

Parlement buigt zich over oude hoeves: slopen, bewonen of behouden?

nieuws

De landbouwsector kent in 2024 een kwart meer stoppers dan starters, en dat valt ook te merken aan ons landschap. Veel hoeves krijgen na stopzetting van het bedrijf geen landbouwinvulling meer. Ondanks de ligging in landbouwgebied zorgt de mogelijkheid tot een zonevreemde functiewijziging ervoor dat deze hoeves erg in trek zijn bij goeiede burgers op zoek naar een ruime, landelijke woning. Voordelig voor de boer die zijn woning aan een mooie prijs wenst te verkopen, maar het brengt ook andere gevolgen met zich mee. De commissie Leefmilieu van het Vlaams parlement boog zich vorige week over dit fenomeen.

5 FEBRUARI 2025

Ruben De Keyzer

Lees meer over:

[ruimtelijke ordening](#)

[open ruimte](#)

[hoeve](#)



Wie het goed voorheeft met landbouwers, ziet zowel voor- en nadelen aan deze zonevreemde functiewijzigingen. Enerzijds laat het landbouwers toe om hun hoeve aan het einde van hun carrière voor een aantrekkelijke prijs te verkopen. Anderzijds werkt het in veel gevallen een versnippering en vermindering van landbouwgrond in de hand. Ook zijn sommige residentiële bewoners beduidend minder tolerant voor de activiteiten van het omliggende landbouwbedrijf, wat kan leiden tot eindeloze overlastprocedures.

Ongunstige adviezen

In een vraag aan Vlaams minister van Landbouw en Omgeving Jo Brouns (cd&v), merkt Lydia Peeters (Open Vld) een duidelijke tendens op. “Uit heel wat casuïstiek blijkt dat het Agentschap voor Landbouw en Visserij systematisch een ongunstig advies geeft wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om de functiewijziging van landbouw naar residentieel wonen door te voeren”, zegt ze. “In verschillende adviezen die we konden inkijken, wordt onder meer gesteld dat een leegstaande hoeve bij voorrang opnieuw een landbouwfunctie moet krijgen. Mocht dat niet lukken – de facto weten we dat dat nauwelijks lukt, want we zien dat het aantal landbouwbedrijven gestaag daalt –, dan kan eventueel residentieel wonen worden toegelaten mits de stallen worden gesloopt om zo de open ruimte te beschermen.”

Omdat de sloop van bijgebouwen vaak een randvoorwaarde is voor een omgevingsvergunning, merkt Peeters op dat heel wat authentieke vierkantshoeves zo hun karakter dreigen te verliezen. Ook vindt ze dat de soms troebele regelgeving rond functiewijzigingen tot veel onzekerheden leidt op het terrein.



Analyse

Nu ook in federaal regeerakkoord: "Landbouw is strategische sector"

2 FEBRUARI 2025

gunstige adviezen zijn gelukkig nog altijd groter in aantal dan de ongunstige", zegt Brouns.

Omgeving versus Landbouw en Visserij

Parlementslid Bart Dochy (cd&v) merkt nog op dat bestuurlijke overheden de adviezen van Landbouw en Visserij geregeld naast zich neerleggen. "Dat wordt ook erkend door de landbouwadministratie zelf, want zij gaan niet in beroep", zegt hij. "Maar wie gaat wel in beroep? Dat is de administratie Omgeving, de administratie die het nalaat een eigen advies te geven in de eerste aanleg ten aanzien van de bestuurlijke overheid, maar die dan wel in beroep gaat tegen de beslissing van die bestuurlijke overheid die desgevallend een goedkeuring geeft. Ze doen dat niet alleen tegenover gemeenten in eerste aanleg, ze doen dat ook tegenover provincies in tweede aanleg. Ze laten zelfs zo goed als altijd na om naar de hoorzittingen te komen om hun beroep te motiveren. En ze slagen er dan zelfs nog in om op kosten van de overheid naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen te gaan tegen een beslissing genomen door de deputatie."

Voor Dochy toont dit een gebrek aan respect voor de procedures. "Men mag als administratie natuurlijk een advies geven, maar het is toch nog altijd de bestuurlijke overheid die de beslissing mag nemen", zegt hij. "En zeker als een administratie geen advies heeft gegeven, is het toch bijzonder eigenaardig en bijzonder onlogisch dat die dan wel in beroep gaat tegen een genomen beslissing."

Boeren weggeconcentreerd

Parlementslid Mieke Schauvliege (Groen) kaartte dan weer aan dat de residentialisering van landbouwgebied ertoe leidt dat actieve landbouwers moeilijker toegang krijgen tot grond. "In 2021 hebben Boerenbond en twaalf middenveldorganisaties opgeroepen om het zonevreemde functiegebruik in agrarisch gebied een halt toe te roepen. Hun redenering was vooral dat het toelaten van het zonevreemde functiegebruik zorgde voor de residentialisering van heel wat hoeves. De toenmalige Boerenbondvoorzitter Sonja De Becker zei: "Om er een villa met riante tuin, een feestzaal, een B&B, een kantoor of een ander bedrijf van te maken, leggen particulieren, investeerders en niet-agrarische ondernemers grote sommen geld neer voor voormalige landbouwsites met aanpalende grond. Zonevreemde functiewijzigingen creëren een hoge opportuniteitswaarde boven op de landbouwkundige waarde, zo hoog dat landbouwers op de vastgoedmarkt worden weggeconcentreerd"."

“Het is echt belangrijk dat er een kader komt, zodat de open ruimte behouden blijft, ook in landbouwgebied, en dat landbouwgrond kan worden gebruikt door landbouwers in plaats van er paardjes, pony's en zwembaden in te plaatsen

Mieke Schauvliege (Groen) - Vlaams parlementslid

Schauvliege wees ook op een rapport van het Departement Omgeving, dat nog maar eens bevestigt dat de toename van ruimtebeslag en verharding zich vooral situeert op plekken waar oude landbouwhoeves werden opgekocht en ingericht voor niet-zone-eigen functies. Schauvliege dringt aan om zulke zonevreemde functiewijziging aan banden te leggen. "Het is echt belangrijk dat er een kader komt, zodat de open ruimte behouden blijft, ook in landbouwgebied, en dat landbouwgrond kan worden gebruikt door landbouwers in plaats van er paardjes, pony's en zwembaden in te plaatsen."

Caravans

Jurgen Callaerts (N-VA) merkt op dat landbouwbedrijfsgebouwen niet enkel gretig worden opgekocht voor een residentiële invulling, maar ook voor andere zonevreemde activiteiten. "Volgens een bepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

(VCRO) is er een mogelijkheid om de landbouwbedrijfswoningen om te zetten naar zonevreemde woningen. Maar men kan ook de landbouwbedrijfsgebouwen omzetten. Het is wel een keuze die je moet maken, als ik de rechtspraak van de raad lees. Wat wij echter vaak vaststellen op het terrein – en nu ga ik ruimer dan de eigen gemeente – is dat daar de ene opslagplaats voor caravans en mobilhomes na de andere opduikt. We moeten daarmee aan de slag, want het advies op dat vlak stelt duidelijk dat dat mogelijk is.”

Callaerts stelt zich de vraag of dit überhaupt moet kunnen. “Ik zou toch durven te zeggen dat we dat, minstens voor wat betreft de landbouwbijgebouwen of die loodsen en serres, een halt moeten toeroepen. Ik begrijp nog altijd niet waar al die mobilhomes en caravans vandaan komen, maar ik zie in mijn streek meer van die serres tevoorschijn komen dan er tomaten in zitten, om het zo te stellen.”

Van buur naar klager

Nog een fenomeen dat op de commissie ter sprake kwam, is dat nieuwe inwoners van voormalige hoevewoningen overlast ervaren door omliggend landbouwgebied. Denk bijvoorbeeld aan mestgeur van omliggende velden. Als de nieuwe inwoner van een voormalige hoeve gelijk krijgt in een overlastdossier, dan kan dat gevolgen hebben voor de omliggende bedrijfsactiviteit. Om dit te voorkomen, bevat het regeerakkoord een passage over de “aanvaarding van de gebiedseigen activiteiten door de gedesaffekteerde bedrijfswoning.” Brouns verduidelijkt deze ambtelijke taal als volgt: “Het blijft wel degelijk mogelijk om bedrijfswoningen een residentiële woonfunctie te geven, maar het is van groot belang dat de bewoners zich bewust zijn en blijven van de agrarische omgeving waarin de woning zich bevindt. De gebiedseigen activiteiten moeten doorgang kunnen blijven vinden.” De minister gaf nog mee dat hij op landbouwbeurs Agriflanders geregeld werd aangesproken omwille van deze praktijken. De uitrol van een nieuw geurkader moet voorkomen dat omgevormde hoeves een negatief effect hebben op de omliggende bedrijfsactiviteit. Volgens Brouns is het dus wederom van belang om een goed evenwicht te zoeken. “Er moet meer rechtszekerheid zijn voor landbouwers die geen opvolging hebben, maar natuurlijk nog een toekomst willen”, zegt hij. “En degene die daar komt wonen, moet respect hebben voor die landbouwactiviteiten. We moeten respect hebben voor de open ruimte, ook door oog te hebben voor ontharding, het verminderen van het volume en dergelijke.”



Uitgelicht

“Helft Vlaams grondgebied is visieloos”

interview

Vlaanderen bestaat voor 45 procent uit landbouwgrond. Juist? Fout. Hoewel de helft van ons landsdeel planmatig ingekleurd is als landbouwgrond, heeft slechts drie vierde van d...

🕒 30 SEPTEMBER 2024

[Lees meer](#)

Bron: Eigen berichtgeving

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

[f](https://www.facebook.com/vilt.nieuws/) screenreader.visit us on our facebook page: <https://www.facebook.com/vilt.nieuws/>

[in](https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/) screenreader.visit us on our linkedin page: <https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/>

[@](https://www.instagram.com/vilt.nieuws/) screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws

[X](https://x.com/vilt_nieuws) screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws

[🦋](https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social) screenreader.visit us on our bluesky page: <https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social>

