duiding

Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur

duiding

Landbouw de vreemde eend in de bijt op het platteland?

23 APRIL 2018 – LAATST BIJGEWERKT OM 4 APRIL 2020 15:54



Landelijk wonen, een authentiek pand, multifunctionele stallen, … aan mooie beloftes ontbreekt het niet bij de verkoop van een hoeve. Wie ligt er wakker van de bestemming agrarisch gebied? In de praktijk schijnbaar niemand, maar op beleidsniveau begint het te dagen dat landbouw de vreemde eend in de bijt wordt op het Vlaamse platteland. Niet leegstand is het probleem, maar wel de versnippering van de open ruimte en de landbouwgebruiksruimte. Een pensioenboer verkoopt zijn hof aan de meest biedende, ongeacht of dit een paardenliefhebber of collega-landbouwer is. Vaak is die laatste niet eens geïnteresseerd omdat de oude stallen niet geschikt zijn voor een moderne bedrijfsvoering en afbraak geld kost. Kunnen oude bedrijfszetels nuttig aangewend worden binnen de landbouw, in plaats van oogluikend toe te staan dat er zich allerhande zonevreemde activiteiten ontwikkelen? Over die vraag bogen de aanwezigen op een studiedag van de provincie Antwerpen zich.

De vingers gingen vlot in de lucht toen Anna Verhoeve aan de deelnemers van de studiedag in Wuustwezel vroeg wie biedt op een uniek gelegen hoeve met stallingen en aanpalende percelen landbouwgrond. Pas wanneer de biedingen op het immo-zoekertje flirten met het half miljoen euro informeert iemand naar de vergunningstoestand van het pand en andere mogelijke beperkingen (natuur, erfgoed, …). Voor het goede begrip, Verhoeve is geen makelaar maar werkt voor landbouwonderzoeksinstituut ILVO. Sinds ze haar doctoraatsonderzoek in 2015 afgerond heeft, sensibiliseert ze rond landgebruik op het platteland en de sluipende inname van agrarische gebouwen.

Van de 750.000 hectare die in Vlaanderen bestemd is voor landbouw blijft in de perceelaangiften van landbouwers nog een goeie 650.000 hectare over. De ontbrekende hectaren gaan naar functies als verpaarding, vertuining en bebouwing. De grondinname door niet-agrarische ondernemingen in het landbouwgebied (b.v. grondwerkers) lijkt een beperkt fenomeen. Verhoeve toonde aan dat het in aantal bedrijven allerminst verwaarloosbaar is. In het voor landbouw bestemde gebied zijn niet-agrarische ondernemers veruit in de meerderheid. De verhouding ligt op 36 procent agrarische bedrijven tegenover 64 procent zonevreemde economische activiteiten.

Zoeken naar een actief landbouwbedrijf tussen de zonevreemde activiteit

Van de 1.530 niet-agrarische economische activiteiten die zij identificeerde in 35 plattelandsgemeenten bleek 85 procent niet conform de regelgeving ruimtelijke ordening. Slechts 15 procent wordt vergunbaar geacht via een wettelijk toegelaten functiewijziging van de oude landbouwbedrijfszetel. Op een studiedag van de provincie Antwerpen over hergebruik van de agrarische infrastructuur deed Verhoeve uit de doeken wat er allemaal huist in oude stallen en loodsen: een aannemersbedrijf dat grondwerken doet, een bandencentrale, een garage, een schrijnwerker, een verhuurbedrijf van springkastelen, stockage van goederen, een wellnessboerderij, een advocatenkantoor, enz. “Die activiteiten kunnen er maar plaatsvinden omdat de overheid een gedoogbeleid voert. Gemiddeld zijn er twee inbreuken per vierkante kilometer”, weet Verhoeve.


zonevreemd_AnnaVerhoeve.ILVO.geVILT.jpg
Samen met de hoeve die verloren gaat voor landbouwdoeleinden verdwijnt vaak ook een lap grond uit de sector. Vroeger werden hoeves aangeboden met 1, nu met 3 tot 4 hectare grond. Ze zijn erg in trek bij liefhebbers van het buitenleven en van paarden en andere hobbydieren. Nergens is de niet-agrarische dynamiek op het platteland zo sterk als in de provincie Antwerpen. Verhoeve toont een kaart waarop je de 'echte' boerderijen kan herkennen aan het landbouwgebruik van de omliggende percelen. Ze zijn in de minderheid. In de feiten kent 27 procent van het agrarisch bestemd gebied in de provincie Antwerpen geen landbouwgebruik meer. "Een onderschatting", voegt Verhoeve er meteen aan toe in de wetenschap dat heel wat weiden van recreatieve paardenhouders als landbouwperceel worden aangegeven.

De onderzoekster ziet meer dan één verklaring voor de sluipende functiewijziging van het Vlaamse platteland. Het platteland is niet langer alleen het werkterrein van landbouwers omdat de maatschappij er meer van verwacht dan alleen voedselproductie. Planningsprocessen – van havenontwikkeling tot ruimte voor wonen – zetten het agrarisch gebied onder druk. Bovendien stoppen er ieder jaar 1.500 landbouwers terwijl er maar een 150-tal starters zijn. Vlaanderen is zo sterk verstedelijkt dat er in de buurt altijd wel gegadigden zijn uit andere sectoren voor de hoeves die vrijkomen. "De kans dat een vrijgekomen hoeve voor landbouwdoeleinden gebruikt wordt, is klein. De vrijgekomen gebouwen zijn net zo divers als de functies die ze krijgen en de verwachtingen die de nieuwe gebruikers koesteren ten aanzien van het platteland", merkt Anna Verhoeve op.

Leegstand van agrarisch patrimonium is niet het probleem in Vlaanderen

Rekening houdend met de demografische piramide in de landbouw en de dieraantallen die nodig zijn voor een leefbaar landbouwbedrijf stevenen we volgens vastgoedmakelaar Danny De Pauw (Agro Vastgoed) af op een populatie van 12.000 boeren. Er zullen dus nog heel wat landbouwbedrijven vrijkomen. Vandaag zijn makelaars zoals Agro Vastgoed al druk doende met het aftoetsen van de mogelijkheden voor functiewijziging van panden. Bij een dalend aantal landbouwers is een zekere dynamiek op het platteland wenselijk om leegstand tegen te gaan. Vanuit die optiek laat de Vlaamse overheid functiewijzigingen toe en zijn de regels voor zonevreemd wonen versoepeld zodat er herbouwd kan worden tot een volume van 1.000 m³.

Het al dan niet verkrijgen van een functiewijziging heeft een grote impact op de waarde van een pand in agrarisch gebied. "Vooral in de kuststreek en in de buurt van grootsteden brengen oude boerderijen veel geld op wanneer hun functie wijzigt naar residentieel wonen", ondervindt De Pauw. Landbouwers in bijberoep zijn aangewezen op het bestaande landbouwpatrimonium, maar kunnen financieel niet opboksen tegen de 'happy few' die zich een hoeve met aanpalende grond kan permitteren. Waar Vlaanderen niet bij stilstond, is dat de nieuwe generatie landbouwers weggeconcurreerd wordt op de vastgoedmarkt. Op hoeves en meer en meer ook op gronden is een prijzenwedloop bezig die landbouwers doet afhaken.


hoeve_AnnaVerhoeve.ILVO.geVILT.jpg
Vastgoedspecialist Danny De Pauw schat de landbouwkundige waarde van grond op 25.000 à 30.000 euro per hectare. Maar er is vaak veel meer geld gemoeid met grond die van eigenaar wisselt. Zoveel meer dat de grondprijs stilaan uitgedrukt wordt per vierkante meter naar het voorbeeld van bouwgrond. Volgens De Pauw is 8 à 10 euro per m² geen rariteit voor de Noorderkempen en loopt de prijs soms nog hoger op. "Jaarlijks verdwijnt er zo'n 10.000 hectare landbouwgrond uit pacht. Kleine percelen grond gaan naar paardenhouders en aanpalende landbouwers. Voor grote blokken grond kunnen alleen industriëlen tot 75.000 euro per hectare op tafel leggen", aldus De Pauw. Hij heeft het over een 'jacht op grond' door ondernemers uit de groente- en aardappelverwerkende industrie. Zij zien het niet alleen als een veilige investering, maar ook als een manier om een deel van de grondstoffentoevoer voor hun bedrijf in eigen hand te houden.

Hergebruikwaarde vanuit een verschillend perspectief

De landbouwdienst van de provincie Antwerpen wil een tegenbeweging in gang zetten om agrarische reconversie van vrijgekomen hoeves te bewerkstelligen. Daartoe werd een plattelandsproject uitgeschreven waar zes gemeenten bij betrokken zijn. Na het inventariseren van de niet-agrarische reconversie en het sensibiliseren rond de problemen die daardoor rijzen, start de zoektocht naar instrumenten om het tij te keren. In dit nieuwsartikel lees je meer over het project.

Onderzoeksinstituut ILVO reikt alvast een afwegingskader aan dat landbouwgebouwen beoordeelt op hun hergebruikwaarde vanuit landbouw- en maatschappelijk perspectief. Een pittoreske hoeve kan niet nuttig zijn voor de landbouw, maar bijvoorbeeld vanwege zijn uitzicht waardering oogsten bij burgers en zich daarom lenen voor een functie als wonen. Omgekeerd kan een betonnen loods visueel niet gesmaakt worden, maar wel waardevol blijven voor landbouwgebruik. Bij gebouwen met zowel maatschappelijke als landbouwwaarde blijft de vraag hoe landbouw zich daar opnieuw kan vestigen. Het antwoord zal volgens Anna Verhoeve bestaan uit een combinatie van beleidsinstrumenten. "De verschillende beleidsniveaus zullen expertise moeten bundelen want agrarische reconversie vraagt een kentering van de dynamiek die er vandaag is."

Uit het overtal aan boerderijen vloeit vandaag een gedoogbeleid voort ten aanzien van zonevreemde en niet vergunde functiewijzigingen. Kan een striktere handhaving en planbatenheffing op het zonevreemd gebruik van hoeves de druk op landbouw

verminderen? Vandaag wordt planbatenheffing enkel geïnd op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging, en niet op de functiewijziging van een gebouw. “Vraag is wie dat zal betalen, de landbouwer-eigenaar of de koper van de hoeve”, zegt Danny De Pauw, in de wetenschap dat een boer zijn hele leven hard werkt zonder veel te verdienen en aan de verkoop van zijn bedrijf een spaarcent overhoudt. Hij vraagt zich af wat er met de boerderijen moet gebeuren die niet in aanmerking komen voor een functiewijziging. “Gaat de overheid het gebouw opkopen, en tegen welke waarde?”



Los van die financiële discussie vindt Gert Van de Moortel, secretaris van Boerenbond Antwerpen, dat de overheid zijn verantwoordelijkheid moet nemen om een jarenlang scheef gegroeide situatie weer recht te zetten. “Het buikgevoel van de maatschappij is dat alles kan en mag in agrarisch gebied. Omgekeerd is het verdomd moeilijk geworden om als landbouwer de nodige vergunningen te krijgen voor bedrijfsontwikkeling in … agrarisch gebied.” Een vreemde vaststelling, vindt Van de Moortel, “en voor de landbouwer die geen vergunning krijgt, is het bitter om te moeten vaststellen dat een oude varkensstal wel kan veranderen in een B&B met bijbehorende zwemvijver.” Het ruimtebeslag van zonevreemde activiteiten is één zaak, maar minstens zo problematisch vindt de Boerenbond-secretaris de impact op de vergunningverlening. Wie in het landbouwgebied woont, zou meer begrip moeten tonen voor eventuele hinder van landbouwactiviteiten maar het tegendeel blijkt waar.

Landbouwers wonen en werken op het platteland

In Nederland heeft men daar iets op gevonden in de specifieke case van de bedrijfswoningen. Normaal kan daar enkel de bedrijfsleider van het landbouwbedrijf wonen, maar in het verleden zijn er nogal wat bedrijfswoningen afgesplitst en verkocht aan particulieren. Wanneer het landbouwbedrijf van eigenaar wisselde, gebeurde het dat de nieuwe uitbater tegenkanting ondervond van de bewoners van de voormalige bedrijfswoning. De Wet plattelandswoning staat toe dat derden daar wonen, maar de bewoners van zo’n plattelandswoning dienen de aanwezigheid van het achterliggende landbouwbedrijf te accepteren met alle lusten en lasten. Het brengt vastgoedmakelaar Danny De Pauw op het idee om een soortgelijke rechtenbeperking te koppelen aan een functiewijziging van een hoeve naar residentieel wonen.

In Vlaanderen zijn er landbouwbedrijven met twee vergunde bedrijfswoningen, waarvan er één na het overlijden van de ouders verkocht wordt. Dat wordt gedoogd, maar volgens advocaat Kris Peeters kan iemand anders dan de bedrijfsleider er in feite niet wonen. “In de wetgeving staat nergens beschreven wat er met een leegstaande bedrijfswoning moet gebeuren. Ze worden verkocht omdat notarissen zich niet bewust zijn van enig probleem. Afsplitsen van het bedrijf kan nochtans niet. De bestaansreden van zo’n bedrijfswoning ligt volgens de Raad voor Vergunningenbetwistingen in het feit dat het de exploitant toelaat in de onmiddellijke omgeving van zijn landbouwbedrijf te wonen.”

Een bedrijfswoning moet fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijf (inpandig), of integrerend deel uitmaken van het gebouwencomplex van het bedrijf. Bij een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf hoort één bedrijfswoning. Nemen de kinderen het bedrijf over, dan moeten ze in principe ook de bedrijfswoning overnemen. Een nieuwe exploitantenwoning kan enkel vergund worden als door de splitsing van het bedrijf twee volwaardige bedrijven zijn ontstaan, en de bedrijfsleiders elk nog een voldoende lange loopbaan hebben. Peeters maakt duidelijk dat de tweede bedrijfswoning na het overlijden van de ouders een blok aan het been wordt. “Vandaag worden bedrijfswoningen opgetrokken uit hoogwaardig materiaal. In die optiek zou je de vraag kunnen stellen of dat wel moet. Enkel de bedrijfswoning afsplitsen en voor wonen bestemmen, kan in Vlaanderen niet. Bij een functiewijziging moeten ook de bedrijfsgebouwen herbestemd worden als woningbijgebouwen en gaan ze dus verloren voor landbouw.”

Voor een individuele landbouwer die aan stopzetting denkt, is de optie van een functiewijziging financieel een goede zaak. Voor de toekomst van de landbouw als sector kan je daar vragen bij stellen. Zonevreemd wonen in landbouwgebied wordt stedenbouwkundig als evident beschouwd. Dat is het niet voor de jonge boer die op een versnipperd platteland op zoek moet naar een nieuwe inplantingsplek. Wie door het sterk verstedelijkte Vlaanderen rijdt, kan denken dat het kwaad voor de landbouwsector al geschied is. “Het is nooit te laat om verandering in te zetten”, weerlegt Els Stevens van het Departement Landbouw en Visserij. “Omdat we veel waarde hechten aan bestaande gebouwen is Vlaanderen gul met het toelaten van zonevreemde activiteiten. Nu groeit de bewustwording dat we er anders mee moeten omgaan. Het platteland moet leefbaar blijven voor alle bewoners maar zeker voor de landbouwers die er zone-eigen zijn.”

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen

Crafted by Brigada