonevreed gebruikt. Deze cijfers tonen aan dat het ontwikkelen van een visie voor agrarische herontwikkeling van landbouwinfrastructuur wel degelijk zin heeft.

Tegelijk nemen we een trendbreuk waar in de provincie Antwerpen: het aantal land- en tuinbouwbedrijven stabiliseert en daalt niet verder. Om ontwikkelruimte aan landbouw te bieden én de vicieuze cirkel van bijkomende verharding in het agrarisch gebied te doorbreken is de inzet op agrarische herontwikkeling essentieel.

Volgens statistiek Vlaanderen was in het jaar 2016 de gemiddelde leeftijd van een bedrijfsleider binnen een land- of tuinbouwbedrijf in Vlaanderen 54 jaar. Ondertussen zijn we 5 jaar verder en staan heel wat van deze bedrijven op een kantelpunt: uitbollen tot aan het pensioen of zoeken naar een manier waarop de bedrijfsvoering zich kan verder zetten.

Binnen het project werden alle gebouwen, in gebruik zijn door een bedrijfsleider van 65 jaar of ouder beschouwd als bedrijfszetels waar een kans op verandering bestaat in de nabije toekomst. Bekijken we de grotere, beeldbepalende volumes in het agrarisch gebied: de 'intensieve stallen' en de 'stallen en loodsen', dan stellen we vast dat 10% van deze gebouwen een kans op verandering heeft in de nabije toekomst. Bekijken we alle gebouwen en woningen in landbouwgebruik binnen de pilootgemeenten samen dan zien we dat 12%, of meer dan 1 op de 10 gebouwen, een kans heeft op verandering in de nabije toekomst.





Landbouwkompas

Waarom kiezen landbouwers niet in eerste instantie voor het verbouwen van een bestaande site? Twee vragen staan daarbij centraal. Of de gebouwen op de site nog bruikbaar zijn en of de locatie nog goed is. Om deze vragen te beantwoorden moeten we eerst weten wat een agrarische herontwikkeling is. Onder agrarische herontwikkeling verstaan we drie zaken; ten eerste kan de volledige site gesloopt worden om vervolgens nieuwe gebouwen op te richten, ten tweede kunnen de bedrijfsgebouwen volledig hergebruikt worden en ten derde kan een deel van de gebouwen hergebruikt worden waarna de site met nieuwe gebouwen kan worden uitgebreid.

Over het algemeen is een agrarische herontwikkeling makkelijker op een bedrijfslocatie waar nog een actief landbouwbedrijf is. De kans dat er nog op regelmatige basis geïnvesteerd werd is groot waardoor de gebouwen nog bruikbaar kunnen zijn voor een nieuwe agrarische ontwikkeling. Afhankelijk van de aard van het landbouwbedrijf zal een herontwikkeling ook anders aangepakt worden. In de regel zijn multifunctionele gebouwen, zoals loodsen, makkelijker te hergebruiken. En dat zien we ook in de praktijk: zowel melkveebedrijven, akkerbouwbedrijven, paardenhouderijen of kleinere bedrijven hergebruiken multifunctionele gebouwen. De vereisten voor de meer gespecialiseerde gebouwen zoals stallen voor dieren, eierlokalen of bewaarloodsen evolueren continu. Hierdoor worden deze gebouwen bij voorkeur nieuw gebouwd. Afhankelijk van de aard van het landbouwbedrijf zal een herontwikkeling er dus anders uitzien.

Wat nog verschilt per bedrijf is de locatie waar een herontwikkeling best gebeurt. Afhankelijk van de aard van het bedrijf is er wetgeving die bepaalt waar een bedrijf zich kan ontwikkelen. Zo wordt de te bewaren afstand ten opzichte van een woongebied bepaald om de rust in deze gebieden te garanderen en mogelijke geurhinder te beperken. Bedrijven met dieren die in de nabijheid van natuurgebieden, of habitatrichtlijngebieden liggen zullen bijkomende inspanningen moeten leveren om de impact van hun bedrijfsvoering op de natuurontwikkeling te minimaliseren. Een agrarische herontwikkeling van een veebedrijf in de buurt van natuurgebied zal hierdoor altijd duurder zijn omdat nieuwe technieken worden toegepast die de stalemissies doen dalen. Ook overstromingsgevoelige gebieden leggen beperkingen op voor het optrekken van gebouwen, net als bouwvrij agrarisch gebied of ecologisch waardevol gebied. Daarnaast zijn er ook bedrijven die beter in de buurt van een kern gelegen zijn. Verbredende bedrijven die actief zijn in de korte keten, zorg of educatie. Op dergelijke bedrijven passeren dagelijks veel mensen. Ze liggen daarom best



nabij een kern zodat de verplaatsingen van hun cliënteel kan worden geminimaliseerd. Tegelijk liggen ze best ook aan een voldoende uitgeruste weg zodat geen overlast wordt veroorzaakt in de open ruimte. De ideale locatie voor een landbouwbedrijf is dus afhankelijk van de aard van de landbouwactiviteiten en van eventuele verbredende activiteiten. Ook de aanwezige gebouwen op een bedrijfslocatie kunnen de keuze voor een agrarische herontwikkeling op die plaats beïnvloeden. De informatie die deze keuze kan beïnvloeden, bundelden we in het landbouwkompas. Het landbouwkompas geeft de kansen en uitdagingen van een site weer, aan de hand van 25 indicatoren in 4 categorieën. Met het landbouwkompas kan een landbouwer het potentieel voor een agrarische herontwikkeling op een bepaald adres beter inschatten. De gemeenten kunnen het landbouwkompas gebruiken binnen hun dienstverlening. Landbouwers kunnen het landbouwkompas opvragen bij hun gemeente of bij de provincie om inzicht te krijgen in de kansen en uitdagingen op hun bedrijfslocatie of een nieuwe locatie waar ze interesse in hebben. Landbouwster Lies Bernaerts uit Kalmthout en Karl Peeters uit Wuustwezel lieten beiden een landbouwkompas opmaken. In volgend filmpje delen zij hun ervaringen met jullie. Daarna deelt ook de gemeente Kasterlee z'n ervaring met het landbouwkompas en wordt verteld hoe zij kijken naar de toepassing ervan.

Landbouwer Lies Bernaerts:

Mijn ouders hebben deze site ruim 20 jaar geleden gekocht. Dit was een zeugenstal en dat was een vleesvarkensstal met biggen (wijst). Mijn ouders hebben vrij snel een aantal biggenafdelingen bijgebouwd. 10 jaar geleden, in 2010, kwam er een grote vleesvarkens- en biggenstal bij met een quarantaineafdeling. Ik heb het bedrijf overgenomen in september 2020 met de bedoeling om hier een landbouwbedrijf uit te bouwen voor de komende 30 à 40 jaar. De bedoeling is dat de stal uit 2010 behouden blijft. De andere stallen zullen vernieuwd worden. De vleesvarkensstal zal uitgebreid worden tot hier. De zeugenstal zal opgeschoven worden en uitgebreid worden. Zo moeten we in staat zijn om een bedrijf te ontwikkelen dat groot genoeg is om met ons gezin van te leven. We hebben interesse om het bedrijf uit te breiden. Nu is het verouderd en te klein om er als gezin een inkomen uit te halen. Dan is het interessant om de pijnpunten te weten en te weten of je bepaalde zaken over het hoofd ziet.

Het grootste obstakel dat uit het landbouwkompas naar boven kwam was de nabije aanwezigheid van het VEN gebied. Dat is achteraf ook gebleken dat dit de grootste uitdaging zou zijn. Het landbouwkompas heeft de vinger op de wonde gelegd. Dus heel precies gezegd waar de pijnpunten liggen. Dat was ook het doel van het landbouwkompas. Ik kan wel aanraden om het op te vragen, om goed geïnformeerd te zijn over een site, maar het biedt geen rechtszekerheid. Als je wil uitbreiden moet je de vergunningsprocedure nog doorlopen waar nog vanalles kan boven komen zoals bezwaren die ingediend worden en die je niet zag aankomen. Dus het is nuttig maar niet het wondermiddel om te weten waar je naartoe kan of waar je aan toe bent.



Landbouwer Karl Peeters:

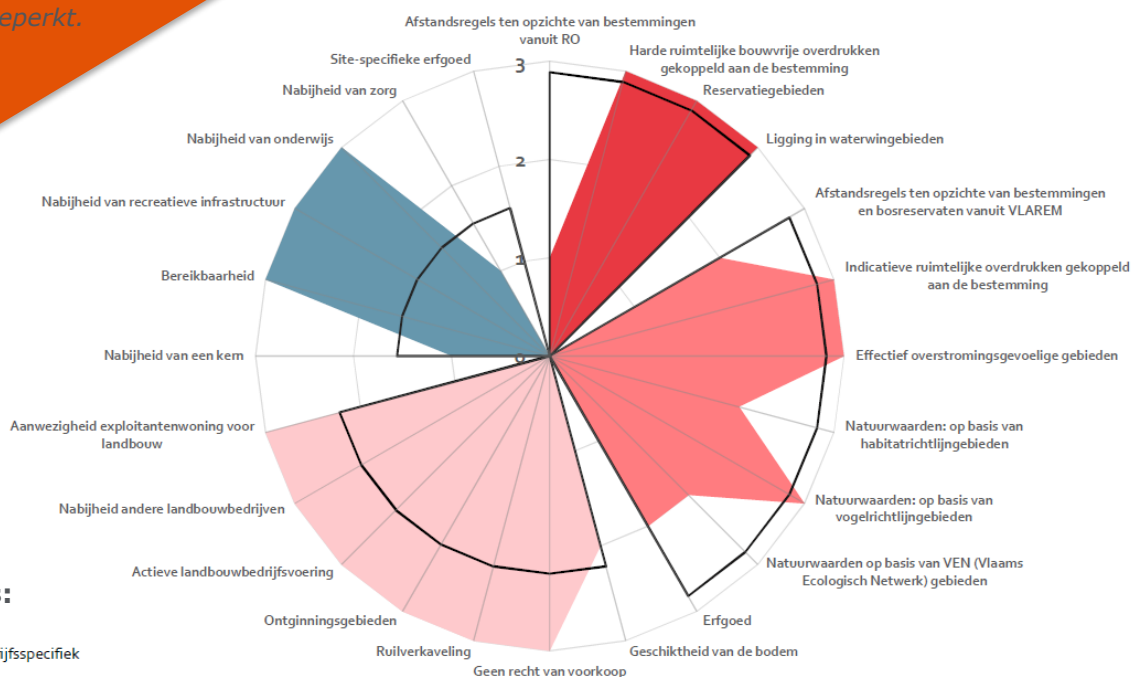
Ik ben Karl Peeters en wij baten hier sinds 2012 een melkgeitenbedrijf uit met ongeveer 400 melkgeiten. Dit was een actief melkveebedrijf dat we omgebouwd hebben naar de melkgeiten. Aan de ene kant, de voorkant is een woonzone gelegen die de laatste 2 jaren pas volledig is volgebouwd, de achterkant is nog volledig agrarisch gebied maar als we een paar honderd meter verder kijken is daar het Groot Schietveld gelegen. De voorwaarden waaraan onze locatie moest aan kunnen voldoen was dat er toch wat grond aan de boerderij lag en er voldoende plaats was om de boerderij verder uit te bouwen. De woonzone was toen ook nog niet zo uitgebreid dat we daar last van zouden hebben. Voor de toekomst zijn we toch ook, gezien de locatie waar we zitten, aan het kijken of we geen andere locatie kunnen vinden om toch iets te kunnen uitbreiden en dan gaan we het landbouwkompas goed kunnen gebruiken om goed te bekijken welke mogelijkheden er op zo'n nieuwe locatie kunnen zijn om naar de toekomst toe nog eventueel wat extra uit te breiden of dergelijke.

Gert Storms, schepen van ruimtelijke ordening van de gemeente Kasterlee:

Ik denk dat het landbouwkompas een heel interessant instrument kan zijn, ook binnen de gemeente Kasterlee. Maar dan moeten we er wel de nodige bekendheid aan geven bij de sector. Landbouwers komen vandaag niet meteen bij de gemeente aankloppen om te polsen welke beschikbare mogelijkheden en beschikbare terreinen er zijn. Daar moeten we wat meer bekendheid aan geven. Dan denk ik dat het een instrument bij uitstek is om te kijken welke mogelijkheden zich waar bevinden. Er zijn misschien bedrijven die in eerste instantie al op zoek zijn naar een verbredingsverhaal maar er zijn andere bedrijven die een intensief veebedrijf willen uitoefenen, dan is het volgens mij een interessante tool die we kunnen hanteren. Het landbouwkompas moet correct gebruikt worden, dat het op de juiste manier gebruikt wordt en dat er anderzijds ook geen misbruik van gemaakt wordt. Er zijn heel wat nevenfactoren waarmee we rekening moeten houden binnen de sector, de sector heeft het momenteel al moeilijk met groeiende druk op de prijzen, bijkomende regelgeving zoals het PAS verhaal. We moeten zeker aandacht hebben voor het feit dat het landbouwkompas correct gebruik wordt en dat het mogelijkheden creëert in de plaats dat het mogelijkheden beperkt.

Het landbouwkompas:

- Harde voorwaarden
- Voorwaarden bedrijfsspecifiek
- Omgevingskenmerken
- Landbouwverbreiding

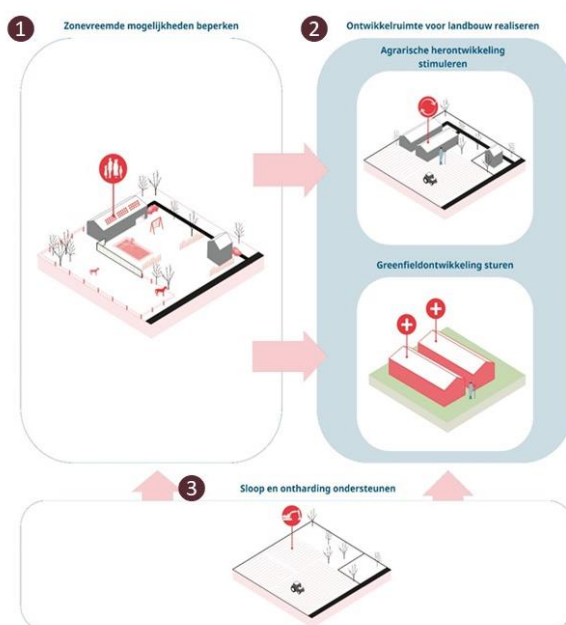


Agrarische herontwikkeling vereist een inspanning, je moet je informeren en in gesprek gaan met de eigenaar van de site waarin je interesse toont. Nog een reden waarom landbouwers niet consequent kiezen voor een agrarische herontwikkeling is de meerkost. Uit ons onderzoek bleek dat het herontwikkelen van een site voor een ander agrarisch programma al snel 700.000 euro meer kost dan een greenfieldontwikkeling. Een meerkost die zit in de opportuniteitswaarde van gebouwen voor zonevreemde activiteiten, in bouwrechten binnen het agrarisch gebied én in de kosten voor de sloop van verouderde infrastructuur. Aangezien agrarische herontwikkeling ontwikkelruimte voor landbouw realiseert én een voorbeeld is van zuinig ruimtegebruik is het toch waardevol om voor deze piste te kiezen. Stimulerend beleid en instrumenten zijn nodig. Het instrumententrio biedt inzicht in welke acties er precies nodig zijn.

Instrumententrio

Om agrarische herontwikkelingen te stimuleren is actie nodig op verschillende beleidsdomeinen, niet alleen dat van landbouw. Die noodzakelijke, geïntegreerde aanpak wordt weergegeven in het instrumententrio.

1. Zonevreemde mogelijkheden moeten beperkt worden in het agrarisch gebied. Gebouwen krijgen bij voorkeur dus opnieuw een landbouwfunctie. Lukt dat niet? Dan moet er kritisch bekeken worden of een zonevreemde functie wel wenselijk is op die locatie. Op deze manier daalt de opportuniteitswaarde van gebouwen in de landbouwruimte.
2. Uiteraard moet er ontwikkelruimte voor landbouw gerealiseerd worden maar enkel op locaties waar er nog potentieel voor landbouw is. Greenfieldontwikkelingen kunnen enkel toegelaten worden als een herontwikkeling geen optie blijkt te zijn. Die greenfieldontwikkeling moet dan ook aan duidelijke voorwaarden onderworpen zijn.
3. En als laatste, een beleid dat inzet op sloop van overtollige en verouderde gebouwen en woningen die niet langer geschikt zijn voor landbouw. Zo worden sites waarin ook geen zonevreemde functie gewenst is best integraal gesloopt. Hierdoor creëren we opnieuw open ruimte. Het instrumententrio toont aan dat een succesvol beleid opgebouwd wordt uit acties in de drie benoemde beleidsdomeinen.



Acties en instrumenten die zonevrije mogelijkheden beperken

Deze acties zijn noodzakelijk om agrarische herontwikkelingen betaalbaar te maken voor landbouw. Ze zorgen ervoor dat bedrijfszetels ter beschikking komen of ter beschikking blijven van landbouwbedrijven én dat het financiële opbod stopt. Zonevrije mogelijkheden lijken een recht. Als een functie vermeld staat in de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen wordt er per definitie vanuit gegaan dat de functie mogelijk is op om het even welke locatie in het agrarisch gebied. Er komen immers heel wat van dergelijke activiteiten voor. Deze perceptie wordt bij de landbouwers nog versterkt door de gehanteerde tarieven in de erfbelasting. Een bedrijfswoning wordt hierin even zwaar belast als eender welke andere woning. Waardoor de landbouwer, of diens erfgenamen, zich gelegitimeerd voelen om de woning als zonevrije woning te verkopen. Maar niets is minder waar, ook functiewijzigingen zijn net als stedenbouwkundige handelingen vergunningsplichtig. Ze kunnen dus ook geweigerd worden. Meer nog, functiewijzigingen kunnen niet geregulariseerd worden. Dit in tegenstelling tot stedenbouwkundige vergunningen. Landbouwers, de vastgoedsector én burgers moeten hier nog beter over geïnformeerd worden.

Het moet in ieder geval duidelijk zijn voor welke gebouwen het noodzakelijk is om een functiewijziging aan te vragen. De bedrijfswoning kan een aanknopingspunt zijn om die duidelijkheid te creëren. De aanwezigheid van een woning is voor hergebruik vaak het meest interessante element op een landbouwbedrijf. Wanneer bedrijfswoningen in een register opgelijst zouden worden, is het meteen duidelijk dat er nog een functiewijziging moet aangevraagd worden vooraleer een zonevrij gebruik kan. De vraag aan Vlaanderen is om die duidelijkheid te geven over het verschil in statuut tussen bedrijfswoningen en andere woningen in het agrarisch gebied en de opmaak van zo'n register met bedrijfswoningen verplicht te maken.

Om zonevrije mogelijkheden te beperken zijn ook aanpassingen nodig aan het juridische kader. Zo moet de lijst met toelaatbare zonevrije functiewijzigingen aangepast worden en ook de codex ruimtelijke ordening. Noodzakelijke afwegingen zouden toegevoegd moeten worden in de wetgeving zodat het duidelijk wordt dat functiewijzigingen geen recht zijn, maar een gunst: slechts te vergunnen na specifieke afwegingen, en op locaties waar de activiteiten functioneel inpasbaar zijn in de landbouwomgeving. Een verordening kan het juridische kader verfijnen of gebieden waar zonevrije functiewijzigingen niet gewenst zijn kunnen afgebakend worden.

Op niveau van de vergunningen is het momenteel al mogelijk om aanvragen voor functiewijzigingen grondig en terughoudend te beoordelen of om voorwaarden op te leggen bij het verlenen van een vergunning. Vanuit de adviesbevoegdheid ligt hier een rol voor het departement Landbouw en Visserij. De provincie kan gemeenten hierin ondersteunen door de opmaak van een afwegingskader dat verschillende elementen aanreikt om vergunningen te beoordelen in kader van de goede ruimtelijke ordening. Handhaving is het sluitstuk van een goede ruimtelijke ordening, ook bij het beperken van zonevrije activiteiten. Door handhaving op zonevrije activiteiten in de open ruimte op te nemen als prioritaire actie in het handavingsrapport wordt een duidelijk signaal gegeven naar de burger. Handhaving in de open ruimte is echter verre van evident voor steden en gemeenten waardoor dit beter intergemeentelijk, of door een hoger beleidsniveau wordt uitgevoerd. Zonevrije activiteiten kunnen ook financieel belast worden. Met dit doel zou bijvoorbeeld het kadastrale inkomen van zonevrije woningen verhoogd kunnen worden. Dit instrument moet wel gezien worden als een sluitstuk, om zonevrije activiteiten niet te legitimeren en net te erkennen door ze afzonderlijk te gaan belasten.



Acties die inzetten op het realiseren van ontwikkelruimte voor landbouw

Agrarische herontwikkeling kan gestimuleerd worden als landbouwers weten op welke sites er kansen zijn. Hoe minder beperkingen op een locatie, hoe breder de mogelijkheden voor agrarische herontwikkelingen en hoe groter de landbouwwaarde. Het landbouwkompas brengt al deze elementen in beeld. Het kan echter nog verder uitgewerkt worden op beleidsmatig niveau. Als we alle landbouwkompassen naast elkaar leggen weten we welke bedrijfszetels een hoge landbouwwaarde hebben. Deze blijven dus beter behouden voor de landbouw. De vergunningverlening kan hier dan ook op worden afgestemd zodat er geen zonevreemde functies worden vergund op die sites.

Een agrarische herontwikkeling vertoont veel gelijkenissen met een herontwikkeling van een bedrijventerrein. Er staan gebouwen, ze zijn duur in aankoop en om hier iets nieuw te realiseren is een degelijke begeleiding gewenst. Met een brownfieldconvenant wordt de herontwikkeling van een bedrijventerrein gestimuleerd om zo open ruimte te vrijwaren. Er zijn financiële en administratief-juridische voordelen verbonden aan die convenant. Ook agrarische herontwikkelingen moeten financieel ondersteund worden. De vraag aan Vlaanderen is dan ook om de wetgeving rond brownfieldconvenanten aan te passen zodat ook agrarische bedrijven van de ondersteuning gebruik kunnen maken. Of, om hiervoor nieuwe wetgeving te schrijven, in functie van zgn. 'yellowfields'. Deze benaming verwijst dan naar gele kleur van de ligging van agrarische gebieden op het gewestplan.

Agrarische herontwikkelingen zouden ondersteund kunnen worden vanuit de waarborgregeling binnen het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds, ook wel bekend als VLIF. Om ook in financiële stimuli te voorzien zou een financieel fonds kunnen opgericht worden. Uit dit fonds kan de sloop van verouderde bedrijfsinfrastructuur worden betaald. Een andere mogelijkheid is dat de overheid vanuit dit fonds agrarische sites aankoopt met het oog op een agrarische herontwikkeling.

Verder is er ook nood aan een begeleiding voor de landbouwers om te komen tot een succesvolle match tussen vraag en aanbod van landbouwinfrastructuur. Er zijn namelijk heel verschillende locaties én heel veel verschillende types landbouw. Elk type landbouw moet op een juiste locatie terecht komen. Zo ontwikkelt een korte keten bedrijf liefst nabij de kern omwille van de dynamiek. Een veeteeltbedrijf daarentegen, ontwikkelt best op een locatie waar het minst hinder naar de omgeving wordt verwacht. Het zoeken naar een optimale locatie voor het starten of uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten is dus echt maatwerk. Bedrijven waarvoor een overnemer uitblijft én waarin een zonevreemde functie ongewenst is worden best integraal gesloopt. Door de aanzienlijke meerkost van een agrarische herontwikkeling zal deze enkel aantrekkelijk worden wanneer greenfieldontwikkeling wordt beperkt. Een greenfield is het oprichten van bedrijfsgebouwen in de open ruimte op locaties waar voorheen nog geen constructies aanwezig waren. Het is nodig om voorwaarden uit te werken die bepalen onder welke omstandigheden nog greenfields kunnen worden opgericht. Zo kan gevraagd worden aan de landbouwer welke opties tot agrarische herontwikkeling hij bekeken. Ook de overheid zou zicht moeten kunnen hebben op de landbouwsites die nog potentieel hebben voor dergelijke herontwikkelingen.

Landbouw heeft blijvend nood aan nieuwbouw. En verouderde gebouwen worden best afgebroken. Om de toekomstige kosten voor afbraak en ontharding te beperken moet ingezet worden op onderzoek naar omkeerbaar bouwen. Omkeerbaar bouwen maakt circulair materiaalgebruik mogelijk wat ook weer kostenbesparend is. Hierin zitten nog heel wat uitdagingen, maar zeker ook heel wat kansen.



Acties die inzetten op ontharding en sloop

Deze acties zijn essentieel om de bebouwingsgraad van de open ruimte niet verder te laten toenemen en ja, zelfs te laten dalen. Door voorwaarden op te nemen bij de vergunning is ontharding op een site mogelijk. Wanneer een functiewijziging aangevraagd en goedgekeurd wordt, kan opgelegd worden dat overtollige gebouwen gesloopt worden. Maar ook bij landbouw kan de sloop van verouderde, leegstaande infrastructuur gevraagd worden voorafgaand aan de oprichting van nieuwe gebouwen.

Financiële stimuli kunnen voorzien worden wanneer de vrijkomende landbouwgebouwen opgenomen zijn in het register van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Zoals eerder vermeld lijkt ook de oprichting van een financieel fonds noodzakelijk voor de integrale sloop van sites. Een 'recupel' bijdrage zou dat fonds kunnen spijzen. Da's bijvoorbeeld een belasting die iedereen zal betalen wanneer hij bouwt.

Middelen zouden ook kunnen worden gehaald bij initiatieven voor de productie van hernieuwbare energie. Windmolens worden, als constructies, vaak opgericht in de landbouwruimte en zouden ook een bijdrage kunnen leveren aan de ontharding ervan. En waarom niet een deel van de financiële meerwaarde afnemen die ontstaat door de site te verkopen voor niet-agrarisch hergebruik?

Agrarische herontwikkeling is dus niet eenvoudig te realiseren, en al zeker niet door een landbouwer alleen. Verschillende overheden en beleidsdomeinen kunnen hier hun steentje bijdragen.

Landbouwers Tuur Vandeweyer en Stephanie Van Hove die samen Trezemieke uitbaten in Retie realiseerden een agrarische herontwikkeling. Zij delen hun ervaring:

Ik ben Stephanie en dat is Tuur. Wij zijn in 2015 gestart met de vleesveestal en hebben hier ondertussen een zorgboerderij, hoevewinkel en we doen verjaardagsfeestjes. Momenteel hebben we hier ook 2 stagiaires lopen. We hebben in 2012 de site aangekocht omdat initieel de bedoeling was een B&B op te richten met ruitertoerisme. We zochten een oude hoeve met 2ha weiland. Nu in tussentijd zijn de plannen zodanig gewijzigd dat we met een vleesveebedrijf zitten en hebben we ook meer oppervlakte nodig, we zijn elders landbouwgrond gaan zoeken om onze uitbreiding te kunnen realiseren.

Het huis hebben we gerenoveerd, oude bindstal waar koeien stonden gebruiken we als stockageruimte. De oude schuur, die vooroorlogs was, hebben we gesloopt en materialen gerecupereerd voor de nieuwe stal. Op die manier bouwden we onze nieuwe, moderne stal. We zitten in een landelijke omgeving maar vroeger zaten er 8 boeren in deze straat. Nu zijn wij nog de enige boerderij in de straat. Voor de rest liggen er veel weilanden en akkerlanden met gekende Kempense akkerbouwgewassen zoals aardappelen en maïs. Er is in de straat vrij veel grond ter beschikking. Tegelijk zitten we maar op 2 km van de kerk van Retie, voor de verbredingsactiviteit is dat een unieke kans.



Ook Tuur Vangeel van 't Mosterdzaadje uit Mol staat aan het begin van een agrarische herontwikkeling:

Ik ben Tuur Vangeel van 't Mosterdzaadje. Ik ben in 2016 begonnen met een CSA-zelfpluk en beperkt ook pakketten maar de nadruk ligt bij de zelfpluk. We zijn begonnen in Mol-Achterbos en vorig jaar verhuisd naar Mol-Millegem (3 à 4 km verder) waar we op de rand van de dorpskern zitten met een goede ha in gebruik. Het originele woonhuis ligt nu achter de camera en stond op 15ha ongeveer. Toen mijn ouders 10ha grond kochten is het stalletje en dat omgebouwd was tot huis hebben ze gekocht, daar woon ik nu. Het originele woonhuis werd apart verkocht voor een prijs die hoger lag dan de 10ha grond samen. Daar zit 70a grond, dat huis is nagenoeg volledig gesloopt op de buitenmuren na, de toekomstige burens hebben dat heel mooi gedaan, maar die brengen daar hun pensioen door, langs 4 kanten geflankeerd door een bloboer. Rustige locatie. Mensen uit het Antwerpse, ik kan ze geen ongelijk geven, ik had geen miljoen op overschot om dit stuk te kopen en te verbouwen. Deze stukken waren voordien al verkocht (2,5ha) aan iemand die hier een stoeterij wilde realiseren en dat is mislukt en opnieuw te koop komen te staan en dan hebben wij, behalve het originele woonhuis, de gronden van de oorspronkelijke boerderij zoals ze hier 20 jaar geleden stond, in eigendom.

De eigenaar van dit stuk is een paar maanden geleden naar mij gekomen. 'Kijk ik wil dit verkopen'. Hij wou hier een paardenstoeterij maken, hij had hier gigantische plannen mee. Toen heeft het Dept.LV gelukkig wel gezegd...er gingen twee wooneenheden komen, de stal werd doorgetrokken tot achteraan en ophogingen. Ik heb de plannen die hij had ingediend gezien en is dat is gelukkig afgekeurd (ook in beroep). Uiteindelijk heeft hij het opgegeven en verkocht.

Ja, absoluut, ik koop eigenlijk een asbeststort in de vorm van een gebouw en dan hopen dat ik de vergunning rond krijg om het asbeststort te mogen opruimen tegen ik weet niet welke prijs, loopt mogelijk in de 10.000 euro's en dan moet ik nog van 0 een nieuw gebouw zetten op een plek waar ik hopelijk een gebouw mag zetten.

Dan is het ofwel het gemakkelijker maken om in landbouwgebied nieuw te bouwen ofwel iemand die iets koopt als boer te steunen. Ik betaal hier wel voor een bouwgrond, dat is gewoon zo. Als ik die grond als landbouwgrond bekijk, los van alle kosten om het bouwklaar te leggen aan 12 euro /m² betaald. Terwijl mijn ouders aan de overkant van de straat voor iets meer dan €3/m² gekocht hebben. Da's puur omdat hier gebouwen staan dus ik heb gebouwen die ik eerst moet afbreken om daarna iets nieuw te bouwen. En die meerkost dat zou ook al verminderen op de moment dat de overheid zegt 'wordt dit niet door landbouwers gekocht, dan moet het afgebroken worden' waardoor het voor een eigenaar van zo'n gebouwen (die stopt met boeren of die geen landbouwer meer is) niet interessant is om het aan iemand met paarden te verkopen want die moet het toch afbreken..



Gert Storms, schepen van ruimtelijke ordening van de gemeente Kasterlee getuigt over agrarische herontwikkelingen in hun gemeente.

In de gemeente Kasterlee zien wij heel weinig agrarische herontwikkelingen. In de praktijk gaat bijna alles over naar zonevreemd gebruik. We krijgen enorm veel aanvragen voor functiewijzigingen naar zonevreemd gebruik goed te keuren. Da's de realiteit waar we vandaag mee te maken hebben en da's ook de problematiek die we al geschetst hebben. Bij het wijzigen naar zonevreemd gebruik proberen we er toch voor te zorgen dat we terug open ruimte creëren in die zin dat alle overbodige bijgebouwen, dat opgelegd wordt dat die gesloopt worden en dat we niet meer stallen behouden dan er nodig zijn voor het zonevreemd gebruik.

Om die herontwikkeling te realiseren zijn er 2 belangrijke hefboomen. Er is enerzijds de kostprijs, financiering en ten tweede vergunningenbeleid. Op beide vlakken kan er door verschillende overheden iets gebeuren. Alleen is het voor een gemeente niet zo evident om het vergunningenbeleid, zeker voor wat betreft zonevreemde wonen aan te passen, dan moeten we naar hogere overheden kijken. Voor wat betreft financiering kunnen we werken met gemeentelijke financiering, gemeentelijke subsidies maar ook hiervoor is zoveel geld nodig dat we niet anders kunnen dan naar andere overheden te kijken.

Eén van de elementen uit het instrumententrio is het beperken van zonevreemde mogelijkheden. Om dit in de praktijk te brengen ontwikkelde de provincie Antwerpen, hierbij ondersteund door studiebureau Atelier Romain, het afwegingskader zonevreemd hergebruik van landbouwinfrastructuur. Het afwegingskader verfijnt het Vlaams wetgevend kader, en helpt de vergunningverlener bij het maken van de beoordeling of een zonevreemde activiteit al dan niet wenselijk is op een specifieke locatie. Het afwegingskader onderbouwt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Hoe werkt dit drie-stappenplan? In een eerste stap wordt bepaald tot welk functie-type een aanvraag hoort. De bestaande wettelijke mogelijkheden inzake functiewijzigingen werden opgedeeld in groepen, onder meer op basis van de verwachte dynamiek. Kerngeoriënteerde functies met heel wat dynamiek, zoals een kinderboerderij of dierenpension, horen op een goed ontsloten locatie nabij de kern. Liefst ook nog vlot en veilig bereikbaar via wandelwegen, met de fiets of het openbaar vervoer. Woonactiviteiten zijn gevoelig voor hinder en worden dus best niet vergund in de buurt van veebedrijven. En voor toeristisch-recreatieve activiteiten is nabijheid van een groot natuurgebied of recreatiedomein dan weer net een voordeel.

In een tweede stap wordt nagegaan of een functie ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van indicatoren op macro, meso en microniveau. Op macro-niveau ga je checken of de locatie gelegen is in een gebied waar de overheid eerder al sterk investeerde om deze in goede landbouwtechnische staat te brengen, zoals een ruilverkavelingsgebied. In dat geval primeert landbouw en wordt er beter terughoudend gereageerd op zonevreemde activiteiten. Op meso-niveau wordt gekeken naar de meer nabije omgeving van de locatie. Hierbij is onder meer de ontsluiting van belang, net zoals de ligging ten opzichte van een kern of ten opzichte van een actief landbouwbedrijf. Op micro-niveau tenslotte wordt de inpasbaarheid in de aanwezige gebouwen zelf bekeken. Zijn deze bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie? Zijn de gebouwen afgeschreven voor landbouw? In geval van wonen is zeker te checken of de functiewijziging wordt aangevraagd voor alle gebouwen op de site samen.



Per functie-type werd een afwegingskader opgemaakt. Dit is een interactieve PDF waarin je indicatoren aanvinkt die van toepassing zijn. Wanneer alle indicatoren aangevinkt zijn, is een functiewijziging inpasbaar en kan ze vergund worden.

In de derde stap kijk je bij de vergunning of er bijkomende voorwaarden nodig zijn. Die voorwaarden kunnen betrekking hebben op landschapsintegratie, behoud van beeldbepalende gebouwen, of sloop van overvloedige gebouwen. Met dit afwegingskader ondersteunt de provincie gemeenten bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening. Toch hopen we ook Vlaanderen te inspireren om de wetgeving aan te passen zodat duidelijk wordt dat zonevreemde functiewijzigingen niet op elke locatie in het agrarisch gebied gewenst zijn.

Actieplan

Daarstraks stelden we het instrumententrio al voor. Om de spiraal van bijkomende verharding in de open ruimte te doorbreken is het belangrijk om in te zetten op die 3 groepen acties. Zoals gezegd zitten de bevoegdheden verspreid over verschillende beleidsdomeinen én beleidsniveaus. Willen we agrarische herontwikkeling tot een succes maken en weer open ruimte vrijwaren, dan moet er samengewerkt worden. De provincie wilde een plan om na afloop van dit project concrete stappen te kunnen zetten. De opmaak van dat plan werd begeleid door het studiebureau Voorland. Zo kwamen we tot een actieplan agrarische herontwikkeling.

Voor de opmaak van een actieplan was het noodzakelijk om te bekijken welke acties samen horen en afhankelijk zijn van elkaar. Tijdens drie workshops, met afgevaardigden uit de stuurgroep kwamen we tot een schema dat die afhankelijkheden in beeld brengt. In wat volgt worden de groepen van acties besproken die als prioritair werden benoemd om verder mee aan de slag te gaan. Het zijn strategieën waar een samenwerking kan opgezet worden.

Matchen van vraag en aanbod en landbouwkompas 2.0

Centraal staat het matchen van vraag en aanbod dat al op zichzelf kan staan doordat het streeft naar een finaliteit voor elke bedrijfszetel: agrarische herontwikkeling, sloop of niet-agrarisch hergebruik. Alle opties worden bekeken al worden de kansen voor een agrarische herontwikkeling eerst verkend. Tegelijk kunnen er ook andere acties aan deze matchmaking gelinkt worden. Zo kan er wetgeving aangepast worden om instrumenten ter beschikking te stellen die de matchmaking faciliteren.

Om succesvol in te zetten op matchmaking is er personeel nodig om te voorzien in maatwerk. We moeten zicht krijgen op de vraag naar en het aanbod van vrijkomende landbouwzetels, hiervoor kan een loket opgericht worden waar landbouwers zich kunnen aanmelden. Wat betreft het aanbod is het ook belangrijk om een visie te vormen over een gepast toekomstperspectief voor de vrijkomende bedrijfszetels die in de aanbieding zijn. Als ze nog geschikt zijn voor een agrarische herontwikkeling heeft dat de voorkeur, indien niet kijken we voor die locatie beter naar een zonevreemde functie of sloop? Vanuit het matchen van vraag en aanbod wordt agrarische herontwikkeling benoemd als voorkeursoptie. Als dat een optie is kan rechtstreeks overgegaan worden tot matchen van de site met een geïnteresseerde land- of tuinbouwer. De bedrijfszetel zou aangekocht kunnen worden door de overheid. Later kan de site dan, al dan niet onder bepaalde voorwaarden doorverkocht worden aan een landbouwer die er aan de slag kan. Vanaf dat moment kunnen andere, ondersteunende instrumenten, ingezet worden. Voor de ontwikkeling van dergelijke instrumenten zou het interessant zijn dat er gebruik gemaakt kan worden van een instrument zoals of gelijkend op de brownfieldconvenant.



Als een agrarische herontwikkeling niet mogelijk is wordt er naar sloop gekeken. Het gaat hierbij om een integrale sloop van de volledige bedrijfszetel zodat landbouwgrond vrijkomt. Door gebouwen te slopen vermijden we ook dat ze ingenomen worden door zonevreemde functies. Hiervoor zijn wel financiële instrumenten nodig die zowel de eigenlijke sloopkosten vergoeden als de waardevermindering van een bebouwd goed naar een grond zonder bouwrechten.

Een derde en laatste optie binnen het matchen van vraag en aanbod is het niet-agrarische hergebruikverhaal. Gebouwen die vanuit maatschappelijke perspectief of omwille van hun erfgoedwaarde best behouden blijven kunnen zo'n nieuwe niet-agrarische functie krijgen. De opmaak van een landbouwkompas 2.0 is ook gelinkt aan deze matchmaking. Door het landbouwkompas te verfijnen kan het nog meer informatie verschaffen. Zo kan het landbouwkompas een handig instrument zijn om vergunningsaanvragen te beoordelen van zowel landbouwbedrijven als vanuit zonevreemde activiteiten. Tot slot kan het landbouwkompas ook beleidsmatig verder uitgewerkt worden om bedrijfszetels met een hoge landbouwwaarde aan te duiden en te beschermen. Dit verfijnde landbouwkompas wordt best gerealiseerd in samenwerking met de verschillende bestuursniveaus en landbouworganisaties, om te komen tot een gedragen instrument.

Brownfieldconvenant verruimen en VLIF-subsidies inzetten

De meerkost van een agrarische herontwikkeling is enorm, maar de maatschappelijke voordelen zijn groot, dus worden ze maar beter financieel ondersteund. Door het uitwerken van wetgeving rond 'yellowfields' of het breder toepassen van de wetgeving rond brownfields, zou de overheid een duidelijk signaal geven.

Het verruimen van het toepassingsgebied van de brownfieldconvenant is een positieve actie, er kan hier snel voldoende draagkracht voor zijn. Toch lijkt de financiële kost ook hier het grootste struikelblok. Als de brownfieldconvenant verruimd wordt tot een yellowfieldconvenant moet het duidelijk zijn wie dat zal betalen en vooral hoe dat zal betaald worden. Gelet op de aard van de maatschappelijke voordelen lijkt de inzet van publieke middelen verantwoord.

Aanvullend hierbij biedt het VLIF een kans om agrarische herontwikkeling te stimuleren. De overnamesteun of de waarborgregeling voor investeringen en overnames in de land- en tuinbouwsector zou herwerkt kunnen worden, zodat ook de aankoop van onroerende goederen in het kader van een agrarische herontwikkeling in aanmerking komt voor VLIF steun.

Register leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen en register exploitantenwoningen

Ook het bestaande register van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid van een agrarische herontwikkeling. Net zoals het te ontwikkelen register voor identificatie van exploitantenwoningen.

De sloop van gebouwen op het register voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen wordt financieel ondersteund. Maar, op dit moment staan nagenoeg geen landbouwinfrastructuren op dit register. Let op, gebouwen op deze lijst zijn ook onderworpen aan een leegstandsbelasting. Op locaties waar agrarische herontwikkeling gewenst is, is het om deze reden belangrijk de zonevreemde functies op voorhand onmogelijk te maken.



16

Gebeurt dit niet, dan zullen eigenaars al snel een zonevreemde oplossing zoeken om heffing op leegstand te vermijden. Daarbij aansluitend zou een register van bedrijfswoningen een leidend instrument kunnen zijn dat een bedrijfsovername in functie landbouw aan fiscaal gunstigere tarieven kan ondersteunen. Om dit te realiseren zijn aanpassingen nodig aan zowel de codex ruimtelijke ordening als aan de Vlaamse codex fiscaliteit.

Vlaamse wetgeving zonevreemdheid

Zoals we daarstraks al vermeldde is de aanpassing van Vlaamse wetgeving een must. We zijn er ons van bewust dat die vraag vandaag moeilijk ligt. Toch is grote vraag vanuit verschillende beleidsdomeinen en niveaus om zonevreemde functies te beperken zodat open ruimte kan worden gevrijwaard. Ook de adviesbevoegdheid van het departement Landbouw en Visserij kan zo'n streng vergunningsbeleid ondersteunen. De advieslijnen moeten duidelijk zijn voor de burger. In die zin zou het beoordelingskader dat het departement Landbouw en Visserij hanteert, aangevuld kunnen worden. In afwachting van aanpassingen op Vlaams niveau stellen we drie alternatieve strategieën voor waarmee ook lokale en bovenlokale niveaus aan de slag kunnen gaan.

Zo kan een strenger vergunningsbeleid voor zonevreemde functies op lokaal en bovenlokaal niveau een strategie zijn. De provincie kan gemeenten hierin ondersteunen door de opmaak van een afwegingskader dat helpt om die vergunningen te beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Er kan ook een leidraad opgemaakt worden waarin alle mogelijke vergunningsvoorwaarden opgelijst worden. Een voorwaarde kan zijn dat een deel van de gebouwen gesloopt moet worden als een site z'n landbouwfunctie verliest.

Een volgende strategie is de opmaak van RUP, een ruimtelijk uitvoeringsplan, dat zonevreemde functies in het landbouwgebied beperkt. Het landbouwkompas kan hiervoor gebruikt worden, om de potentiële locaties voor een agrarische herontwikkeling in beeld te brengen. Zo kunnen de zones rond die sites gevrijwaard worden van zonevreemde functies. Ook het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur kan een opstap zijn naar een RUP die gebieden aanduidt waar een functiewijziging niet wenselijk is.

Een andere strategie waar lokale en bovenlokale niveaus mee aan de slag kunnen gaan is een verordening opmaken om zonevreemde functiewijzigingen generiek te beperken. Momenteel is er nog onduidelijkheid over welk beleidsniveau een dergelijke verordening kan opmaken. Wat wel duidelijk is, is de vraag om een verordening minstens op een bovenlokaal schaalniveau in te zetten. Zo kan de uniformiteit over de gemeentegrenzen heen worden bewaard. De voorkeur gaat natuurlijk uit naar een uniform beleid over het ganse Vlaamse grondgebied. Mochten de provincies niet bevoegd zijn om een dergelijke verordening op te maken dan zou de opmaak van een modelverordening voor de gemeenten een optie zijn.

Communicatie, sensibilisering en handhaving als quick-wins

Communicatie, sensibilisering en handhaving worden gezien als mogelijke quick-wins die op zichzelf kunnen staan én toch een grote impact kunnen realiseren op terrein. Burgers, vastgoedsector en de overheid moeten weten dat ook zij een verantwoordelijkheid dragen voor het behoud van de open ruimte. Willen we ook in de toekomst nog van de open ruimte genieten, dan is het noodzakelijk om vandaag actie te ondernemen. In het landbouwgebied kan dit door in zetten op het beperken van zonevreemde mogelijkheden, door het stimuleren van agrarische herontwikkeling én door te kiezen voor sloop van verouderde en overbodige infrastructuur.



Duidelijke en herhaalde communicatie is nodig om te komen tot een cultuuromslag. Hier-voor moet zowel over de rol van de open ruimte worden gecommuniceerd als over de noodzakelijke acties om de open ruimte te vrijwaren. Handhaving als sluitstuk van een goede ruimtelijke ordening, werd ook geïdentificeerd als een mogelijke Quick-win. En meer specifiek ook het handhaven op zonevreemde functies in het buitengebied. Door handhaving op zonevreemde activiteiten in de open ruimte op te nemen als prioritaire actie in het handhavingsrapport wordt een duidelijk signaal gegeven naar de burger. De handhaving van die zonevreemde functies in het buitengebied wordt best op Vlaams niveau uitgevoerd. Op deze manier kunnen gemeenten zich focussen op de handhaving in het bebouwd gebied. Door de handhaving van het buitengebied vanuit het Vlaams Gewest op te nemen, zal er ook een meer eenvormig beleid worden gevoerd.

Actieplatform agrarische herontwikkeling

Een terugkerende vaststelling is dat voor de uitvoering van heel wat van de benoemde acties samenwerking nodig is tussen beleidsniveaus en beleidsdomeinen. Ook wordt er vastgesteld dat op dit moment geen platform bestaat om dergelijke beleidsmatige samenwerkingen op te zetten, los van een projectwerking. Met dit doel wordt vanuit het project de oprichting van een 'actieplatform agrarische herontwikkeling' gevraagd. Een dergelijk actieplatform voor beleidsmatige samenwerking binnen de open ruimte zou kunnen passen binnen het bestaande Open Ruimte Platform en zou de werking hiervan verruimen.

Conclusie

Het PDPO-project 'agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur' was voornamelijk een studieproject. Het probleem werd ontrafeld, verschillende puzzelstukjes werden gelegd in de zoektocht naar geschikte instrumenten, en uit de veelheid aan informatie werden acties benoemd om verder mee aan de slag te gaan.

Vanuit de provincie Antwerpen zien we het einde van dit project dan ook graag als start van een beleidsmatige samenwerking. We geloven erin dat agrarische herontwikkeling het potentieel heeft om de vicieuze cirkel van bijkomende verharding in het agrarisch gebied te doorbreken. Het doel dat we voor ogen houden is de ontwikkelruimte voor landbouw verzoenen met het vrijwaren van open ruimte. Hieruit werden vanuit het project verschillende beleidsaanbevelingen geformuleerd. Deze beleidsaanbevelingen gaan in op de mogelijkheden van

- Het landbouwkompas,
- Het instrumententrio,
- De noodzaak aan cijfergegevens en
- De noodzaak om te komen tot samenwerkingen tussen verschillende beleidsniveaus

We nodigen de aanwezige personen en organisaties van deze studiedag dan ook graag uit om deze beleidsaanbevelingen kracht bij te zetten door ze te onderschrijven. Dit als startpunt om vanuit verschillende organisaties samen aan de slag te gaan om te werken aan een offensieve open ruimte mét ontwikkelruimte voor landbouw.

Ook voor de verschillende projectpartners uit de stuurgroep is het aflopen van het project geen eindpunt. Zij vertellen jullie zo dadelijk na de pauze zelf hoe ze verder aan de slag gaan met het thema agrarische herontwikkeling.

Dit project liep van 1 september 2017 tot 30 juni 2021 en wordt gecoördineerd door de dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen. Volgende zes gemeenten zetten hun schouders onder dit project: Brecht, Essen, Wuustwezel, Kalmthout, Kasterlee en Herselt. Het project wordt ook mee gedragen door Igemo, Boerenbond, de Provinciale Landbouwkamer, het departement Landbouw en Visserij en de provinciale diensten Ruimtelijke Planning, Omgevingsberoepen en Erfgoed.

