

DEBATNOTA

*DISCUSSIE-ELEMENTEN MBT HERBRUIK VAN
FUNCTIELOZE GEBOUWEN OP HET PLATTELAND*

Voorliggend document heeft tot doel een doorgedreven denkoefening mbt mogelijkheid en wenselijkheid van herbruik van functieloos geworden gebouwen op het platteland te structureren.

Dit debat kan niet los worden gezien van een bredere discussie rond de toekomst en de positie van het Vlaamse platteland.

Er is in Vlaanderen weinig onderzoek gebeurd naar de uitdaging van herbruik van deze functieloos geworden gebouwen. Omtrent de specifieke problematiek van herbruik van leegstaande hoeves zijn er 2 terreinonderzoeken gebeurd, nl. in de Westhoek en Roeselare-Tielt naar de inname van leegstaande hoevegebouwen voor niet-agrarische activiteiten.

Deze onderzoeken aangevuld met een aantal relevante beleidsevoluties in de buitenland, geven aanleiding tot volgende inzichten

* Naast de stedelijke gebieden nemen een aantal leefbare, vitale en dynamische plattelandsgebieden een bijzondere rol op tav de Vlaamse samenleving.

De uitdaging zal er in bestaan om zowel deze plattelandsgebieden in hun bijzondere betekenis te erkennen als op een duurzame wijze verder te laten ontwikkelen. Hierbij is sprake van verwevenheid tussen de functies wonen – werken – leven – recreëren met onder meer aandacht voor zowel ruimtelijke kwaliteit als de behoeftes van de toekomstige samenleving.

* Er is hierbij steeds duidelijker sprake van een wijzigende context. Zowel de economische dynamiek (met o.m. veranderende positie van de landbouw), de nood aan en beschikbaarheid van economische infrastructuur als het ruimtelijk kwaliteitsvraagstuk wijzigen. Er kan verwacht worden dat deze uitdagingen in de toekomst alleen maar groter zullen worden. Beleidsinitiatieven in het buitenland bevestigen deze tendens.

* Het is duidelijk dat de bestaande beleidskaders niet in staat blijken te zijn om met deze wijzigende realiteit van het platteland om te gaan of deze ontwikkeling mee te sturen. Verondersteld kan dan ook worden dat bij een ongewijzigd beleid, het debat zich in de toekomst steeds scherper zal stellen.

Er kan gepleit worden om meer terreinonderzoek uit te voeren naar deze evoluties. Tegelijkertijd dringt een grondig beleidsdebat ook op.

Deze debatnota is als volgt opgebouwd :

SITUERING VAN DE ADVIESVRAAG : in dit gedeelte wordt de adviesvraag gekaderd en wordt een gefaseerde aanpak bepleit. Meteen worden ook een aantal gehanteerde begrippen gedefinieerd.

FASE 1 : NIET-AGRARISCH HERBRUIK VAN FUNCTIELOOS GEWORDEN HOEVEGEBOUWEN IN AGRARISCH GEBIED

Fase 1 richt zich dus specifiek op het debat rond niet-agrarisch herbruik van functieloze hoeves in agrarisch gebied. De bewuste inperking wordt gemotiveerd in de situering. Een gedeelte van de gehanteerde stellingen zullen in een volgende fase bruikbaar zijn als aanzet voor debat rond andere bestaande leegstaande gebouwen op het platteland.

DEEL 1 : Uitgangspunten voor een strategische visie

DEEL 2 : In dit deel wordt aan de hand van stellingen mogelijke beleidskeuzes mbt het principe, de locatie en activiteit voorgesteld. Specifieke situaties voor herbruik voor toeristisch-recreatieve functies en/of herbruik van waardevolle of beschermde hoeves worden zo nodig in aparte stellingen vermeld.

DEEL 3 : Hier wordt een aanzet gegeven voor operationalisering. Ook hier wordt gewerkt met enkele stellingen en scenario's die richtingen en mogelijkheden weergeven.

DEEL 4 : Hier worden een aantal niet behandelde elementen van het debat opgelijst en opzij gezet. Ze zijn van een andere aard en moeten op een ander moment in debat worden hernomen of uitgewerkt en ingevoegd. Ook eventuele aanzetten voor de volgende fases van het advies worden hier reeds genoteerd.

SITUERING VAN DE ADVIESVRAAG

De adviesaanvraag 'Herbruik van leegstaande gebouwen op het platteland' werd behandeld op het Bestuurlijk Overleg van 17 oktober 2005 op verzoek van de werkgroep 'Platteland als werkruimte'. Na de herstructurering van de IPO werking werd op het Bestuurlijk Overleg van 12 juni 2006 opdracht gegeven om hieromtrent een thematische werkgroep op te starten.

Gezien de complexiteit van het onderwerp van advies en de bezorgdheid van het Bestuurlijk Overleg om tot concrete operationele kortetermijnadviezen te komen, stelt de werkgroep voor om de behandeling van dit advies te faseren, met een duidelijke debatafbakening van elke fase.

Tegen de bijeenkomst van het Bestuurlijk Overleg van 11 december 2006 wenst de werkgroep een eerste fase van het advies op te leveren over "herbruik van functieloze hoevegebouwen in agrarisch gebied voor niet-agrarische activiteiten". ... In volgende fases zal deze adviesaanvraag worden verbreed tot andere gebouwen en andere gebieden binnen het platteland.

Deze nota start met een korte definiëring van een aantal begrippen uit de beleidscontext die relevant zijn voor deze eerste fase van de adviesaanvraag. Vervolgens wordt de fasering verduidelijkt.

Omschrijving van de begrippen die in deze adviesformulering worden gehanteerd

- Herbruik : wordt omschreven als het opnieuw gebruiken van bestaande gebouwen, zonder dat daarom een herbestemming wordt doorgevoerd.
- Functieloze (of leegstaande) gebouwen : zijn gebouwen die door het verlies van hun oorspronkelijke functie leeg zijn komen te staan.
- Hoevegebouwen : enkel de gebouwen waarin een agrarische activiteit uitgeoefend werd, worden in deze fase van de adviesaanvraag opgenomen. (verdere uitwerking zie deel 4) genomen.
- Niet-agrarische activiteit : zogenaamde zone-vreemde activiteiten op het platteland, zowel ambachtelijke als horeca-activiteiten.
- Karakteristieke hoeves : gebouwen, die omwille van kunsthistorische, culturele, landschappelijke en/of heemkundige waarde karakteristiek zijn en dienen bewaard te worden. (verdere uitwerking zie deel 4)

Eerste fase

Deze eerste fase is gebaseerd op een beperking van de adviesvraag op 3 niveau's : de aard van de functies die opgenomen worden, de afbakening van het grondgebied en het focussen op bepaalde sites.

- FUNCTIES :

Afbakening : In de eerste fase zal alleen aandacht worden besteed aan herbruik van leegstaande gebouwen voor niet-agrarische economische functies (zowel ambachtelijke als horeca activiteiten).

Vervolg : Herbruik voor (verbrede) agrarische doeleinden en eventuele knelpunten in dit verband of herbruik voor de woonfunctie, zorgfuncties, niet-economische publieke functies etc. moeten dus in een volgende fase van dit advies meegenomen worden. Mbt tot herbruik voor toeristisch-recreatieve functies wordt niet dieper ingegaan op herbruik voor plattelandslgies, gezien het Bestuurlijk Overleg reeds in januari 2006 hieromtrent een standpunt innam.

Motivatie : Het focussen op niet-agrarische-activiteiten (cfr definitie) zorgt ervoor dat een heldere beleidsuitdaging centraal staat.

- **GEBIED :**

Afbakening : In het eerste deel wordt het platteland beperkt tot de gebieden met een agrarische bestemming.

Vervolg :Gebouwen in andere bestemmingsgebieden van het platteland (dorpskernen in woongebied met landelijk karakter, ...) dienen in een volgende fase besproken te worden.

Motivatie : Door het bestuurlijk overleg wordt gevraagd na te gaan wat vandaag de dag al dan niet mogelijk is binnen het wettelijk kader en instrumentarium. Gezien de wettelijke mogelijkheden sterk verschillend zijn naargelang de bestemming van een gebied (gewestplanomschrijving) wordt geopteerd om in een eerste fase enkel te concentreren op gebieden met een 'agrarische bestemming'. De werkgroep focust met deze inperking op een goed afgelijnd gedeelte van de huidige wetgeving mbt tot gebruik van gebouwen. We kunnen immers stellen dat binnen de andere bestemmingsgebieden (verbonden met woonkernen) wettelijke mogelijkheden zijn voor herbruik, vermits er zich geen problemen van afwijkende bestemming (zonevreemdheid) stellen, doch eerder van kwaliteitsbewaking en actief ingrijpen. Een uitbreiding naar andere bestemmingsgebieden zou dan ook het advies te complex maken en wordt dus best weerhouden voor een volgende fase.

- **SITES :**

Afbakening : In het eerste deel van het advies wordt alleen aandacht besteed aan sites met leegstaande gebouwen waar na 1984 een agrarische activiteit plaatsvond (dwz dat ze bij het kadaster als 'hoeve' omschreven waren én op de lijst van de landbouwtellingen voorkwamen).

Vervolg : Gebouwen die leegstaan en waar de laatste 20 jaar reeds een niet-agrarische activiteit werd uitgeoefend, worden in dit eerste deel niet opgenomen, doch komen in een latere fase aan bod.

Motivatie : Ook met deze inperking beoogt de werkgroep zich te focussen op een goed afgelijnd gedeelte van de meest acute problematiek, met name de nabestemming van leegstaande agrarische bedrijfssites. Herbruik van solitaire leegstaande bedrijfsgebouwen of gebouwen achtergelaten na herlocalisatie, is een zinvolle adviesvraag, maar zou het eerste deel van dit advies te complex maken.

Verder wenst de werkgroep in een aantal paragrafen de bijzondere positie van leegstaande agrarische sites met een beeldbepalend karakter te beklemtonen.

Conclusie

Het pleidooi voor een gefaseerde behandeling van de adviesvraag is gebaseerd op de aangehaalde debattechnische redenen (complexiteit van het onderwerp). Tegelijkertijd sluit de voorgestelde fasering aan bij één van de grootste uitdagingen waar het platteland mee geconfronteerd zal worden in de komende jaren : de verdere schaalvergroting in de landbouw en de problematiek van de leegstaande hoeves. Met de voorgestelde inperking concentreert het debat zich in eerste fase volop op deze uitdaging.

In een volgende fase zal worden ingegaan op de problematiek van leegstaande gebouwen in andere bestemmingsgebieden (kloosters, vroegere gemeentehuizen, handelshuizen, fabrieksgebouwen ...). Naast de bestaande deskundigheid zal hiertoe in bijkomende expertise inzake architecturale, technische, financiële ... mogelijkheden tot herbruik van deze gebouwen voor nieuwe functies moeten worden voorzien.

Deze verschillende fases van het advies moeten als een samenhangend geheel worden gelezen en begrepen. Het streven naar behoud en versterking van de betekenis en de kwaliteit van de plattelandsgebieden in Vlaanderen is hierbij het onderliggende gemeenschappelijke thema.

*FASE 1
DISCUSSIE-ELEMENTEN MBT NIET-AGRARISCH
ECONOMISCH HERBRUIK VAN FUNCTIELOOS
GEWORDEN HOEVEGEBOUWEN IN HET
AGRARISCH GEBIED*

Het debat over gebruik van leegstaande hoeves kan niet worden gevoerd zonder uitspraak te doen over algemene ontwikkelingen met betrekking tot het platteland.

Aan de hand van een aantal stellingen scherpen we het debat over de uitgangspunten aan :

1. VERDERE DIFFERENTIATIE VAN DE ECONOMISCHE DYNAMIEK OP HET PLATTELAND

Stelling 1 : In bepaalde agrarische gebieden is er naast landbouw een dynamiek van andere functies tot stand gekomen. Ook binnen de landbouw zelf is er sprake van zowel een verbreding met niet agrarische activiteiten (recreatie, verkoop, zorg, beheer ...) en als van ontwikkeling van non-foodproductie (energie ...) Deze verdere differentiatie van activiteiten op sites in het agrarisch gebied is een fundamentele, onomkeerbare en autonome dynamiek met vergaande ruimtelijke en economische gevolgen. Het is dan ook belangrijk dat de overheid deze dynamiek erkent en benoemt.

Motivering : Het actuele buitengebied en platteland worden gekenmerkt door een veelheid aan functies. Ook naast landbouw zijn er steeds meer niet-agrarische economische functies in het buitengebied aanwezig. In sommige gebieden is dit verspreid voorkomen van niet-agrarische economische activiteit erg opvallend. Uit het feit dat nu ook nieuwe economische activiteiten in leegstaande hoeves voorkomen is af te leiden dat deze differentiatie zich steeds verder doorzet.

2. KIEZEN VOOR STURING

Stelling 2: Om te komen tot een kwalitatief platteland moet deze verdere ruimtelijk-economische differentiatie worden in de hand gehouden en gestuurd. Dit is een verantwoordelijkheid van de overheid en alle betrokken actoren. Sturing van deze dynamiek veronderstelt een partnerschap met alle betrokkenen. Dit betekent dat er zowel plaats is voor stimulering en begeleiding als voor het opleggen van beperkingen en het voorzien in opvolging en handhaving.

Motivering : Een ongewijzigd beleid kan leiden tot wildgroei en kwaliteitsverlies. Omgekeerd kan het sturen van deze differentiatie een aanknopingspunt bieden om te komen tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3. RUIMTELIJK-ECONOMISCH BELEID OP HET PLATTELAND MOET BOVENLOKAAL WORDEN INGEVULD

Stelling 3: De ruimtelijk-economische dynamiek (en het omgaan met de toenemende differentiatie) overstijgt het lokaal niveau en moet dan ook (beleidsmatig) bovenlokaal en gebiedsspecifiek worden beantwoord. De hierbij gebruikte schaal moet afgestemd zijn op zowel economische, ruimtelijke, landschappelijke als sociaal-culturele samenhang van het gebied. Dat betekent dat eerder sprake zal zijn van afstemming op het niveau van plattelandsgebieden dan van de bestaande administratieve schaalniveau's.

Motivering : Enkel een bovenlokale benadering is zinvol en verantwoord, zowel vanuit economisch als vanuit ruimtelijk standpunt. Ieder plattelandsgebied neemt hierbij een eigen positie en ambitie in, zowel m.b.t. tot de wenselijke dynamiek als m.b.t. de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bovendien moeten beleidsbeslissingen genomen worden met een grotere afstandelijkheid en met overzicht op een grotere schaal.

4. HERBRUIK VAN FUNCTIELOZE HOEVEGEBOUWEN ALS SLEUTEL VOOR EEN WINWINSTRATEGIE : VERDERE ECONOMISCHE DIFFERENTIATIE KOPPELEN AAN RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING

Een doordacht beleid rond herbruik van functieloze hoevegebouwen kan een uitermate belangrijke sleutel zijn om gestuurde differentiatie, gebiedsspecifiek te relateren aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Meer specifiek kan herbruik van functieloze gebouwen een strategisch onderdeel vormen van een win-winstrategie waarbij economische dynamiek en ruimtelijke kwaliteit elkaar versterken.

Deze win-winstrategie is gebaseerd op verschillende elementen. We formuleren deze aan de hand van 4 stellingen :

Stelling 4 : Herbruik van bestaande gebouwen is kiezen voor zuinigheid inzake bebouwde omgeving en kapitaal

Motivering : Open ruimte is een schaars goed, vandaar dat met de grootste zorg moet omgegaan worden met nieuwe bebouwing. Het herbruik van bestaand bebouwd patrimonium en sites is dan ook een eerste zorg in het kader van het streven naar kwaliteitsvol en duurzaam ruimtegebruik. Want zowel het aansnijden van nieuwe open ruimte (kavels voor nieuwe bedrijventerreinen) als zinloze leegstand van bestaande gebouwen wordt hierbij vermeden. Dit pleidooi voor zuinigheid geldt voor alle ontwikkelingen in agrarisch gebied. Zo kan er ook gepleit worden om herlocalisatiesites effectief op te ruimen en om striktere voorwaarden op te leggen voor de uitbouw nieuwe (para-)agrarische vestigingen op nieuwe onbebouwde locaties.

Stelling 5: Herbruik van bestaande gebouwen kan enkel als bindende voorwaarden leiden tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Motivering : Het realiseren van een gegarandeerde meerwaarde op het vlak van ruimtelijke kwaliteit moet als bindende voorwaarde gelden, bij gelijk welke vorm van herbruik van functieloze hoevegebouwen. Voor merkwaardige of karakteristieke hoevegebouwen kan herbruik gekoppeld worden aan voorwaarden inzake behoud, herstel en renovatie. Voor andere hoevegebouwen moet in het kader van deze koppeling tussen herbruik en ruimtelijke kwaliteit, niet alleen het debat over landschapsintegratie of -herstel maar ook de mogelijke afbraak, vervanging, vernieuwing van (delen van) gebouwen mee in beschouwing genomen worden.

Dezelfde sluitende waarborgen voor meer ruimtelijke kwaliteit moeten onverkort worden toegepast bij regularisatie van bestaande solitaire bedrijfslocaties (sector BPA, bedrijfsrup, ...).

Stelling 6: Herbruik van bestaande gebouwen kan bijdragen tot het versterken van het onderscheidend vermogen van een regio. Dit zowel op vlak van ruimtelijke identiteit als op vlak van economische ambitie.

Motivering : Een gebiedsspecifieke uitwerking van het ruimtelijk-economisch beleidskader moet passen in en bijdragen tot de versterking van de *identiteit* en de verschillen binnen en tussen de plattelandsregio's. Door karakteristieke hoevegebouwen nieuwe herbruikmogelijkheden toe te kennen kan de ruimtelijke identiteit worden behouden, door strikte voorwaarden voor creatie van ruimtelijke meerwaarde bij herbruik van andere hoevegebouwen, kan de ruimtelijke identiteit van een regio worden vernieuwd en versterkt.

De *economische ambitie* van de plattelandsgebieden in Vlaanderen is verschillend. De mate waarin en de manier waarop herbruik wordt mogelijk gemaakt, kan deze verschillen in rol en positie bevestigen en versterken. Ook de relatie tot de flankerende stedelijke gebieden is hierbij belangrijk.

Concreet betekent dit dat het uit te tekenen beleidskader per plattelandsgebied nuanceverschillen kan vertonen. Dit zowel in afwegingscriteria m.b.t. soort activiteit, soort site of locatie als m.b.t. de aard van de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Stelling 7: Herbruik van bestaande gebouwen kan een element zijn voor economische vernieuwing.

Motivering : Een laatste element in de win-winstrategie heeft betrekking op de vernieuwing van de economische positie van de plattelandsgebieden. Het continu voeden en vernieuwen van economische dynamiek zorgt voor permanente ruimtevragen. In stedelijke gebieden kan dit op een flexibele wijze worden beantwoord met een voldoende aanbod aan (relatief grotere) bedrijventerreinen. Het is niet wenselijk dat dit in plattelandsgebieden op dezelfde wijze gebeurt. Er is eerder behoefte aan kleinschaliger infrastructuur voor meer beperkte en laagdynamische bedrijfsactiviteiten. De beschikbaarheid van een veelheid aan (bestaande) (landbouw)bedrijven kan hierbij gedeeltelijk een oplossing bieden. Concreet bedoelen we dat ook een win-winstrategie mogelijk is tussen de economische creativiteit in een regio (o.m. voelbaar door de grote nood aan infrastructuur voor starters en vernieuwers en vrijgekomen creatieve werkkraft vanuit de landbouw) en de beschikbaarheid van functieloze gebouwen. Het is best denkbaar dat de overheid hierbij het voortouw neemt. Bv. door starters te begeleiden in het omvormen van functieloze gebouwen tot kwalitatieve nieuwe bedrijfsruimtes of door zelf een aantal leegstaande boerderijcomplexen op te waarderen tot volwaardige startersinfrastructuur.

5. ZUINIG OMGAAN MET OPENRUIMTE IS OOK DURVEN KIEZEN VOOR AFBRAAK

Stelling 8 : Herbruik van functieloosgeworden hoevegebouwen is niet overal economisch en ruimtelijk zinvol en verantwoord. Het beleid moet in deze gevallen dan ook de afbraak van functieloos geworden hoevegebouwen stimuleren. Op deze manier kan de agrarische open ruimte maximaal worden opengehouden.

Motivatie : Het huidige heffingsbeleid op leegstand geeft op sommige hoeves aanleiding tot ernstige financiële en sociale problemen. Zowel afbraak als herbruik van de bedrijfsgebouwen zijn immers niet altijd haalbaar voor het gezin (of één van beide partners) die de landbouwactiviteiten heeft stopgezet. Voor sommige locaties of sommige bestaande gebouwen is afbraak echter de beste ruimtelijke oplossing. De overheid moet dan ook dringend haar heffingsbeleid omvormen of inpassen in een bredere ruimtelijk beleid waarbij afbraak van niet karakteristieke hoeves wordt gestimuleerd. Dat kan zowel financieel als door het aanbieden van vervangende bouwkavels in de nabijheid van kernen.

6. HERBRUIK DOET GEEN AFBREUK AAN DE AGRARISCHE HOOFDFUNCTIE VAN HET GEBIED.

Stelling 9 : Herbruik van functieloosgeworden hoevegebouwen mag geen aanleiding geven tot het beperken van de ontwikkeling van de hoofdfunctie landbouw of tot nieuwe hinder leiden voor andere reeds aanwezige functies (wonen, recreatie, natuur ...).

Motivatie : Het is niet ondenkbeeldig dat de aanwezigheid van gewassen of dieren, geur of lawaai door agrarische activiteiten in de directe omgeving, niet samengaat met de aard van de nieuwe activiteit die in een functieloze hoeve wordt ontwikkeld. Het toelaten van een nieuwe activiteit kan dan ook niet leiden tot beperkingen voor de hoofdfunctie landbouw in de omgeving. Tegelijkertijd kunnen nieuwe activiteiten ook niet tot nieuwe vormen van hinder (lawaai, geur, stof ...) aanleiding geven voor bestaande functies (wonen, recreatie, natuur ...) in de onmiddellijke omgeving.

1. ALGEMENE STELLINGEN : BASISELEMENTEN

- **BESTAANDE GEBOUWEN**

Stelling 10 : het gaat **altijd om bestaande gebouwen** zoals ze momenteel functieloos staan in agrarisch gebied. Er kan dus **niet vervangen** worden, noch **uitgebreid** worden. De gebouwen moeten minstens 5 jaar (hoofdzakelijk vergund) bestaan zonder ingrijpende wijzigingen (verdere uitwerking zie deel 4). Alleen functionele aanpassingen binnen het bestaande volume zijn mogelijk. Verder kunnen enkel zeer beperkte functionele uitbreidingen om te kunnen voldoen aan bepaalde voorwaarden inzake milieu, hygiëne, brandveiligheid etc. worden toegestaan. Voor 'karakteristieke' (zie omschrijving van de begrippen in de situering) gebouwen of bij heikracht (ramp, brand ...) kunnen bestaande gebouwen op identieke wijze heropgebouwd worden.

Motivatie : Een initiatiefnemer die de bestaande gebouwen niet geschikt vindt, zit op het verkeerde adres. Van herbouw kan geen sprake zijn gezien dit ingaat tegen de uitdrukkelijke bedoeling van dit beleidskader, namelijk de valorisatie van bestaand gebouwenpatrimonium. Het is de bedoeling dat ongeschikte, functieloze gebouwen op het platteland (o.m. via leegstandsheffing) op termijn uit beeld verdwijnen. De gebouwen moeten in principe dus bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik. Immers, indien het gaat om meer recente gebouwen of indien er recentelijk ingrijpende werken aan zijn uitgevoerd (uiteraard in functie van het oorspronkelijke gebruik) wordt ervan uitgegaan dat de oorspronkelijke functie niet achterhaald is. Deze aanpak moet speculatieve investeringen vermijden.

Er wordt bewust niet geopteerd voor een regeling die werkt met een aantal jaar leegstand, omdat 2 jaar bewezen leegstand geen waarborg biedt op een door de landbouwsector bevoorrechte mogelijkheid tot herbruik. Er is alleen 2 jaar verlies van kapitaal en kwaliteit. Voor verdere uitwerking ivm geschiktheid voor nieuw gebruik zie deel 4.

- **SITE- & GEBIEDSSPECIFIEK**

Stelling 11: De afweging van een dossier zal zowel gebeuren op het niveau van de site als gebiedsspecifiek, in het kader van een bredere visie voor de betrokken zone of gebied. Deze gebiedsvisie moet gebaseerd zijn op diverse elementen (landschappelijke, ruimtelijke, economische, mobiliteit...) en vertrekt van het huidige agrarisch gebruik van het gebied.

Motivatie : de wijzigende positie, betekenis én de landschappelijke integratie van de site moet vanuit een breder kader worden beoordeeld. Er wordt dus gepleit voor een gebiedsspecifieke beoordeling op basis van de huidige gebiedskenmerken en gebruik en een visie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

- **KWALITEITSWAARBORGING**

Stelling 12 : het toelaten van herbruik is onlosmakelijk verbonden met een actieve landschappelijke opwaardering van de site. De bewijslast hiervoor ligt bij de initiatiefnemer en wordt zowel pro-actief als handhavend opgevolgd.

Motivatie : actieve landschappelijke opwaardering omvat zowel elementen van integratie in de omgeving (aanleg landschappelijke of groenbuffer, begroenen of kleurwijziging gevels/daken), als het verwijderen of slopen van niet meer gebruikte en

storende elementen, het versterken van het verzorgd karakter van de site enz.. Bewijslast en pro-actieve opvolging betekenen dat de initiatiefnemer een plan dient voor te leggen met een aanduiding van de reeds uitgevoerde of noodzakelijke investeringen en met de nodige waarborgen voor of bewijslast van de realisatie. Op de aard van de uitgeoefende functie wordt tevens controlerend toegekeken. Bovendien wordt herbruik enkel toegestaan op voorwaarde van de uitvoering van de eraan verbonden kwaliteitsvoorwaarden.

- **WONEN EN WERKEN**

Stelling 13 : De woonfunctie moet in principe steeds behouden blijven. Er kan hierop eventueel uitzonderingen op gemaakt worden zoals o.m. bij herbruik voor gemeenschapsfuncties en bij herbruik van karakteristieke hoeves (zie verdere uitwerking in deel 4)

Motivatie : de nieuwe activiteit moet steeds als een complementaire functie van het wonen beschouwd worden. Het verplicht samen voorkomen van wonen (eigenaar of huurder) en werken op de site moet een garantie bieden dat de schaal van de activiteit beperkt blijft en er geen hinder naar de omgeving toe veroorzaakt wordt. Het bewoond houden van deze sites draagt ook bij tot het in stand houden van het lokaal sociaal weefsel. Verder sluit dit ook aan bij het behoud van het huidig voorkomen van boerderij (ensemble van woon- en werkruimtes).

2. OP HET NIVEAU VAN HET ERF

Het beleidskader moet zich uitspreken over herbruik van het gehele erf. De inname van de niet bebouwde delen van het erf voor buitenopslag, parking etc ... moeten integraal deel uitmaken van de beoordeling van het herbruik en van de kwalitatieve inrichting ervan.

- **SCHAAL**

Stelling 14 : de schaal van de door activiteit ingenomen gebouwen moet beperkt blijven. Dat wil zeggen dat vanaf een bepaalde schaalgrootte, de ingebruikname voor niet-agrarische functies via een planologisch kader moet verlopen en via een herbruikregeling. Dit moet verder uitgewerkt worden in deel 4.
Voor karakteristieke gebouwen wordt geen rekening gehouden met de schaalgrootte.

Motivatie :

Er zijn 2 motieven om de schaal beperkt te houden.

Eenzijds is er een belangrijke landschappelijk-ruimtelijke afweging. In de toekomst kunnen door clustering in de landbouw grote industriële landbouwcomplexen verschijnen in het landschap. Bestaande zeer grote landbouwgebouwen die niet worden opgenomen in dergelijke agrarische clustervorming kunnen nu al erg bepalend zijn voor de landschappelijke kwaliteit van het platteland. In deze gevallen weegt de meerwaarde van herbruik niet op tegen het principe van het aansnijden van nieuwe grond op een bedrijventerrein. Dit beleidskader kiest voor te grootschalige gebouwen dan ook voor afbraak i.p.v. herbruik.

Een andere afweging is dat dit soort grootschalige gebouwen tegelijkertijd sterk in rechtstreekse concurrentie met bedrijventerreinen kunnen komen bij het onderdak bieden aan grootschalige activiteiten.

- **VOORRANGSPPOSITIE VOOR HERBRUIK DOOR LANDBOUW**

Stelling 15 : de overheid voorziet in mogelijkheden om prioritair herbruik door landbouw te bevorderen.

Motivatie : Functieloosgeworden hoevegebouwen kunnen een interessante locatie vormen voor nieuwe activiteiten met sterke investeringsmogelijkheden. In sommige gevallen kan hierdoor herbruik voor de landbouw (financieel) onmogelijk worden gemaakt. Van de overheid wordt verwacht dat ze mogelijkheden onderzoekt om geïnteresseerde landbouwers prioritair de kans te geven om deze gebouwen te herbruiken voor agrarische activiteiten. Deze voorrangsregeling bij eigendomstransacties verhindert uiteraard niet het herbruik voor een niet-agrarische activiteit door een zittend landbouwer-eigenaar (of zijn gezinsleden) (verdere uitwerking zie deel 4)

- **BEREIKBAARHEIDSPROFIEL**

Stelling 16 : het mobiliteitsprofiel van de nieuwe functie dient aangepast te zijn aan het bereikbaarheidsprofiel van de site. De site dient, om in aanmerking te komen, gelegen te zijn aan een *voldoende uitgeruste weg*, m.a.w. de nieuwe functie mag niet leiden tot andere investeringen van de overheid in het openbaar domein dan dat ze dit voor de huidige (landbouw)functie zou doen.

Motivatie : zie ook verder niveau 'activiteit'. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het mobiliteitsprofiel (aard en aantal voertuigen) en het bereikbaarheidsprofiel (mate van ontsluiting/categorisering/draagkracht van wegen) en de koppeling tussen beide. Zo kan op een site met een hoog bereikbaarheidsprofiel (goede uitrusting weg/ goede ontsluiting) een functie toegelaten

worden met een hoger mobiliteitsprofiel dan op een site met een laag bereikbaarheidsprofiel.

- **UITRUSTINGSNIVEAU EN VOORZIENINGEN**

Stelling 17 : herbruik van een site mag niet leiden tot verwachtingen t.a.v. de overheid op investeringen inzake voorzieningen. Zo moet de aanvrager volledig instaan voor individuele waterzuivering (indien er geen aansluiting is op het openbaar net) en voor alle investeringen voor nutsvoorzieningen m.b.t. communicatie, energie ... De aanvrager voorziet ook in eigen parkeergelegenheid (goed geïntegreerd en doorlaatbaar) en kan hiervoor geen beroep doen op het openbaar domein in de omgeving.

Motivatie : de overheid kan niet instaan voor de financiële gevolgen van de keuze van een aanvrager om een economische activiteit te ontwikkelen buiten een door de overheid hiertoe geplande zone (bedrijventerrein). Dit principe behoort tot de 'deal' tussen overheid en initiatiefnemer.

- **AANSPREEKBAARHEID**

Stelling 18 : Het is belangrijk dat voor iedere in herbruikgenomen site één aanspreekbare verantwoordelijke wordt aangewezen. Dit zowel voor afspraken ivm ruimtelijke kwaliteitsverbetering als voor opvolging van behoorlijk beheer van de site.

Motivatie : In geval er maar één eigenaar is, is het voor de overheid duidelijk wie verantwoordelijk is voor de nodige garanties op vlak van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en kwalitatief beheer. In geval van meerdere eigenaars of splitsing van eigenaars moeten die zich onderling contractueel verbinden om de hieromtrent aangegane engagementen na te komen. Dit moet verder uitgewerkt worden in deel 4.

- **EEN OF MEERDERE ACTIVITEITEN**

Stelling 19 : één eigenaar kan verschillende, niet gerelateerde activiteiten ontwikkelen (binnen de bestaande gebouwen) op één site voor zover de optelsom van de ruimtes de voorwaarden inzake de schaal van de gebouwen niet overschrijdt en voor zover, voor de rest van de site en voor al de activiteiten, aan alle andere criteria wordt voldaan.

Motivatie : dit principe is niet strijdig met de visie op herbruik van bestaande gebouwen. Het moet mogelijk zijn om een in ruimte beperkte activiteit te combineren met een meer ruimte-innemende activiteit, bv. als een echtpaar een verschillend beroep uitoefenen.

3. OP HET NIVEAU VAN DE ACTIVITEIT

- **SELECTEREN OP BASIS VAN CRITERIA OF OP BASIS VAN OMSCHREVEN ACTIVITEIT**

Stelling 20 : de afweging omtrent de activiteit zal gebeuren aan de hand van criteria (zie verder hieronder). Om het waarom van deze criteria te illustreren, zullen deze aangevuld worden met **2 suggererende lijsten. Een lijst met uitgesloten en een lijst met toegelaten activiteiten. Beide zijn niet limitatief en niet-bindend.**

Motivatie : een gebiedsspecifiek ruimtelijk-economisch beleid kan niet zinvol gevoerd worden a.h.v. van een limitatieve lijst. Het is immers niet vooraf te voorspellen welke nieuwe activiteiten in de toekomst zullen ontstaan. Ook de omschrijving in algemene termen is niet eenvoudig (bv. hoefsmid versus metaalbewerker). De lijsten hebben wel een illustrerende betekenis.

- **CRITERIUM : RELATIE TOT KERNVERSTERKING**

Stelling 21 : Functies die kunnen gerekend worden tot commerciële kernversterkende functies zijn uitgesloten voor herbruik van leegstaande hoevebedrijfsgebouwen.

Motivatie: het toelaten van nieuwe functies in leegstaande gebouwen in de open ruimte mag de leefbaarheid van dorpen en kernen niet hypothekeren. We willen vermijden dat commerciële functies uit de dorpen wegtrekken. Dit principe moet verder uitgewerkt worden in deel 4.

- **CRITERIUM KLEINSCHALIG EN LAAGDYNAMISCH**

Stelling 22 : de nieuwe functie mag het laagdynamisch karakter van de open ruimte niet in het gedrang brengen. De toegelaten functie mag in haar onmiddellijke omgeving slechts een beperkte verandering teweegbrengen in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en het bestaande ruimtegebruik. De kleinschaligheid moet blijken uit het aantal werknemers en de omvang van de bedrijvigheid (machine- en wagenpark, aantal te ontvangen klanten, etc...). De beoordeling van dit criterium moet gebeuren door een multidisciplinaire commissie. Naast ruimtelijke experts moeten hier experts inzake economie, plattelandsbeleid, landbouw, landschap, mobiliteit ... worden in opgenomen. (verdere uitwerking zie deel 4)

Motivatie : de nieuwe functie mag geen nieuwe dynamiek creëren onder de vorm van systematische aanwezigheid van veel mensen (klanten, personeel) op de site. Niet permanent en ook niet occasioneel (opendeurdagen etc ...).

- **CRITERIUM MOBILITEITSPROFIEL**

Stelling 23 : de activiteit mag slechts een beperkt mobiliteitsgenererend karakter hebben. Uit te drukken in aantal vervoersbewegingen en soort (voetganger/fiets/auto/camionette/vrachtwagen) en aard (klanten, bezoekers, personeel).

Motivatie : de activiteit mag geen invloed hebben op de verkeersleefbaarheid van de omgeving (onmiddellijke omgeving : burens, ..., nabijgelegen kern (geen zwaar verkeer) ...). De terminologie hieromtrent moet verder worden afgestemd op andere beleidsdocumenten.

- **CRITERIUM MILIEU-IMPACT EN HINDER**

Stelling 24 : de nieuwe functie moet minimaal beantwoorden aan alle criteria m.b.t. milieu-impact en hinder.

Motivatie : het kan niet de bedoeling zijn dat activiteiten een andere (voordeliger) positie krijgen dan gelijkaardige activiteiten op regionale of specifieke bedrijventerreinen. Deze houding sluit aan bij de keuze voor schaalbeperking van gebouwen.

- **CRITERIUM VISUELE HINDER**

Stelling 25 : de nieuwe functie moet minder visuele hinder veroorzaken (niet permanent en niet occasioneel ; niet op de site zelf en niet op de toegangsweg ...) dan de oorspronkelijke (landbouw)functie. Zowel onder de vorm van constructies als tijdelijke opstellingen, reclame- of promotiematerialen, bewegwijzering, lichtvervuiling...

Motivatie : herbruik kan niet los worden gezien van visuele opwaardering van de site en het omgevende landschap.

- **WIJZIGING VAN ACTIVITEIT/EIGENAAR**

Stelling 26 : Een wijziging of ontwikkeling van een bijkomende activiteit wordt beschouwd als een functiewijziging, waarna de afweging opnieuw moet gebeuren. Dit geldt niet bij een wijziging van eigenaar/initiatiefnemer met behoud van de activiteit.

Motivatie : Er moet gestreefd worden naar rechtszekerheid van een vergunde activiteit. De wijziging van eigenaar/initiatiefnemer is geen element van afweging, en heeft bijgevolg geen invloed op de procedure. Wijziging of ontwikkeling van een bijkomende activiteit vraagt wel een totaal nieuwe afweging van alle elementen (zie verder deel 4).

- **HOOFD- EN NEVENACTIVITEIT**

Stelling 27 : Hoofd- en nevenactiviteit alsook hoofd- en neveninkomen, worden op dezelfde manier behandeld. Er wordt geen onderscheid gemaakt.

Motivatie : bij het beleidskader staat herbruik gekoppeld aan landschappelijke opwaardering centraal. Of de activiteit in hoofd- of nevenfunctie wordt uitgeoefend verandert hier niets aan.

In dit laatste deel wordt een aanzet gegeven voor mogelijke operationalisering. We geven hierbij vooral een aantal richtingen aan. Deze operationalisering kan maar verder uitgewerkt worden op basis van heldere besluitvorming mbt alle vorige stellingen.

STELLINGEN : BASISELEMENTEN

- **HERBRUIK VIA FACILITEITENREGELING VS HERBRUIK VIA HERBESTEMMING**

Stelling 28 : herbruik (van sites en voor activiteiten zoals bedoeld in de vorige stellingen) kan in agrarisch gebied enkel via een faciliteitenregeling, niet via herbestemming.

Motivatie : Met de regeling wordt een zinvol herbruik van bestaande hoevegebouwen beoogd, het bekomen van bijkomende bedrijfsinfrastructuur is hiervan een gevolg en niet de aanleiding, herbestemming zou deze redenering omkeren. Bovendien is herbruik via een faciliteitenregeling niet definitief : de functie van het erf kan later nog veranderen. Bij voorbeeld terugkeer naar de landbouw.

Voor andere vormen van heringebruikname (dan bedoeld in alle vorige stellingen) : bijvoorbeeld : grote complexen, meerdere bedrijven (bvb. starterserven ...) moet een oplossing via herbestemming worden gezocht.

- **ACTIEF ENGAGEMENT INZAKE INTEGRALE EN VISUELE LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING**

Stelling 29 : Een verruiming van de mogelijkheden tot herbruik van bestaande hoevegebouwen moet onlosmakelijk gekoppeld worden aan een integrale en visuele landschappelijke kwaliteitsverbetering van de site en omgeving. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden : goedkeuring investeringsplannen, contracten, waarborgen, toestemming onder strikte voorwaarden etc. om het engagement van de initiatiefnemer te waarborgen

Motivatie : Herbruik moet in functie staan van kwaliteitsverbetering. Dit veronderstelt een engagement van de initiatiefnemer en een doelmatige opvolging door de vergunningverlener.

- **VERSTERKING OF VERNIEUWING VAN DE IDENTITEIT VAN DE PLATTELANDSGEBIEDEN**

Het omgaan met de uitdaging van herbruik van functieloze hoevegebouwen moet passen binnen een strategie omtrent versterking of vernieuwing van de identiteit van plattelandsgebieden.

Drie elementen zijn hierbij belangrijk

1. Een gebiedsgedifferentieerd beleidskader

Stelling 30 : zowel de economische dynamiek als de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit vereisen een gebiedsspecifieke benadering. Dit betekent dat het beleidskader gebiedsgedifferentieerd moet zijn.

Motivatie : Elk gebied heeft zijn eigenheid, en dient vanuit die eigenheid benaderd te worden.

2. Een bovenlokale afweging

Stelling 31 : Aangezien de gebieden lokale grenzen (gemeenten, provincie) kunnen overstijgen, moet de afweging of een ontwikkeling op een site al dan niet past in een strategie omtrent de identiteit van deze gebieden, ook bovenlokaal vlak gebeuren.

Motivatie : Aangezien het toestaan van herbruik op een site moet passen in een bovenlokale visie op het gebied, moet dit ook op dit niveau afgewogen worden. Gezien heel uiteenlopende aspecten van belang zijn in deze gebiedsvisie moet onafhankelijke bovenlokale multidisciplinaire commissie van experts hierbij een centrale rol spelen.

3. Een actieve landschapsstrategie voor het gebied

Stelling 32 : Een strategie voor versterking of vernieuwing van plattelandsgebieden kan zich niet beperken tot ontwikkelingen op leegstaande hoeves. Er moet een actief landschappelijk engagement voor het gebied worden aangekoppeld.

Motivatie : Van gemeenten die wensen te participeren aan een gebiedsstrategie waarin herbruik van leegstaande hoevegebouwen wordt mogelijk gemaakt, kan tegelijkertijd een actief engagement voor kwaliteitsverbetering van het gebied worden verwacht. Dit kan via convenanten, strikte voorwaarden bij planinitiatieven etc mbt landschapsbouw.

• SNELLE EN DOORTASTENDE AANPAK

Stelling 33 : De interbestuurlijke complexiteit van instrumenten en procedures en de nood aan voorafgaandelijk inhoudelijke en politieke consensus over de principes vereisen een voorafgaandelijk protocol op Vlaams niveau tussen de verschillende bestuurlijke actoren.

Motivatie :

Een voorafgaandelijk akkoord is noodzakelijk om te komen tot een operationalisering met:

- Minimale administratieve belasting voor de gemeenten
- Minimale bureaucratie en snelle doorlooptijd van de procedure
- Afspraken inzake bovenlokale afweging en gebiedsspecifieke benadering
- Maximale zekerheid voor de initiatiefnemer.
- Een actief engagement van de actoren i.f.v. een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zowel op het niveau van het erf als op het niveau van het ruimer gebied.

De snelle evolutie van de toestand op het terrein noopt tot bovendien een snelle beleidsinterventie.