



SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 553

van **JOS DE MEYER**

datum: 12 april 2017

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Agrarische ruimte - Nieuwe bedrijfszetels

Het klassieke beeld waarin jonge land-of tuinbouwers het ouderlijk bedrijf overnemen, is niet altijd van toepassing. Soms worden boerderijgebouwen aangepast tot woonsten of andere ondernemingen, en soms opteren jonge land-en tuinbouwers voor een nieuwe bedrijfszetel die hen beter aangepast lijkt aan de efficiënte bedrijfsvoering in hun sector.

De Vlaamse landbouwadministratie heeft daar soms bezwaar tegen en probeert de betrokkenen soms te overtuigen om in plaats daarvan toch de ouderlijke bedrijfszetel over te nemen. In bepaalde gevallen leidt dat tot een negatief advies voor de nieuwe bedrijfszetel.

De Vlaamse regelgeving rond stedenbouw laat zonevrije activiteiten en vestigingen toe in agrarisch gebied, en steeds vaker worden zonevrije functiewijzigingen vergund of gedoogd. Daardoor ontstaat vaak een waardevermindering van agrarisch onroerend goed, en dat maakt een overname van de ouderlijke bedrijfszetel soms onbetaalbaar voor jonge land-en tuinbouwers die ouders, broers of zussen moeten uitbetalen. De keuze voor een nieuwe en volledig up-to-date bedrijfszetel in agrarisch gebied is dan in vele gevallen de logische en de goedkoopste keuze. Toch kan er dan conflict ontstaan met het huidige openruimtebeleid, en er kan bovendien protest optreden van zonevrije vergunde bedrijven tegen een zone-eigen agrarische vestiging.

1. Hoe ziet de minister mogelijkheden om bestaande goed gestructureerde agrarische bedrijfszetels te behouden voor de agrarische sector als ze door het Vlaamse vergunningenbeleid een waarde krijgen die enkel betaalbaar is voor zonevrije functies?
2. Op dit ogenblik wordt een beleid gevoerd rond "kwetsbare open ruimte". Naast de gebieden kwetsbare open ruimte wordt de meeste open ruimte in Vlaanderen ingenomen door agrarische activiteit.

Welke mogelijkheden ziet de minister om ook een beleid te voeren rond het behoud van agrarische open ruimte?

3. Op dit ogenblik wordt gewerkt aan convenanten om een juridische basis te creëren voor bepaalde zonevrije activiteiten in agrarisch gebied.

Wordt het advies van het departement Landbouw en Visserij hierover gevraagd? Is het mogelijk om in die convenanten te laten opnemen dat tijdelijke zonevrije activiteiten de omliggende landbouw en de agrarische open ruimte rondom moeten erkennen en mogelijkheid moeten laten tot verdere ontwikkeling ervan?

4. Onder welke voorwaarden kunnen nieuwe agrarische bedrijven in de open agrarische ruimte ingeplant worden?

ANTWOORD

op vraag nr. 553 van 12 april 2017

van **JOS DE MEYER**

1-2. Uitgaande van de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes in het Witboek BRV, is het duidelijk hoe het ruimtelijk beleid staat tegenover het behoud van agrarische bedrijfszetels en welke eerste operationalisering daaraan gekoppeld wordt.

Het principe van gradatie in multifunctioneel ruimtegebruik moet hiervoor een garantie bieden. Multifunctionaliteit is gericht op een verantwoord samengaan van openruimtefuncties en ruimtegebruiken waarbij het functioneren van de hoofd-functies landbouw, natuur en bos niet in het gedrang komt en de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Het multifunctioneel gebruik van de open ruimte beperkt zich tot een verantwoord medegebruik zonder significant ruimtebeslag zodat strategische voorraden beschikbaar blijven en regulerende diensten geleverd blijven. De hoofdbestemming mag niet belemmerd worden of in het gedrang worden gebracht.

Hierbij is het bundelen van functies en het verweven in het ruimtebeslag essentieel. Landbouwbedrijven kunnen zich vestigen of uitbreiden in het agrarisch gebied, behalve in bouwvrije zones of natuurverwevingsgebieden. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het beperken van bijkomend ruimtebeslag staat voorop. Landbouwbedrijfszetels die vrijkomen, krijgen bij voorkeur een nieuwe agrarische functie door herstructurering of herontwikkeling. Pas in tweede orde kan een niet-agrarisch hergebruik op voorwaarde dat de functiewijziging (1) de draagkracht van de open ruimte niet overschrijdt, (2) geen onaanvaardbare mobiliteitsdruk genereert en (3) geen noemenswaardige bijkomende verharding of ruimtebeslag tot gevolg heeft.

Tenslotte wordt in het operationaliseringsprogramma hiertoe aangegeven dat er een ruimtelijk gedifferentieerd kader uitgewerkt wordt voor het wijzigen van de functie van gebouwen in het agrarisch gebied waarbij het toelaten van de functiewijziging gekoppeld wordt aan ruimtelijke voorwaarden en de functionele kenmerken van het agrarisch gebied (bijvoorbeeld: verminderen verhardings- en bebouwingsgraad, verhogen landschappelijke kwaliteit, ruimtelijk herstel, slopen niet-waardevolle bijgebouwen, geen inname waardevolle cultuurgrond, correcte meerwaardebelasting (planbaten)...). Al deze aspecten worden op dit ogenblik verder uitgewerkt in het Beleidskader "Robuuste en samenhangende open ruimte".

3. Het is inderdaad zo dat er een decretale basis voor het instrument covenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen van functies wordt voorbereid.

De ontwerpteksten voorzien dat het ruimtelijk functioneren van de landbouwactiviteiten die door het sluiten van een activiteitencontract in het gedrang komen, steeds deel uitmaken van de ruimtelijke randvoorwaarden die uitgewerkt worden in het covenant, dat gesloten wordt tussen de Vlaamse overheid en de gemeenten. Ook is voorzien dat bij de opmaak van het covenant steeds het advies wordt gevraagd van het Departement Landbouw en Visserij. Hetzelfde geldt bij het sluiten van een activiteitencontract tussen een gemeente en een burger.

4. Het opzet is om zo weinig mogelijk ruimte nog aan te snijden. Landbouwbedrijfszetels die vrijkomen, krijgen bij voorkeur een nieuwe agrarische functie door herstructurering of herontwikkeling. Aanvragen voor een nieuwe landbouwbedrijfszetel zullen dan ook – ook al laat het huidige regelgevend kader het toe mits beoordeling – strikt bekeken worden.