

Agrarische herontwikkeling heeft de potentie om de vicieuze cirkel van bijkomende verharding in het agrarisch gebied te doorbreken.

Beleidsaanbevelingen PDPO-project agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur

- ✓ Het landbouwkompas is een instrument om landbouwers en overheden te informeren over kansen en uitdagingen voor een agrarische herontwikkeling op een bepaalde agrarische site. Met het landbouwkompas kan de landbouwwaarde van een landbouwsite bepaald worden om zo de sites met toekomst voor landbouw te identificeren.
- ✓ Het instrumententrio voor het vrijwaren van open ruimte door agrarische herontwikkeling, zet in op: (1) beperken van zonevreemde mogelijkheden, (2) realiseren van ontwikkelruimte voor landbouw en (3) sloop. De uiteengezette prioritering is het resultaat van intens overleg met de actoren binnen de stuurgroep van het PDPO-project 'Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur'.
- ✓ Om een succesvol beleid inzake agrarische herontwikkeling uit te rollen zijn acties op federaal, gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau nodig. Zo'n geïntegreerd beleid vergt tijd en een structurele samenwerking. De provincie Antwerpen wil samenwerken aan een actieplan. Hiermee kunnen bestaande instrumenten en (nieuwe) acties in functie van agrarische herontwikkeling en het vrijwaren van open ruimte op elkaar afgestemd worden.
- ✓ Meten is weten. Voor een goed begrip en vlotte samenwerking vertrekken de overlegpartners best vanuit een gemeenschappelijke realiteit. Die gemeenschappelijke realiteit wordt gecreëerd door dezelfde inventarisatietechnieken te gebruiken. In het PDPO-project 'Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur' slaagden we erin om via een nauwkeurig inventarisatie- en classificatieproces verschillende gebouwtypes in het agrarisch gebied te identificeren.



VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Vicieuze cirkel van bijkomende verharding

Landbouwers kunnen nieuwe landbouwinfrastructuur oprichten in het agrarisch gebied in functie van een actief landbouwbedrijf. Als die landbouwinfrastructuur de landbouwfunctie verliest krijgt het vaak een zonevreemd gebruik. De gebouwen en verharding blijven aanwezig en breiden soms zelfs uit. Een voormalige exploitantenwoning wordt een moderne 1000 m³ woning. Handhaving op nieuwe zonevreemde functies ontbreekt. Stallingen voor weidedieren met een tijdelijke vergunning worden niet gesloopt. Steeds meer agrarisch gebied verliest de landbouwfunctie.

Tegelijk wil de landbouwer ontwikkelruimte en zoekt die naar een plek om een nieuwe moderne stal, loods of serre op te richten. Een voormalige landbouwsite met gebouwen is te duur. Enerzijds is dat te verklaren door de opportuniteitswaarde van de gebouwen, anderzijds kost bebouwde grond ook meer dan een grond zonder gebouwen. De landbouwer richt daardoor in de open ruimte nieuwe landbouwinfrastructuur op - een greenfieldontwikkeling. Door een combinatie van zonevreemde en zone-eigen activiteiten neemt de bebouwde oppervlakte in het agrarisch gebied jaar na jaar toe. Open ruimte verdwijnt en landbouwruimte versnipperd.

Wat is agrarische herontwikkeling?

Agrarische herontwikkeling¹ omvat het (deels) hergebruiken en uitbreiden van bestaande landbouwinfrastructuur (indien nog geschikt) en het (deels) slopen van infrastructuren (indien niet meer geschikt) waarna nieuwe (en bijkomende) landbouwinfrastructuur kan opgericht worden. Agrarische herontwikkeling zorgt voor een win-win, zowel voor het openruimtegebied, de landbouw als de brede maatschappij.

De problematiek van leegkomende landbouwinfrastructuur in het agrarisch gebied is niet nieuw. Het aantal landbouwers blijft jaar na jaar dalen. Het herontwikkelingsvraagstuk stelt zich voor de infrastructuur, bedrijfsgebouwen en exploitantenwoningen die leeg komen te staan. Een agrarische herontwikkeling door een actieve landbouwer is wenselijk maar in de realiteit zijn het vooral particulieren die de voormalige boerderijen kopen en gebruiken voor zonevreemde activiteiten.

Agrarische herontwikkeling kan de vicieuze cirkel van de bijkomende verharding doorbreken maar daarvoor moeten enkele drempels weggewerkt worden:

- Op dit moment kost een agrarische herontwikkeling al snel €700.000 meer dan een greenfieldontwikkeling². Een greenfieldontwikkeling is dus financieel interessanter voor de landbouwer.
- Landbouwers die kiezen voor een agrarische herontwikkeling ervaren nog veel rechtsonzekerheid bij de vergunningverlening. Het kopen van een (dure) bestaande site vormt dus een risico.

¹ De provincie Antwerpen onderzoekt de mogelijkheden van agrarische herontwikkeling in het PDPO-project 'Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur'. Gedurende de looptijd van het project werd er voor gekozen om de term 'agrarisch hergebruik' te vervangen door 'agrarische herontwikkeling' daar het niet alleen gaat over het louter hergebruik van landbouwgebouwen.

² Onderzoek: *Uitwerken van financiële en juridische instrumenten voor het stimuleren van agrarische herontwikkeling*. Post 1, *Financiële meerkost becijferen* zoals uitgevoerd door het consortium Atelier Romain, Publius Advocaten, DLV en REBEL group.

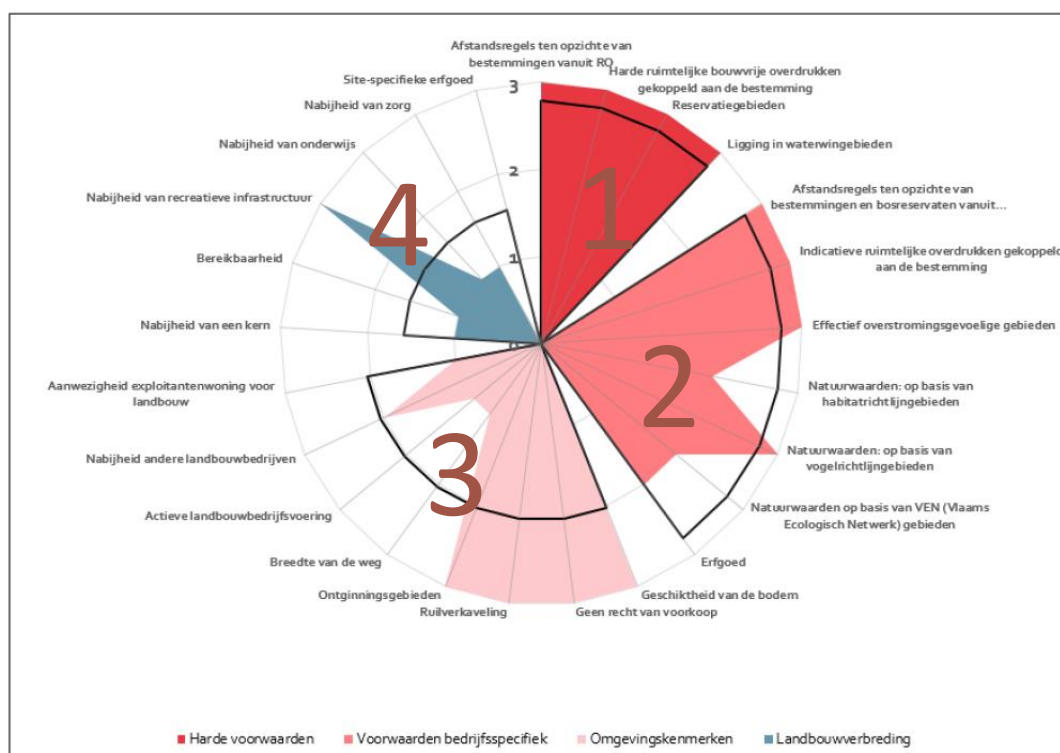


Beleidsaanbevelingen

Landbouwkompas als richtinggevend instrument

Het landbouwkompas³ informeert landbouwers over de kansen en uitdagingen voor een agrarische herontwikkeling op een locatie. Landbouwbedrijven worden best gelokaliseerd waar ze weinig tot geen hinder veroorzaken naar de omgeving en waar de omgeving niet hinderlijk is voor de ontwikkeling van het bedrijf. In het landbouwkompas vinden ondernemers en overheden informatie terug uit verschillende databronnen. Indicatoren met betrekking tot ruimtelijk ordening, natuur en omgeving worden weergegeven. Deze informatie helpt de ondernemer en de overheid om de afweging te maken of landbouw op dat adres nog toekomstperspectief heeft.

Het landbouwkompas bevat vier categorieën die elk één kwadrant van het kompas vullen. Er werd gekozen voor indicatoren die de landbouwwaarde van een site kunnen beïnvloeden.



Figuur 1 Voorbeeld landbouwkompas bestaande uit 4 kwadranten

- Het 1ste kwadrant gaat dieper in op het juridische kader en focust op de harde vergunningstechnische voorwaarden. Deze informatie biedt inzicht of er al dan niet nog ontwikkeling mogelijk is voor bepaalde types van landbouw.
- Het 2de kwadrant gaat eveneens dieper in op het juridische kader en focust op de vergunningstechnische voorwaarden met nood aan bedrijfsspecifieke afweging. Dit

³ Methodologische nota landbouwkompas



zijn voorwaarden, die een bijkomende financiële last kunnen betekenen wanneer niet de maximum scores behaald worden.

- Het 3de kwadrant geeft de omgevingskenmerken van landbouwsites weer. Deze omgevingskenmerken kunnen de keuze om een agrarische herontwikkeling te realiseren op de locatie positief beïnvloeden. Binnen dit kwadrant zijn zowel gebiedsdekkende data als site-specifieke data opgenomen.
- Het 4de kwadrant toont de kansen voor verbreding. Een overzicht van de omgevingskenmerken die de keuze voor verbredende activiteiten op een locatie positief kunnen beïnvloeden.

Instrumententrio voor het vrijwaren van open ruimte door agrarische herontwikkeling

De instrumenten die agrarische herontwikkelingen stimuleren worden in 3 clusters gegroepeerd⁴:

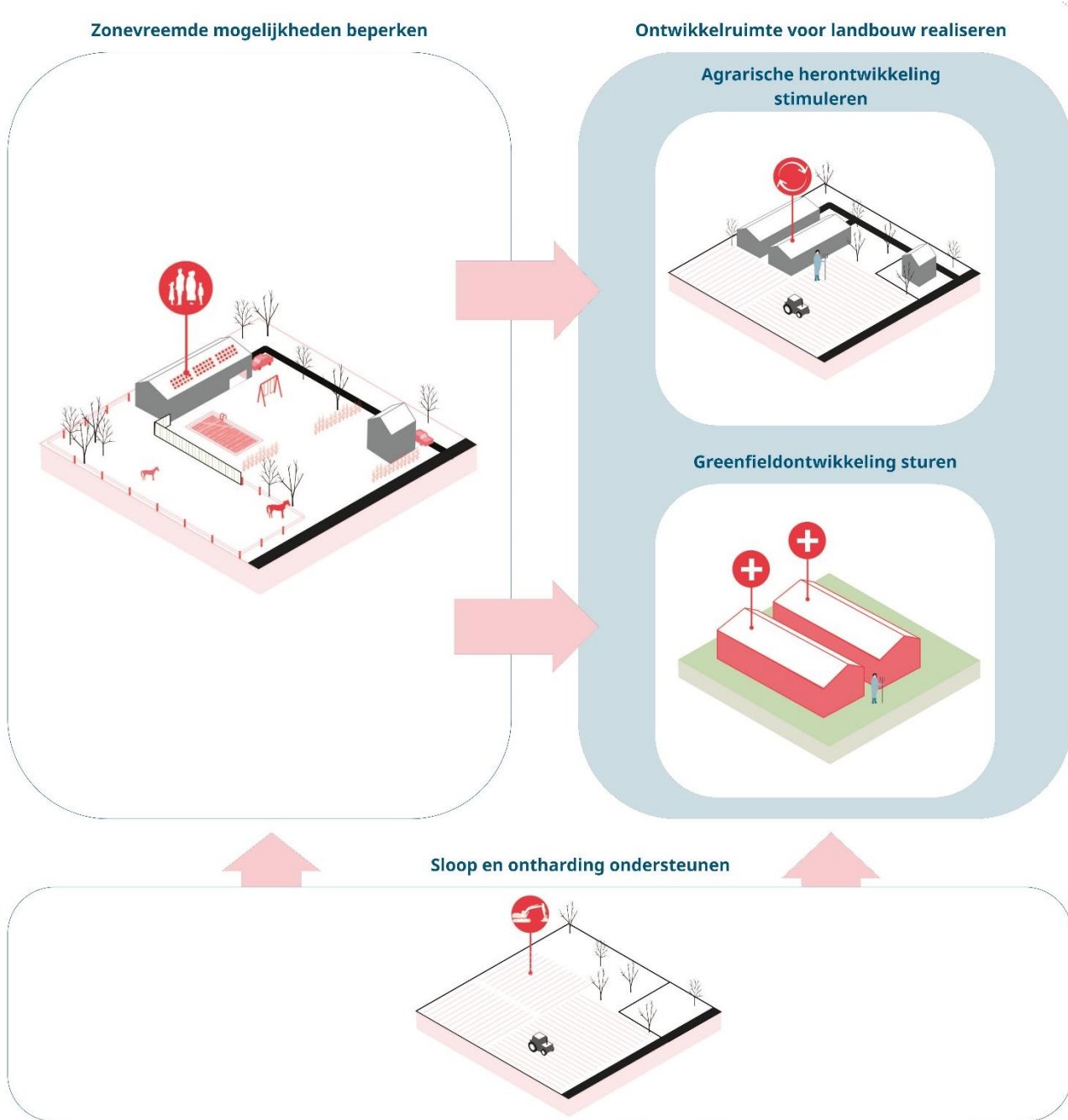
1. **Een eerste cluster bestaat erin de zonevreemde mogelijkheden in die leegstaande landbouwinfrastructuur te beperken.** De verwachting is dat de prijs van die hoeves zal dalen waardoor ze betaalbaar worden voor een landbouwer.
2. **Een tweede cluster focust op het realiseren van ontwikkelingsruimte voor landbouw.** Deze cluster bestaat uit 2 sporen: enerzijds moet de meerkost van een agrarische herontwikkeling opgevangen worden. Anderzijds kunnen greenfieldontwikkelingen gestuurd worden binnen een duidelijk kader. Dat kader duidt waar en onder welke voorwaarden bijkomende bebouwing kan toegelaten worden als een agrarische herontwikkeling niet mogelijk is.
3. **Een derde cluster betreft de sloop en ontharding van overtollige infrastructuren.** Zowel zonevreemde infrastructuren als leegkomende landbouwgebouwen komen hiervoor in aanmerking.

Elke cluster bevat instrumenten die de betreffende doelstelling helpen realiseren. Er zijn prioritaire instrumenten en soms moeten instrumenten gelijktijdig ingezet worden ten einde resultaat te boeken.

De uiteengezette prioritering is het resultaat van intens overleg met de actoren binnen de stuurgroep van het PDPO-project agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur. 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. Het is bijgevolg belangrijk dat ook vanuit deze finaliteit gekeken wordt naar de ontwikkeling van een instrumentarium. Bekijk [hier](#) het filmpje waarin alle instrumenten worden toegelicht.

⁴ Onderzoek: uitwerken van financiële en juridische instrumenten voor het stimuleren van agrarische herontwikkeling. Post 2, Stimuleren van agrarische herontwikkeling. Uitgevoerd door Atelier Romain, Publius Advocaten, DLV en REBEL group.





Figuur 2 Instrumententrio toont samenhang tussen verschillende instrumenten



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Provincie
Antwerpen

Het succes van samenwerking

Een ad-hoc oplossing op maat van de provincie Antwerpen is weinig zinvol. In de provincie Antwerpen heeft 29,2%⁵ van het agrarisch gebied geen geregistreerd landbouwgebruik. De ontwikkelruimte voor landbouwers komt hierdoor in het gedrang. Leegkomende landbouwinfrastructuur wordt vooral door particulieren gekocht om ze vervolgens te gebruiken voor een zonevreemde functie. Op Vlaams niveau wordt gemiddeld 15% van het agrarisch gebied niet door landbouwers gebruikt. Het probleem van zonevreemd gebruik stelt zich dus in grotere mate in de provincie Antwerpen. Vanuit het PDPO-project is gebleken dat het weinig zin heeft om ad-hoc, op maat van de provincie naar oplossingen te zoeken.

Om een succesvol beleid inzake agrarische herontwikkeling uit te rollen zijn acties op federaal, gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau nodig. Zowel wat betreft de fasering van de instrumenten als voor de inhoudelijke invulling van de instrumenten is zo'n geïntegreerd beleid nodig. Dat vergt tijd en een structurele samenwerking. Het is essentieel dat kennis uitgewisseld wordt zodat instrumenten op elkaar afgestemd geraken. Zodat instrumenten ongeacht het beleidsniveau waar ze geïnitieerd worden maximaal bijdragen aan agrarische herontwikkelingen die meehelpen het openruimtegebied te vrijwaren.

De federale overheid is bevoegd voor de implementatie van een ruimtelijk gedifferentieerd kadastraal inkomen. De provincie is voor vele dossiers vergunningverlenende overheid en een gemeente kan sloopvoorwaarden opleggen in geval een zonevreemde functiewijziging goedgekeurd wordt. **Het merendeel van de relevante bevoegdheden wordt echter Vlaams geregeld.** Een greep uit de meest relevante bevoegdheden in relatie tot de instrumenten: voorwaarden bepalen om toegang te krijgen tot VLIF; zonevreemde functiewijzigingen en basisrechten; VLAREM ... Vlaanderen streeft met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen naar het verminderen van de verhardings- en bebouwingsgraad in de open ruimte. Als Vlaanderen gerichte acties onderneemt samen met de andere beleidsniveaus wordt er een eenvormig en effectief ruimtelijk beleid gevoerd.

De provincie Antwerpen doet een voorzet om tot samenwerking te komen. Daartoe wordt vanuit het PDPO-project een afsluitende opdracht gestart ten einde (instrumenten van) verschillende overheidsinstanties samen te brengen. Dit met als doel agrarische herontwikkeling te stimuleren en zo de vicieuze cirkel van bijkomende verharding in het agrarisch gebied te doorbreken. De provincie Antwerpen wil samenwerking initiëren door het voeren van een gezamenlijk proces om te komen tot een 'actieplan agrarische herontwikkeling' waarin bestaande instrumenten en (nieuwe) acties in functie van agrarische herontwikkeling op elkaar afgestemd kunnen worden.

⁵ Verhoeve, A., Kerselaers, E., Rogge, E., *Niet-agrarisch gebruik van het agrarisch gebied in de provincie Antwerpen, eindrapport*. Maart 2016.



Metten is weten

Voor een goed begrip en vlotte samenwerking vertrekken de overlegpartners best vanuit een gemeenschappelijke realiteit. Definities moeten duidelijk en eenvormig geformuleerd zijn. Kaartmateriaal moet op dezelfde manier opgebouwd worden en cijfers moeten eenduidig geïnterpreteerd worden. Die gemeenschappelijke realiteit wordt gecreëerd door dezelfde inventarisatietechnieken te gebruiken.

In het PDPO-project 'Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur' slaagden we erin om via een nauwkeurig inventarisatie- en classificatieproces verschillende gebouwtypes in het agrarisch gebied te identificeren.

Op basis van hoogte, breedte en lengte van gebouwen werden gebouwen toegewezen aan een gebouwcategorie. Nagenoeg alle gebouwen konden geclassificeerd worden als een bepaald type gebouw intensieve stal, stal of loods, serre, woning, woning met annex, grote bijgebouwen, silo, schuilhokken, zeer kleine gebouwen en een kleine restcategorie. Per gemeente brachten we informatie in beeld die relevant is in het licht van gebouwen en hun functie in het agrarisch gebied.

Het PDPO-project 'Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur' startte als een project van 2,5 jaar, uiteindelijk werden het er bijna 4. De resultaten die nu op tafel liggen zijn geen eindproduct. We moeten er verder mee aan de slag. Door samen te werken wordt het iets dynamisch met een gemeenschappelijk streven naar meer open ruimte en meer ontwikkelingsruimte voor landbouwers.

