

Geen pretpark maar een productief landschap

Studiedag 6 juni 2023 – afsluiting PDPO project Boer(en)Bedrijf(en)Match

De afgelopen twintig jaar verdween er in Vlaanderen dagelijks 5 tot 7 hectare aan open ruimte. Dat stelt met name de landbouwsector voor grote uitdagingen. Het aantal actieve landbouwers daalt en de vrijgekomen ruimtes krijgen te vaak een zonevreemd gebruik. Dit speelt de verharding en versnippering in Vlaanderen in de kaart, zet de beschikbare landbouwruimte verder onder druk én zorgt voor een stijging van de vastgoedprijzen in agrarisch gebied.

Aanpakken van deze uitdagingen lukt alleen als er gelijktijdig wordt ingezet op het stimuleren van agrarische herontwikkeling, het beperken van zonevreemd hergebruik en het inzetten van instrumenten tot gedragen ontharding¹. Op deze manier kan een perspectief gegeven worden aan elk uitbollend landbouwbedrijf, op maat van de locatie en de omgeving.

De nood aan beleid werd becijferd: alleen al in de provincie Antwerpen wordt verwacht dat ongeveer 1000 landbouwers hun activiteiten stopzetten de komende 10 jaar. Deze berekening gebeurde op basis van de leeftijd van de bedrijfsleider gecombineerd met de omvang van de bedrijfsactiviteiten. Ongeveer 1 op de 3 van de nu nog 3.600 actieve landbouwers in de provincie Antwerpen zal de komende 10 jaar voor een verandering komen te staan.

POM Antwerpen ging met z'n vastgoedervaring vanuit bedrijventerreinen aan de slag binnen de landbouwruimte in het PDPO project Boer(en)Bedrijf(en)Match. Er werd gezocht naar een praktisch uitvoerbaar én financieel haalbaar beleid om aan de slag te gaan met uitbollende of stopgezette landbouwzetels binnen het huidige decretale kader. Dit resulteerde in de voorstelling van een totaalaanpak bestaande uit 8 puzzelstukken die een gelijktijdige en gecoördineerde inzet vereisen.

De puzzelstukken zijn:

- *transparant en consequent beleid*
- *gebiedsgerichte visie @ landbouwruimte*
- *begeleiding landbouwers en particulieren*
- *opties voor agrarische herontwikkeling*
- *waardevermeerdering tegengaan – zonevreemde mogelijkheden beperken*
- *financieren ontharding*
- *verplaatsen woningen.*

¹ Het instrumententrio, zoals opgenomen in de beleidsaanbevelingen vanuit het PDPO project agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur

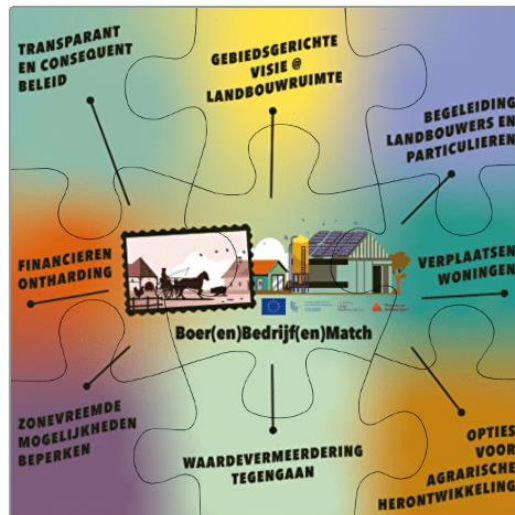


Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Provincie
Antwerpen



Tijdens workshops werd gediscussieerd over kansen en uitdagingen rond de opmaak van een visie, het inzetten van het landbouwkompas als instrument voor het begeleiden van landbouwers, maar ook over opties voor financiering en het verplaatsen van woningen.

Bij de deelnemers aan de workshops over visievorming was de opzet om toekomstige conflicten binnen de landbouwruimte te vermijden. Na een boeiend en geanimeerd debat was er een voorzichtig draagvlak voor zowel een differentiatie van de landbouwruimte als voor ontharding mits een correcte vergoeding. Een gedifferentieerd beleid dat inzet op het beperken van zonevreemde mogelijkheden zal een impact hebben op de waarde van de gebouwen, en zal dus consequent moeten zijn over een langere termijn én erkend moeten worden vanuit diverse sectoren. Bijkomend werd de vraag naar rechtvaardigheid gesteld: Zonevreemdheid mag niet louter als actueel probleem bekeken worden maar ook het emotionele verhaal dient meegenomen te worden in combinatie met de historische zonevreemdheid want zowel de historische als de actuele zonevreemdheid dragen bij aan conflicten binnen de landbouwruimte. Een opsomming van alle benoemde kansen en risico's is te vinden in het uitgebreide verslag.



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Provincie
Antwerpen

Het landbouwkompas. Om agrarische herontwikkeling te stimuleren ontwikkelde de provincie Antwerpen het landbouwkompas. Het landbouwkompas maakt duidelijk welke bedrijfslocaties potentieel bieden voor agrarische herontwikkeling. Welk type van landbouwactiviteit is mogelijk? Welke beperkingen zijn er? Elk landbouwbedrijf is anders en heeft dus ook andere behoeften. Landbouwers kunnen het landbouwkompas van hun bedrijf opvragen via landbouw@provincieantwerpen.be, en gemeenten kunnen een login voor een geoloket toepassing aanvragen zodat zij zelf opzoekingen kunnen doen.

Deelnemers gingen zelf aan de slag om op basis van een landbouwkompas en een foto van een landbouwsite te zoeken naar de beste bestemming indien deze landbouwsite zou vrijkomen: agrarische herontwikkeling, zonevreemd hergebruik of sloop. Op de meeste locaties werden vanuit de deelnemers kansen gezien voor agrarische herontwikkeling. Tegelijk besepte de groep dat er onvoldoende vraag zal zijn vanuit landbouw om te komen tot een landbouwinvulling op alle vrijkomende locaties. Hoe kan men dan de keuze maken? Het zal de vraag vanuit de landbouw zijn die zal bepalen waar het aanbod interessant is. En hierin zal ook het financiële verhaal meespelen. Vervolgens werd in groep op zoek gegaan naar wat er dan moest gebeuren om tot een succesvolle agrarische herontwikkeling te komen én werden suggesties gedaan om bedrijfsgegevens over gronden, vergunningen en gebouwen toe te voegen aan het landbouwkompas. Met tot slot een blik op de toekomst werd gedroomd over flexibel in te zetten gebouwen waarmee vlotter kan ingespeeld worden op de markt door de landbouwer of zijn overnemer.



Financiering dan, een zoektocht naar mogelijkheden om de onthardingskost van de vrijkomende boerderijen te betalen. Indien het de ambitie is om alles te ontharden wat de komende 10 jaar vrijkomt, waar geen agrarisch hergebruik mogelijk is en waar een zonevreemd activiteit ongewenst is, dan is er nood aan een geraamd budget van 60 miljoen euro op 10 jaar. Willen we daarnaast ook nog eigenaars een vergoeding geven voor hun patrimonium (500.000 euro/ locatie), dan komt er nog een kostenplaatje van 300 miljoen euro extra bovenop. Vanuit het project werd verkennend en als aanzet voor discussie een voorbeeld uitgerekend van hoe de 60 miljoen euro voor de onthardingskosten op te halen zijn vanuit een bijkomende belasting op gebouwen in de landbouwruimte. Vanuit deze aanzet kwamen vanuit de deelnemers heel wat suggesties: van een belasting op zonevreemd grondgebruik, over het optrekken van het KI in landelijke gebieden of



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Provincie
Antwerpen

invoeren van KI voor alle verhardingen inclusief wegen als een belasting vanuit de wateringen tot het instellen van sectorale fondsen voor (landbouw)bedrijvigheid cfr industriële brownfieldontwikkeling of koppelen van doelstellingen voor gemeenten aan de toekenning van Vlaamse middelen uit het openruimtefonds.

Waar middelen verzamelen voor ontharding nog wel haalbaar lijkt, wordt beaamd dat 300 miljoen euro bijkomend vinden om eigenaars te vergoeden voor hun patrimonium veel moeilijker zal zijn. Als alternatief werd in het project de idee verkend tot het verplaatsen van woningen. Dit vanuit de vaststelling dat woningen na het ontvangen van een vergunning tot zonevremde functiewijziging vaak overgaan tot het volledig slopen van de woning gevolgd door nieuwbouw. Waarom deze herbouw realiseren op dezelfde locatie? Wat als we deze woningen zouden kunnen herbouwen op een – ruimtelijk betere - locatie? Verkennend werden vijf scenario's voorgesteld waarvan volgende scenario's het meeste bijval kregen van de deelnemers:

- -erfgoedwoningen die ontwikkeld werden als woonerf
- woonuitbreidingsgebieden die aangesneden werden als ontvangstlocatie voor woningen die uit de open ruimte verdwijnen,
- het voorzien van een overgangszone tussen een kern en de aaneengesloten open ruimte waar zonevremde functies met een openruimtevrage een plaatsje vinden gekoppeld aan het verdwijnen van een hoeve in open ruimte.



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Provincie
Antwerpen



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Provincie
Antwerpen



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



Provincie
Antwerpen