



“Hergebruik hoeves : Inventaris van de uitdaging in de provincie Oost-Vlaanderen”



Dit rapport kadert binnen het PDPO-project “Hergebruik hoeves, een uitdaging”. Trekker van het project is de Provincie Oost-Vlaanderen. De [Intercommunale Veneco](#), het [Streekoverleg Zuid-Oost-Vlaanderen](#) en het [Innovatiesteunpunt](#) treden op als copromotoren. Het is een plattelandsproject in PDPOIII met steun van Europa, Vlaanderen en de Provincie Oost-Vlaanderen. Dit rapport vormt de neerslag van de deelopdracht “Onderzoeksopdracht inventaris”, zoals deze werd uitgevoerd door het ILVO (Instituut voor Landbouw, Visserij- en Voedingsonderzoek).



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland



Auteur

Van ILVO: Anna Verhoeve – Miro Jacob – Elke Vanempten – Jeroen De Waegemaeker



Anna.Verhoeve@ilvo.vlaanderen.be

Miro.Jacob@ilvo.vlaanderen.be

Elke.Vanempten@ilvo.vlaanderen.be

Jeroen.Dewaegemaeker@ilvo.vlaanderen.be

www.ilvo.vlaanderen.be

December 2018

Inhoud

Kaarten	4
Tabellen	4
Figuren.....	4
INLEIDING	5
DEEL 1 – ALGEMENE STATISTIEK VAN DE HERGEBRUIK UITDAGING	6
1. Evolutie van de landbouwbedrijven (1980-2016)	6
2. Prognose.....	10
DEEL 2- DESKTOP INVENTARIS	12
1. De uitdaging op siteniveau – vrijgekomen agrarische sites sinds 2008	12
2. Verschillende bestemmingszones	15
3. Vloeroppervlakte.....	20
4. Erfgoed	23
5. Bedrijvigheid op hergebruik sites	25
DEEL 3 – TERREINANALYSE.....	27
1. Diepte onderzoek in 16 gemeenten.....	28
2. Desktop inventaris per casegemeente	29
3. Terreinanalyse geeft bijkomende informatie.....	30
4. Omgaan met vertrouwelijke data	31
5. Actuele gebruik van hergebruik sites.....	31
a. Agrarisch hergebruik uitdaging	34
b. Paardenhouderij in beeld	35
c. Residentieel gebruik.....	35
d. Para- en of niet-agrarische bedrijvigheid	37
e. Leegstand en Onbekend.....	39
f. Erfgoed	40
6. Conclusies van detail-inventaris.....	41

Kaarten

Kaart 1 - Absoluut verlies aan landbouwbedrijfszetels binnen de provincie Oost-Vlaanderen in de periode 1980-2016 (absolute aantallen per gemeente)	7
Kaart 2 - Absoluut verlies aan landbouwbedrijfszetels in de periode 2008-2016	8
Kaart 3 - Verrekend verlies aan landbouw bedrijfszetels binnen de provincie Oost-Vlaanderen in de periode 1980-2016 (aantal per km ² agrarisch gebied per gemeente)	9
Kaart 4 - Prognose van het aantal sites dat hun landbouwfunctie zal verliezen	11
Kaart 5 - Hergebruik sites (rood) ten opzichte van agrarische gebied (grijs) en andere bestemmingen (wit) - bron : Ruimteboekhouding) en geregistreerd agrarisch gebruik (zwarte arcering - bron: EPR)	12
Kaart 6 - Hergebruik sites of sites die sinds 2008 hun landbouwregistratie verloren hebben binnen de provincie Oost-Vlaanderen.....	13
Kaart 7 - Densiteitsplot van de vrijgekomen agrarische sites binnen de provincie Oost-Vlaanderen..	14
Kaart 8 - Hergebruik sites met een (gedeeltelijke) agrarische bestemming	17
Kaart 9 - Hergebruik sites volledig gelegen in een bestemming woongebied	18
Kaart 10 - Hergebruik sites volledig gelegen in een groene bestemming	19
Kaart 11- Hergebruik sites met grote (>250m ²) gebouwen	22
Kaart 12 - Hergebruik sites met een erfgoedwaardering.....	24
Kaart 13 - Hergebruik sites waar een onderneming gevestigd is.....	26
Kaart 14 - Diepte onderzoek in 16 gemeenten	28
Kaart 15 - Synthese van het hergebruik in de casegemeentes	41

Tabellen

Tabel 1- Verdeling van de hergebruik sites over de bestemmingszones.....	15
Tabel 2 - Verdeling van de vloeroppervlakte van hergebruik sites gelegen in agrarisch gebied	21
Tabel 3- Hergebruiksites met een erfgoedwaardering gelegen in agrarisch gebied	23
Tabel 4 - Bedrijvigheid op hergebruik sites	25
Tabel 5 - Aantal onderzochte sites in de case gemeenten.....	30
Tabel 6 - Vastgestelde types hergebruik	32
Tabel 7 - Agrarische hergebruik	34
Tabel 8 - Verpaarding in beeld	35
Tabel 9 - Residentieel gebruik	36
Tabel 10 - Para- en/of niet-agrarisch gebruik.....	38
Tabel 11 - Leegstand en onbekend gebruik	39
Tabel 12 - Erfgoedwaardering	40

Figuren

Figuur 1 - Evolutie van het aantal landbouwexploitaties (Bron - Eigen bewerking AD statistiek).....	6
Figuur 2- Prognose van de stopzettingen.....	10
Figuur 3 - Verdeling hergebruiksites over de verschillende bestemmingscategorieën	15
Figuur 4 – Op een vrijgekomen agrarische sites staan meestal gebouwen van verschillende groottes	20
Figuur 5 - Verdeling van de vloeroppervlakte van hergebruik sites gelegen in agrarisch gebied.....	21
Figuur 6 - Uitsnede van een A0-plot waarop de hergebruik sites genummerd en aangeduid zijn met een rode contour.....	29
Figuur 7 - Actueel gebruik van de hergebruik sites	33
Figuur 8 – Residentialisering, verpaarding en vertuining van het platteland	37

INLEIDING

Het aantal landbouwbedrijven in Vlaanderen daalt jaar na jaar. Een belangrijke drijvende kracht voor de stopzetting van bedrijven is de schaalvergroting van het landbouwkundig functioneren. Ook Oost-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een grote daling van het aantal landbouwbedrijven (1.1.). Hand in hand met deze daling van het aantal actieve landbouwbedrijven, vindt een toename plaats van hoeves die hun landbouwfunctie verloren hebben. Eerdere studies in andere provincies toonden aan dat een groot aantal van deze vrijgekomen hoeves een niet-agrarisch gebruik krijgen¹. Deze dynamiek gaat ook gepaard met diverse uitdagingen. Een van de uitdagingen bestaat uit leegstand en de verkrotting van erfgoed. Andere uitdagingen komen voort uit het actuele hergebruik van deze vrijgekomen hoeves door niet-agrarische bedrijvigheid en residentieel hergebruik. Ook de vraag van startende landbouwers op zoek naar ruimte bepaalt verder deze uitdaging. ‘Hergebruik hoeves, een uitdaging’ is dus ontegensprekelijk een realiteit. Het aansturen van hergebruik van vrijgekomen hoeves wordt ook in Vlaamse beleidsambities (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) geformuleerd als een belangrijk aandachtspunt.

Concrete informatie over de uitdaging in de provincie Oost-Vlaanderen was echter niet beschikbaar. Met het PDPO-project “Hergebruik hoeves, een uitdaging” wil de Provincie Oost-Vlaanderen als trekker, samen met de co-promotoren Intercommunale Veneco, het Streekoverleg Zuid-Oost-Vlaanderen en het Innovatiesteunpunt hierin verandering brengen. Dit rapport vormt de neerslag van deelopdracht “Onderzoeksopdracht inventaris” die uitgevoerd werd door het ILVO (Instituut voor Landbouw, Visserij- en Voedingsonderzoek).

Voorliggend onderzoeksrapport bestaat uit twee delen. In een eerste deel worden inzichten aangereikt over zowel de grootteorde als het tempo waarmee landbouwbedrijfsgebouwen vrijkomen op het Oost-Vlaamse platteland. We baseren ons hiervoor op een tijdsreeks analyse van de Landbouwgebruikspercelen (ALV). De vrijgekomen hoeves die hun landbouwfunctie verloren hebben worden in het rapport benoemd als ‘hergebruik sites’. We kunnen immers met zekerheid stellen dat op alle hoeves die hun landbouwregistratie verloren hebben zich een hergebruik uitdaging aangediend heeft. Op schaal van de provincie wordt de dynamiek verder gekarakteriseerd, o.a. naar vrijgekomen vloeroppervlakte, erfgoedwaardering en ligging ten aanzien van bestemmingszones. In een tweede deel van dit rapport worden de resultaten beschreven van een terreinanalyse die in co-creatie met lokaal bestuur werd uitgevoerd in 16 gemeenten. In die gemeenten werden samen met ambtenaren en mandatarissen met goede terreinkennis systematisch alle hoeves overlopen die de voorbije 10 jaar hun landbouwfunctie verloren hadden. Extra informatie werd verzameld over het actuele gebruik en de uitdaging. Het resultaat is een gedetailleerde inventaris van alle casegemeenten. Bij zowel het verzamelen als verwerken van deze data werd gewerkt conform de GDPR (General Data Protection Regulation (GDPR) of ook Algemene Verordening Gegevensbescherming – AVG genoemd). Een van de gevolgen hiervan is dat dit rapport zo is opgemaakt dat geen enkele privacy gevoelige informatie vrijgegeven wordt. De informatie verzameld door een optelsom van individuele cases wordt voorgesteld d.m.v. geaggregeerde cijfers, tabellen en kaarten in het rapport.

Hergebruik hoeves, blijkt alleszins ook in de provincie Oost-Vlaanderen een zeer diverse realiteit en uitdaging.

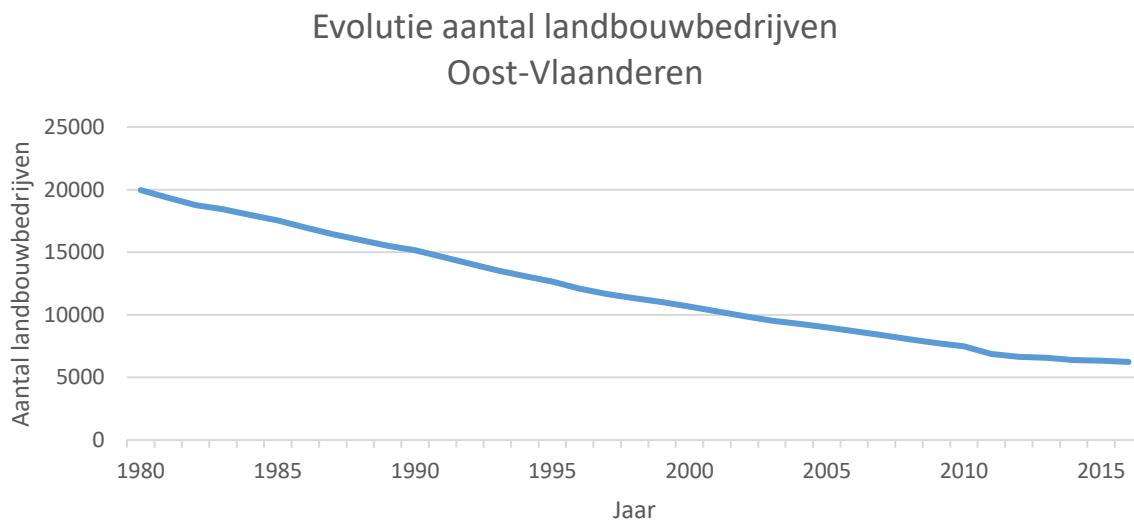
¹ Verhoeve, A., De Roo, N. and Rogge E., 2012. How to visualise the invisible: Revealing re-use of rural buildings by non-agricultural entrepreneurs. *Land Use Policy* 29,407-416.

Verhoeve, A., Dewaelheyns, V. (2013). Verborgene veranderingen van het Vlaamse platteland. *Rooilijn*, 46 (2), 96-102.

DEEL 1 – ALGEMENE STATISTIEK VAN DE HERGEBRUIK UITDAGING

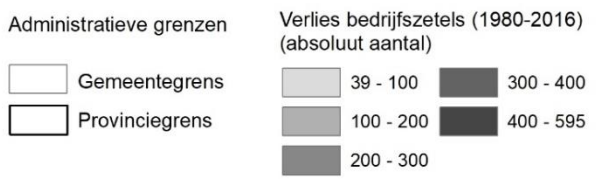
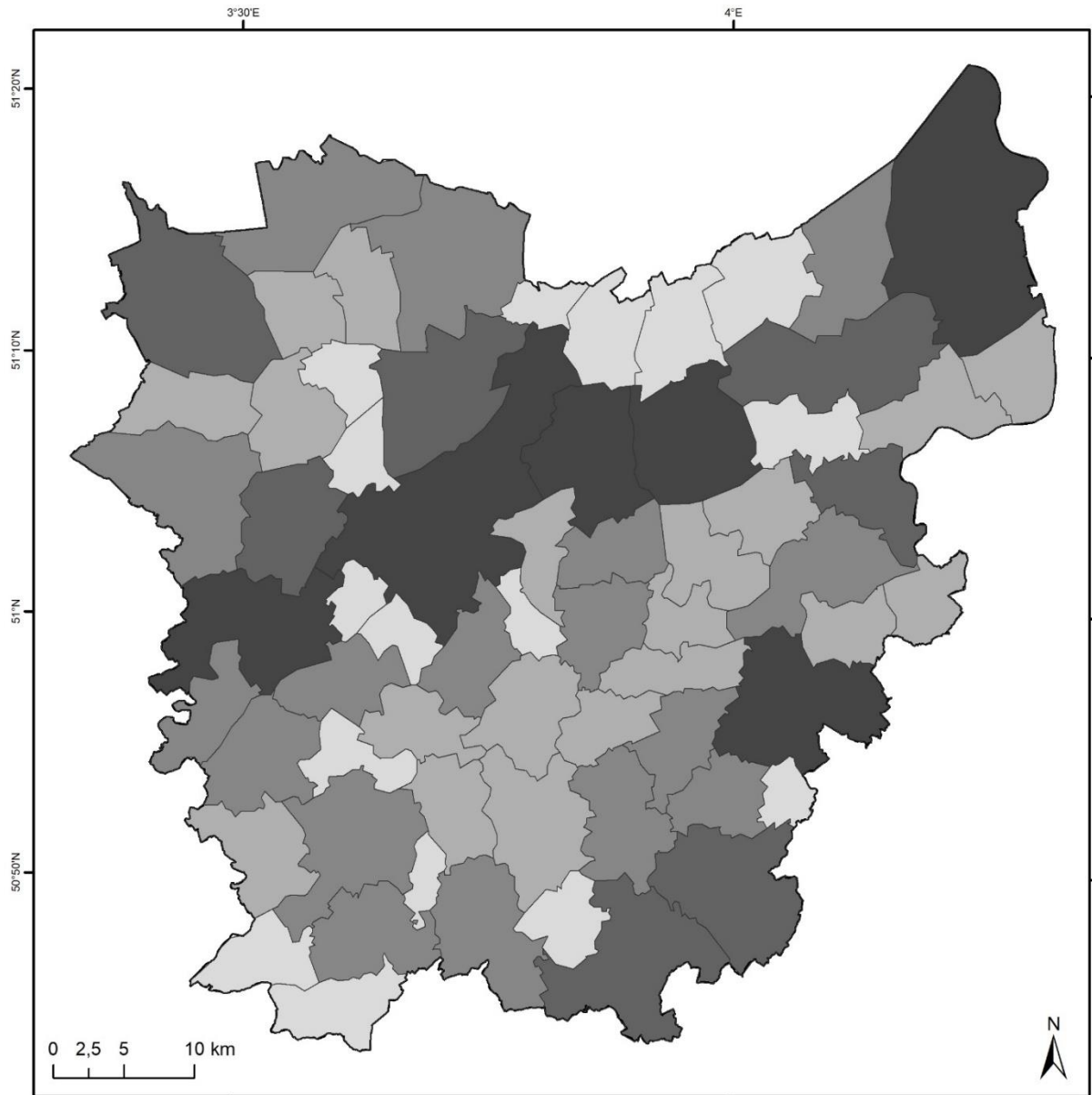
1. Evolutie van de landbouwbedrijven (1980-2016)

Het aantal landbouwbedrijven daalt aan een hoog tempo. Zo stopten in Vlaanderen de voorbije 15 jaar gemiddeld drie landbouw bedrijven per dag. Figuur 1 toont dat in de provincie Oost-Vlaanderen, het aantal daalde van 19 965 in 1980 tot 6 238 in 2016, een daling van 13 727 of gemiddeld 381 minder per jaar (Land- en tuinbouwgegevens van Algemene Directie Statistiek (AD Statistiek) – Statistics Belgium van FOD Economie, 6-12-2016).

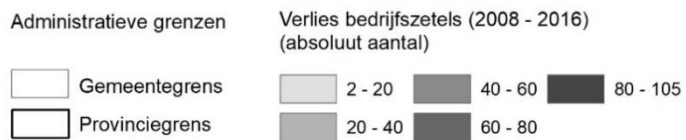
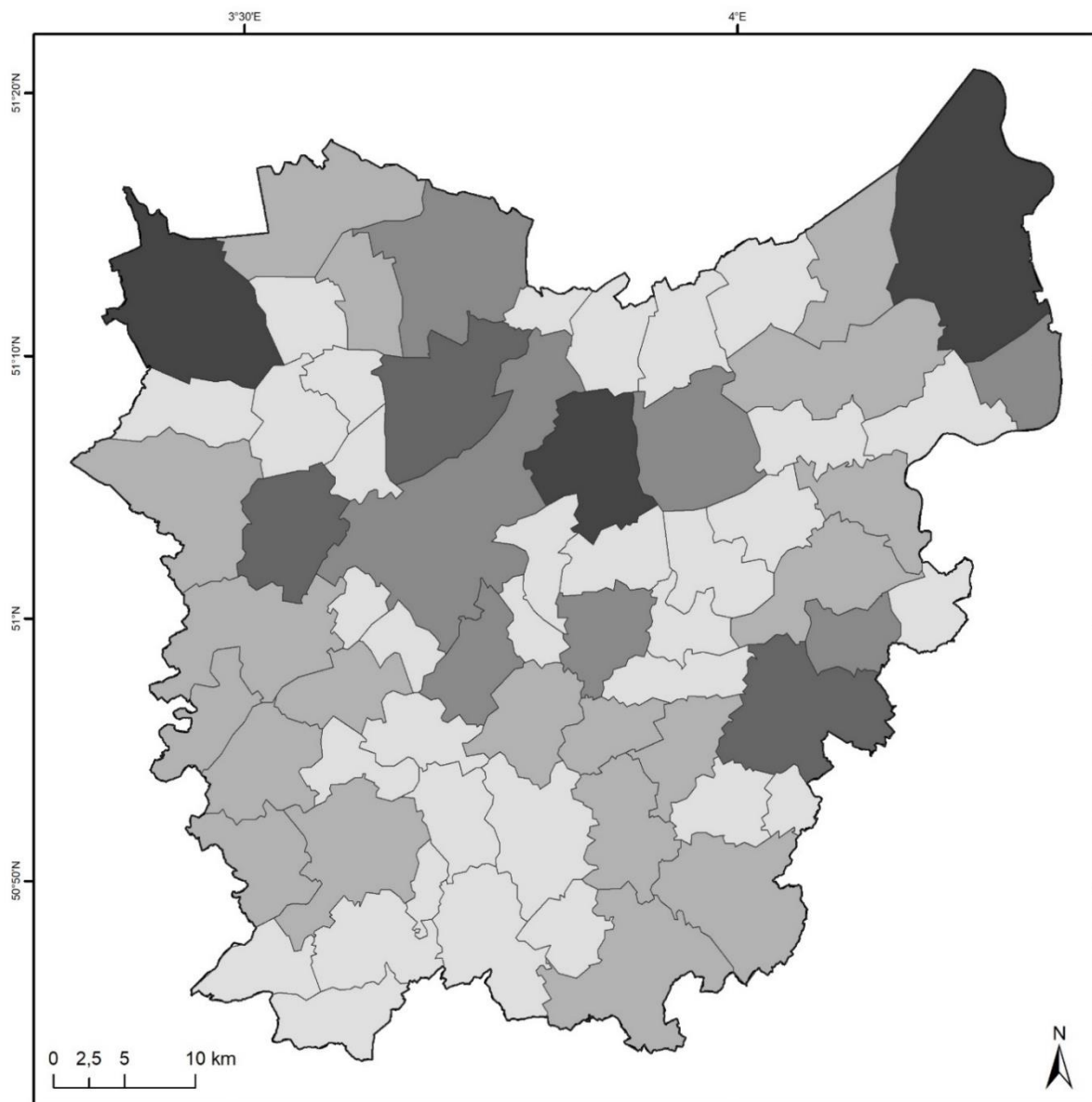


Figuur 1 - Evolutie van het aantal landbouwexploitaties (Bron - Eigen bewerking AD statistiek)

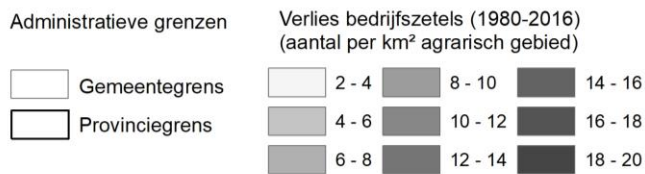
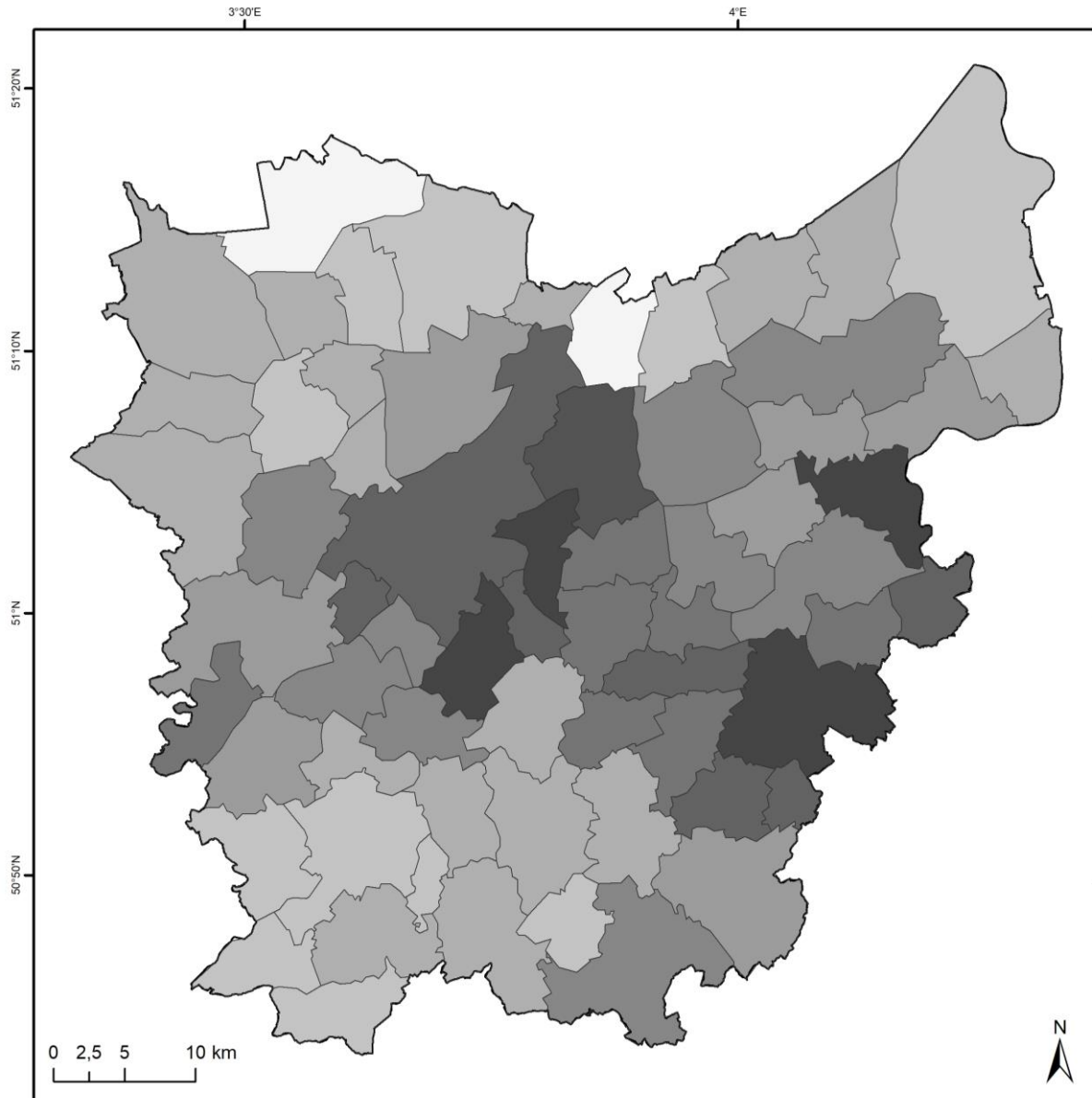
De evolutie van het aantal bedrijven met landbouwproductie, verder het aantal landbouwbedrijfszetels genoemd, in Oost-Vlaanderen wordt weergegeven in drie kaartbeelden. Kaart 1 geeft de evolutie van het absoluut aantal landbouwbedrijfszetels tussen 1980 en 2016 in de provincie Oost-Vlaanderen. Kaart 2 beperkt zich tot de evolutie tussen 2008 en 2016. De absolute data geven inzicht in de grootteorde van de uitdaging binnen de verschillende gemeenten. Hoe donkerder de kleur, hoe groter de daling van het aantal actieve landbouwbedrijven. Wanneer we deze kaart 2 samen met tabel 1 (in bijlage 1) bekijken dan zien we bijvoorbeeld dat Maldegem 103 bedrijfszetels verliest sinds 2008, terwijl in Brakel het aantal bedrijfszetels maar met 5 verminderde sinds 2008. Gemeenten met een relatief groot agrarisch gebied, zoals Beveren en Maldegem, komen in dit kaartbeeld duidelijk naar voor. Om te weten waar de dynamiek sterker dan wel zwakker is, is het noodzakelijk een doorrekening te maken van de daling per km² agrarisch gebied. Dit wordt weergegeven in kaartbeeld 3 en laat toe de sterkte van de dynamiek te vergelijken tussen Oost-Vlaamse gemeenten. Ten opzichte van de kaarten 1 en 2, met absolute getallen, blijken de intergemeentelijke verschillen kleiner. De dynamiek per km² van kleine gemeenten zoals Lovendegem, Waarschoot en Horebeke blijkt vergelijkbaar met de buurgemeenten. Kaartbeeld 3 toont verder dat in de zuidoostelijke rand van Gent de dynamiek net heel sterk is in kleinere gemeenten zoals, Melle, Destelbergen en Merelbeke. Overall binnen de provincie Oost-Vlaanderen daalt het aantal landbouwbedrijfszetels en wordt het platteland gekenmerkt door hoevegebouwen die hun landbouwfunctie verliezen, in dit rapport gedefinieerd als **'hergebruik sites'**.



Kaart 1 - Absoluut verlies aan landbouwbedrijfszetels binnen de provincie Oost-Vlaanderen in de periode 1980-2016 (absolute aantallen per gemeente)



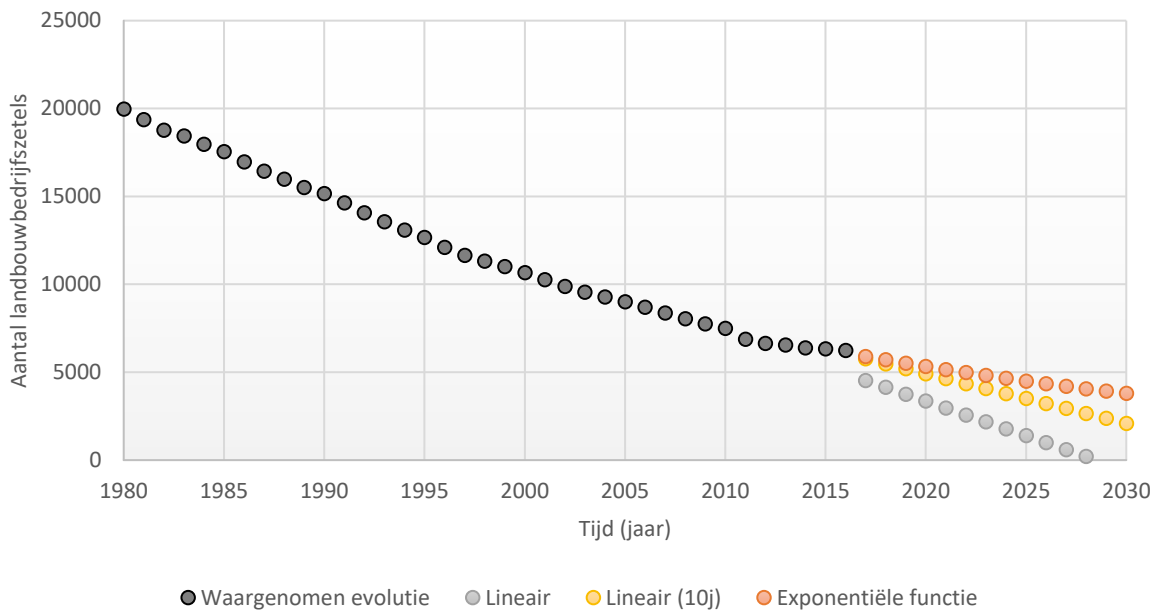
Kaart 2 - Absoluut verlies aan landbouwbedrijfszetels in de periode 2008-2016



Kaart 3 - Verrekend verlies aan landbouw bedrijfszetels binnen de provincie Oost-Vlaanderen in de periode 1980-2016 (aantal per km² agrarisch gebied per gemeente)

2. Prognose

De grootte van de uitdaging wordt verder bepaald door het aantal landbouwsites dat in de (nabije) toekomst zal vrijkomen. Een grootteorde van de toekomstige uitdaging wordt benaderd door een extrapolatie te maken van de trend uit het verleden. Zo toont figuur 2 drie potentiële toekomstscenario's.

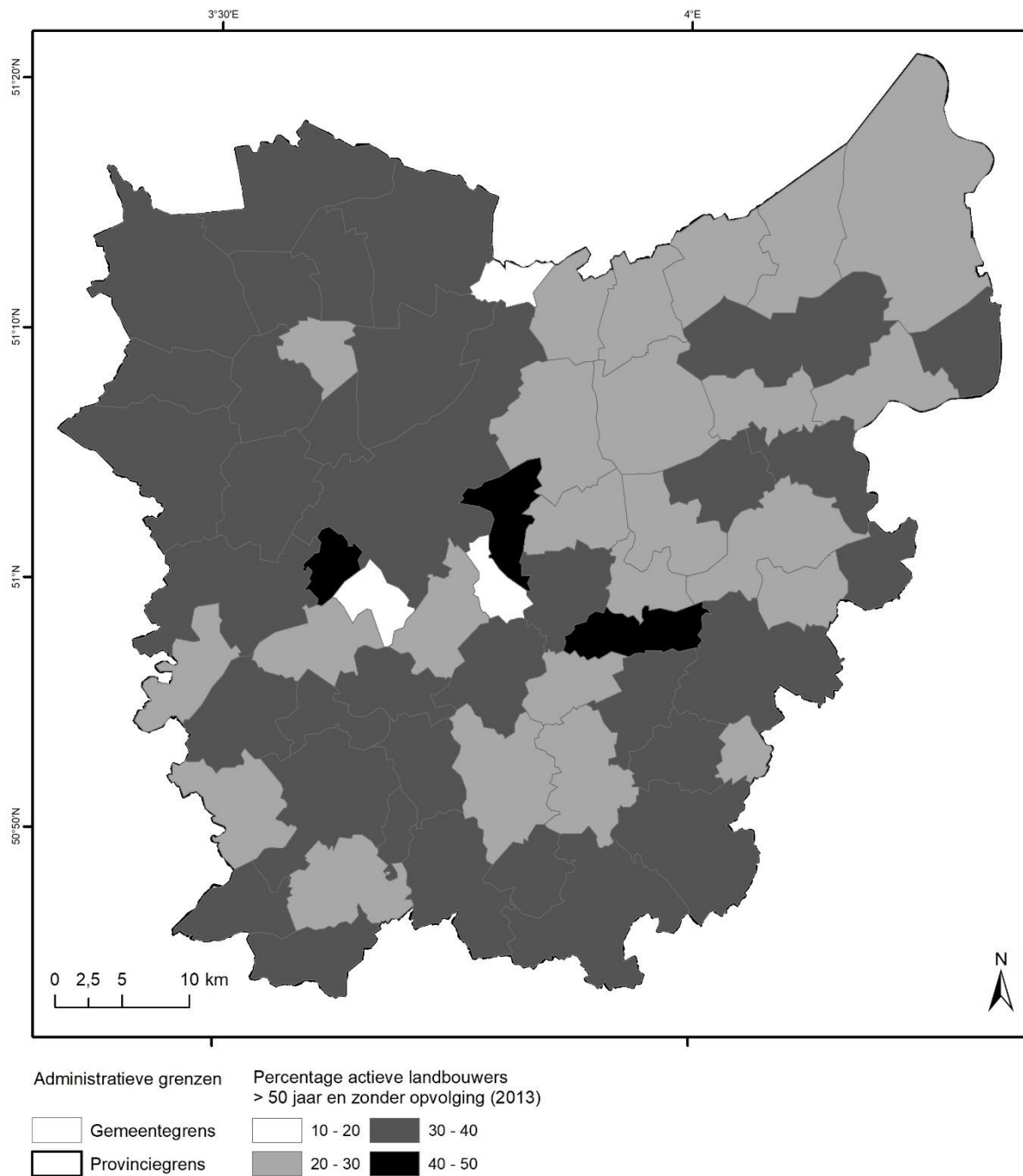


Figuur 2- Prognose van de stopzettingen

Van het toekomstig jaarlijks aantal stopzettingen wordt een lineaire extrapolatie weergegeven in twee scenario's. Scenario 1 geeft een extrapolatie op basis van alle waargenomen stopzettingen (1980-2016), hierdoor komt de recente stagnatie van het aantal stopzettingen niet in beeld. Het tweede lineaire scenario is daarom gebaseerd op de trend uit de laatste 10 jaar (2006-2016). In een derde scenario wordt een exponentiële functie gebruikt om de stagnerende trend in de laatste jaren op te nemen in de prognose met alle observatiepunten. Op basis van deze trendanalyse en onder onveranderde omstandigheden verwachten we tegen 2025 een verdere afname met 1742 landbouwbedrijven in het best passende derde scenario ($R^2: 0,99$). Dit komt overeen met een jaarlijkse gemiddelde stopzetting van 193 landbouwbedrijven.

Het toekomstig aantal vrijkomende hergebruik sites wordt ook benaderd op basis van een combinatie van gegevens over de leeftijd van de bedrijfsleiders en bedrijfsopvolging (Eigen bewerking AD statistiek). Binnen de provincie Oost-Vlaanderen gaf 30.8% van de actieve landbouwers ouder dan 50 jaar in 2013 (meest recente opname jaar 2013) aan zonder opvolging te zitten. Per gemeente wordt uit de analyse van de leeftijd en registratie van opvolging becijferd welk percentage van de landbouwbedrijfsleiders ouder dan 50 jaar aangeeft zonder opvolging te zitten. Op basis van deze informatie werd kaartbeeld 4 gegenereerd².

² Opmerking : Dit kaartbeeld houdt geen rekening met mogelijk stopzettingen op jongere leeftijd.



Kaart 4 - Prognose van het aantal sites dat hun landbouwfunctie zal verliezen

Deze cijfers vormen een onderschatting gezien bijkomend 40% van de actieve landbouwers ouder dan 50 jaar, gemiddeld over alle gemeenten, aangeven een onduidelijkheid te hebben over hun opvolging. Deze prognoses tonen aan dat de uitdaging “hergebruik hoeves”, zich in de komende jaren duidelijk verder zal manifesteren.

DEEL 2- DESKTOP INVENTARIS

1. De uitdaging op siteniveau – vrijgekomen agrarische sites sinds 2008

Om naast de grootteorde van de dynamiek, ook meer inzicht te krijgen in de karakteristieken van deze dynamiek is het noodzakelijk meer informatie te verzamelen over de vrijgekomen sites.

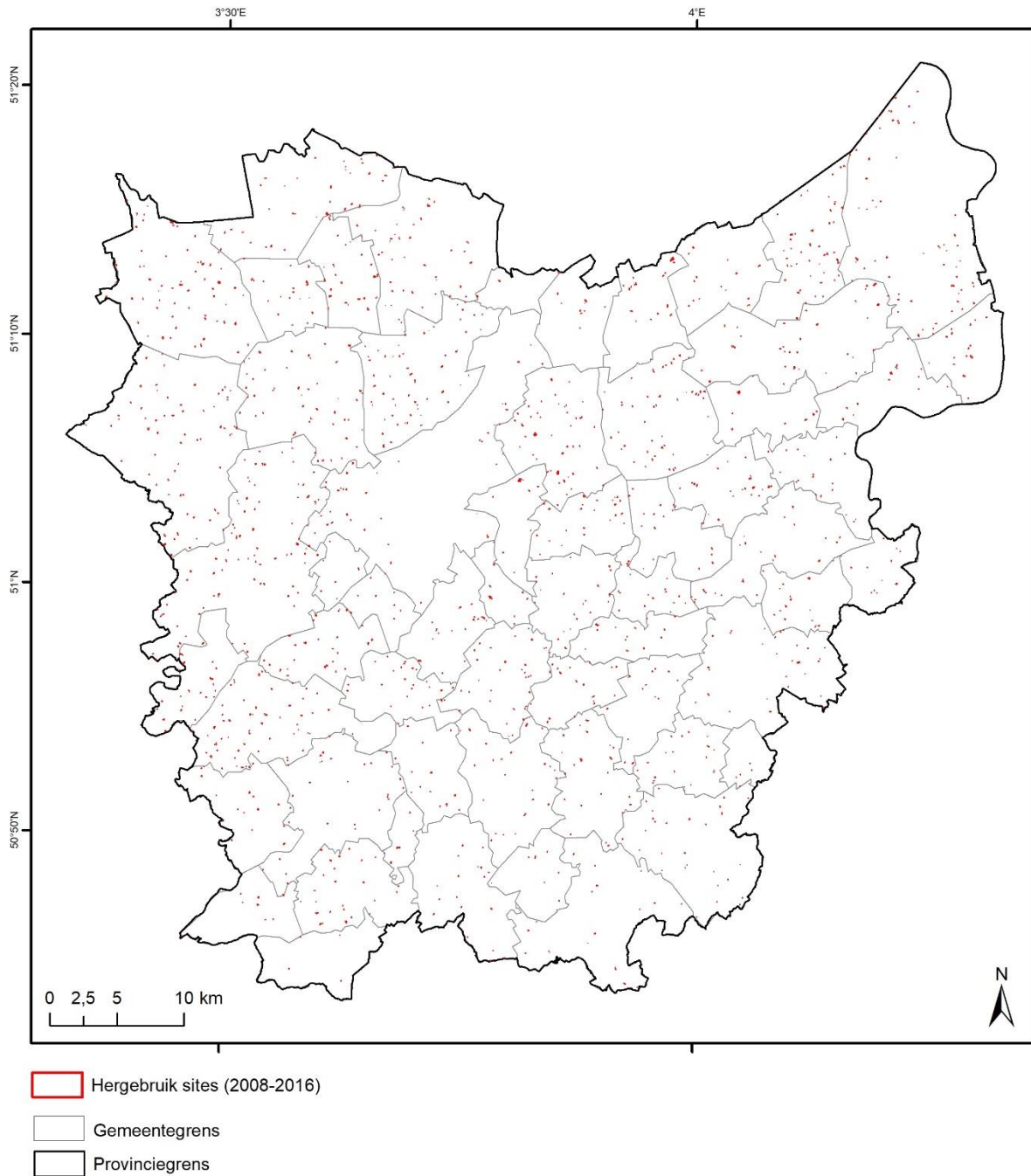
De dataset die hiervoor gehanteerd wordt is een aftap van de “Landbouwgebruikspercelen ALV - ook Eénmalige PerceelsRegistratie (EPR) genoemd - campagnejaar 2015, aftap op 11/3/2016”. Sinds 2007 worden alle landbouwgebruikspercelen geregistreerd in één databank, zowel voor aanvragen van subsidies als voor aangifteplicht Mestbank. Deze databank biedt inzicht in de percelen waarop een landbouwgebruik geregistreerd is. Doorheen dit rapport wordt verder de naam Eénmalige PerceelsRegistratie (EPR) gehanteerd om naar deze dataset te verwijzen.

Informatie over vrijgekomen sites werd afgeleid door de meest recente dataset (2016) te vergelijken met de oudst beschikbare dataset (2008). Zo werden percelen gedetecteerd die in 2008 wel nog een landbouwregistratie hadden en in 2016 niet meer. Dit zijn percelen die hun landbouwregistratie verloren hebben tussen 2008 en 2016. Om de hergebruik uitdaging van vrijgekomen gebouwen verder te definiëren werd nagegaan welke van deze vrijgekomen percelen bebouwd zijn.



Kaart 5 - Hergebruik sites (rood) ten opzichte van agrarisch gebied (grijs) en andere bestemmingen (wit) - bron : Ruimteboekhouding) en geregistreerd agrarisch gebruik (zwarte arcering - bron: EPR)

Het resultaat is een databank van alle bebouwde percelen die hun landbouwregistratie sinds 2008 verloren zijn. In dit rapport worden deze percelen benoemd als “hergebruik sites”. **In totaal komen zo in de provincie Oost-Vlaanderen 1574 hergebruik sites in beeld.** Kaart 6 geeft de ruimtelijke spreiding van deze inventaris van hergebruik sites weer. Buiten de witte vlek rond stad Gent toont dit kaartbeeld dat er over het volledige grondgebied van de provincie sites zijn die hun landbouwfunctie verloren hebben.

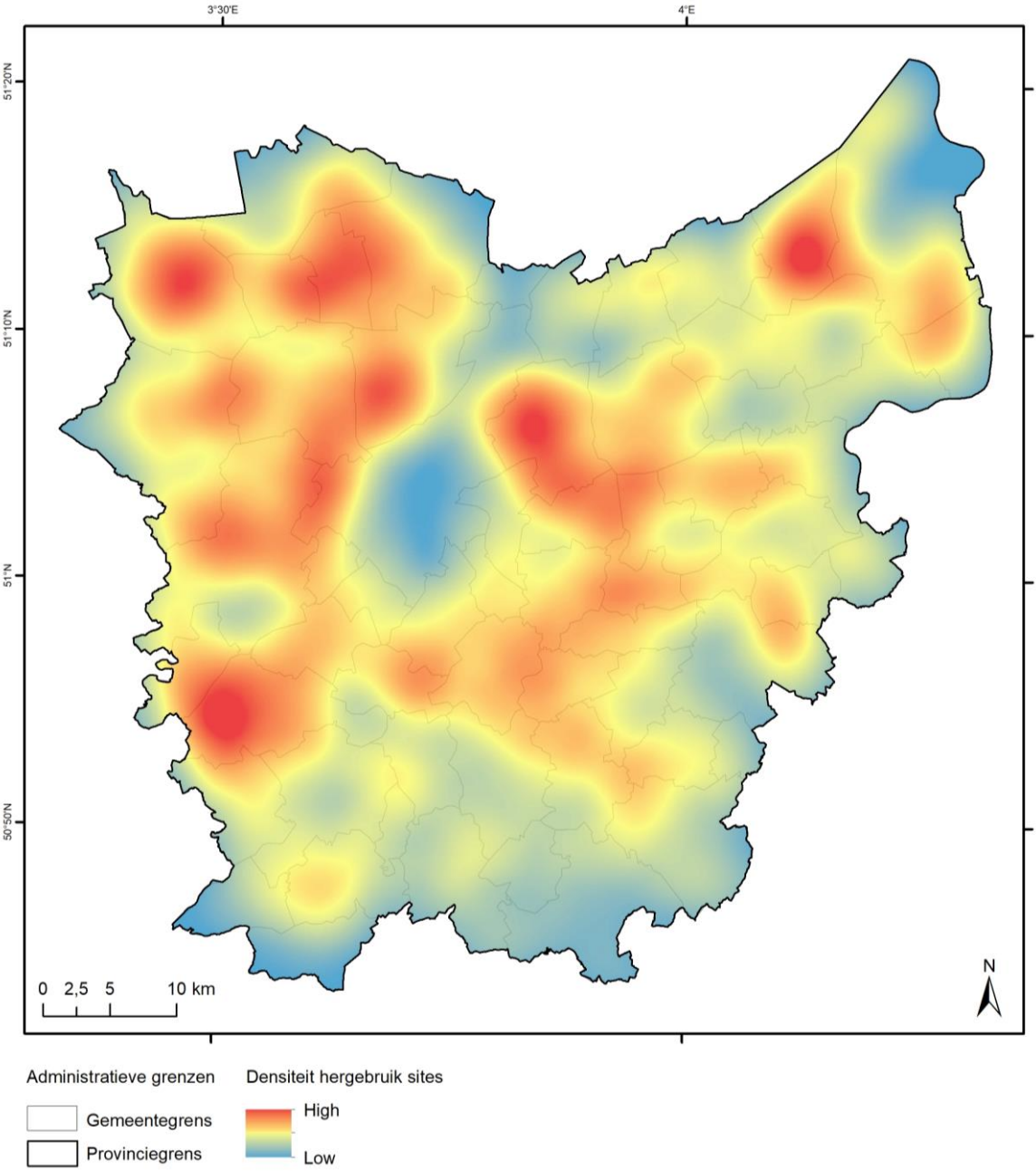


Kaart 6 - Hergebruik sites of sites die sinds 2008 hun landbouwregistratie verloren hebben binnen de provincie Oost-Vlaanderen

Om de regionale verschillen in de dynamiek van de hergebruik sites binnen de provincie duidelijker in beeld te brengen, is ook een densiteitskaart ingevoegd. Deze kaart 7 geeft in een kleurgradiënt het verschil aan dichtheid van hergebruik sites weer, waarbij blauw staat voor de minimale dichtheid en rood voor een hoge dichtheid³. Veel meer dan kaart 6, toont deze kaart 7 dat er wel degelijk regionale verschillen zijn. Zo valt het op dat de dynamiek in Zuid-Oost-Vlaanderen een lagere

³ Berekend aan de hand van een kernel densiteitsalgoritme met een zoekradius van 5000 m. Een hoge dichtheid komt overeen met 1 hergebruik site per km² binnen de zoekradius.

densiteit kent, en dat vooral het Noordwesten van de provincie gekenmerkt wordt door een sterke dynamiek.



Kaart 7 - Densiteitsplot van de vrijgekomen agrarische sites binnen de provincie Oost-Vlaanderen.

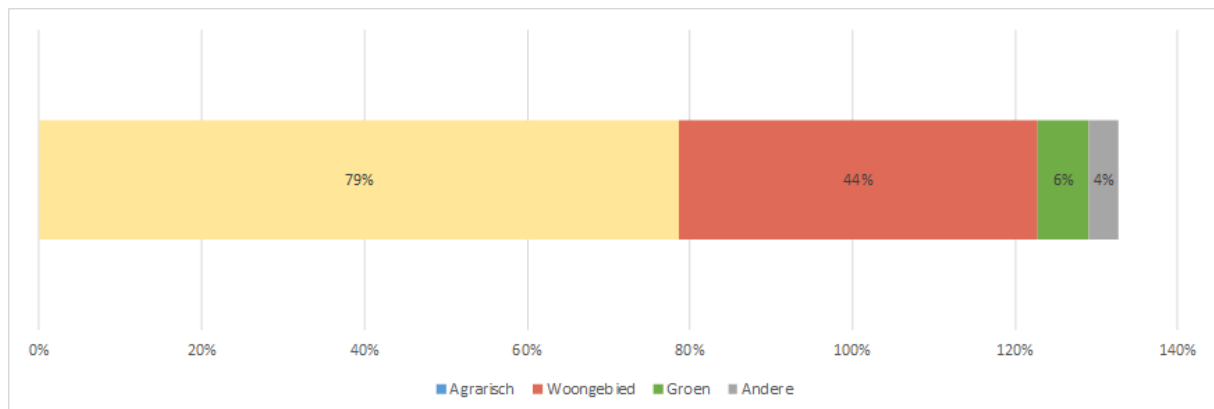
2. Verschillende bestemmingszones

De uitdaging hergebruik hoeves wordt in de volgende paragrafen verder gekarakteriseerd door na te gaan welke extra kenmerken de hergebruik sites hebben. Een eerste kenmerk dat in belangrijk mate de uitdaging bepaald is de bestemmingszone waarin de sites gelegen zijn (bron: Ruimteboekhouding, aftap 01-01-2017).

Tabel 1- Verdeling van de hergebruik sites over de bestemmingszones

Bestemmingszone	Aantal hergebruik sites
Agrarische bestemming	1239
<i>Volledig</i>	722
<i>Gedeeltelijk</i>	517
Woongebied	692
<i>Volledig</i>	200
<i>Gedeeltelijk</i>	492
Groene bestemming	101
<i>Volledig</i>	28
<i>Gedeeltelijk</i>	73
Andere bestemming	57
<i>Volledig</i>	16
<i>Gedeeltelijk</i>	41
Totaal aantal unieke hergebruik sites	1574

Let wel, het aantal unieke hergebruik sites is 1574. In de tabel zitten hergebruik sites met een gedeeltelijke bestemming wonen en agrarische bestemming, zowel ‘gedeeltelijk agrarisch’ als ‘gedeeltelijk wonen’. Een optelsom kan dus niet zomaar gemaakt worden.



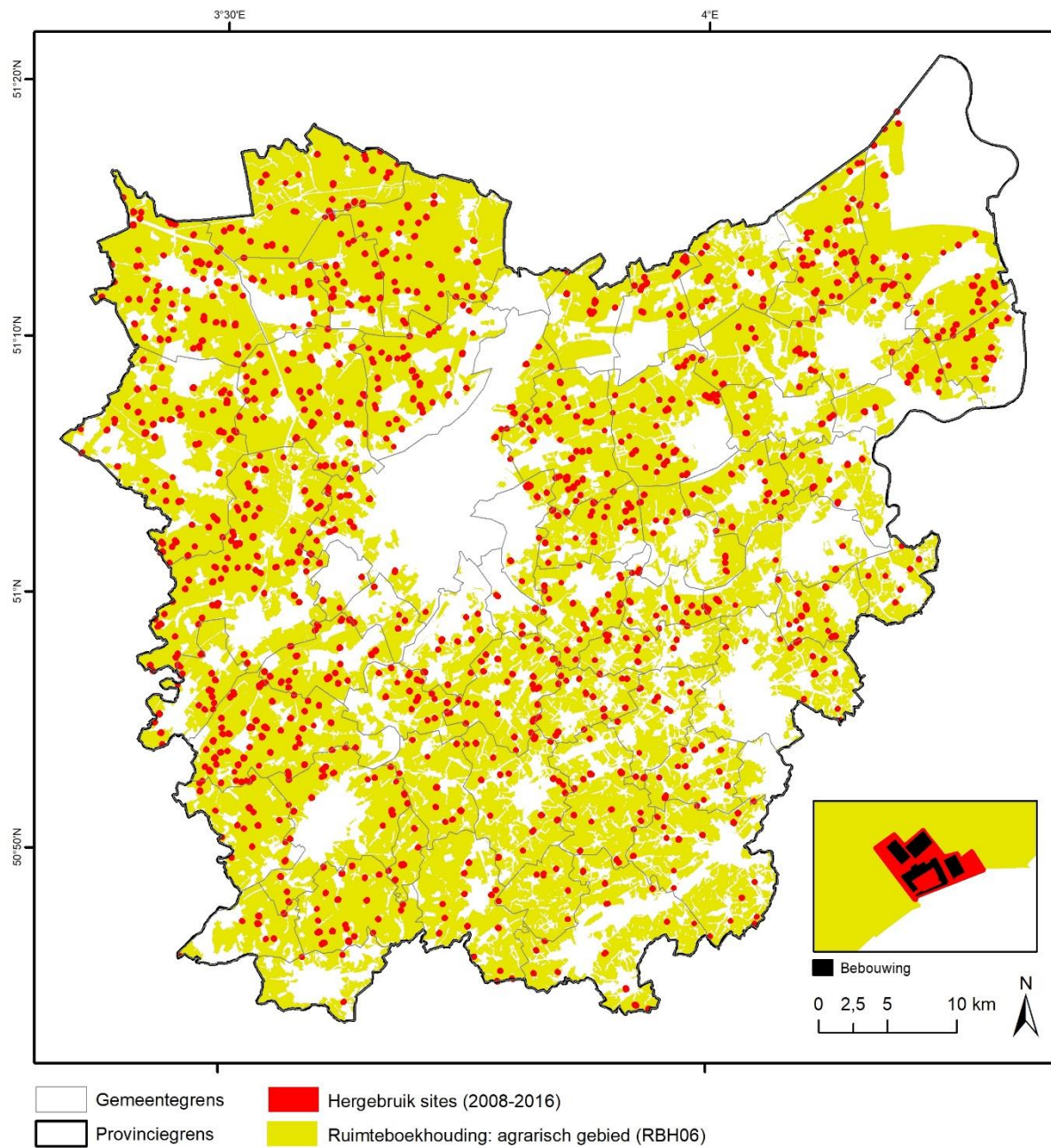
Figuur 3 - Verdeling hergebruiksites over de verschillende bestemmingscategorien

Uit de analyse volgt dat 59 % of 1239 van de in totaal 1574 hergebruik sites een agrarische bestemming hebben. De andere hergebruik sites zijn gelegen in woongebied (33%), of binnen een groene bestemming (Natuur, Bos, groengebieden) (5%) of hebben een andere bestemming (3%). De analyse brengt ook in beeld dat percelen soms een dubbele bestemming hebben (Tabel 1). Zo ligt vaak het voorste deel van de site in woongebied, terwijl de achterliggende bedrijfsgebouwen in

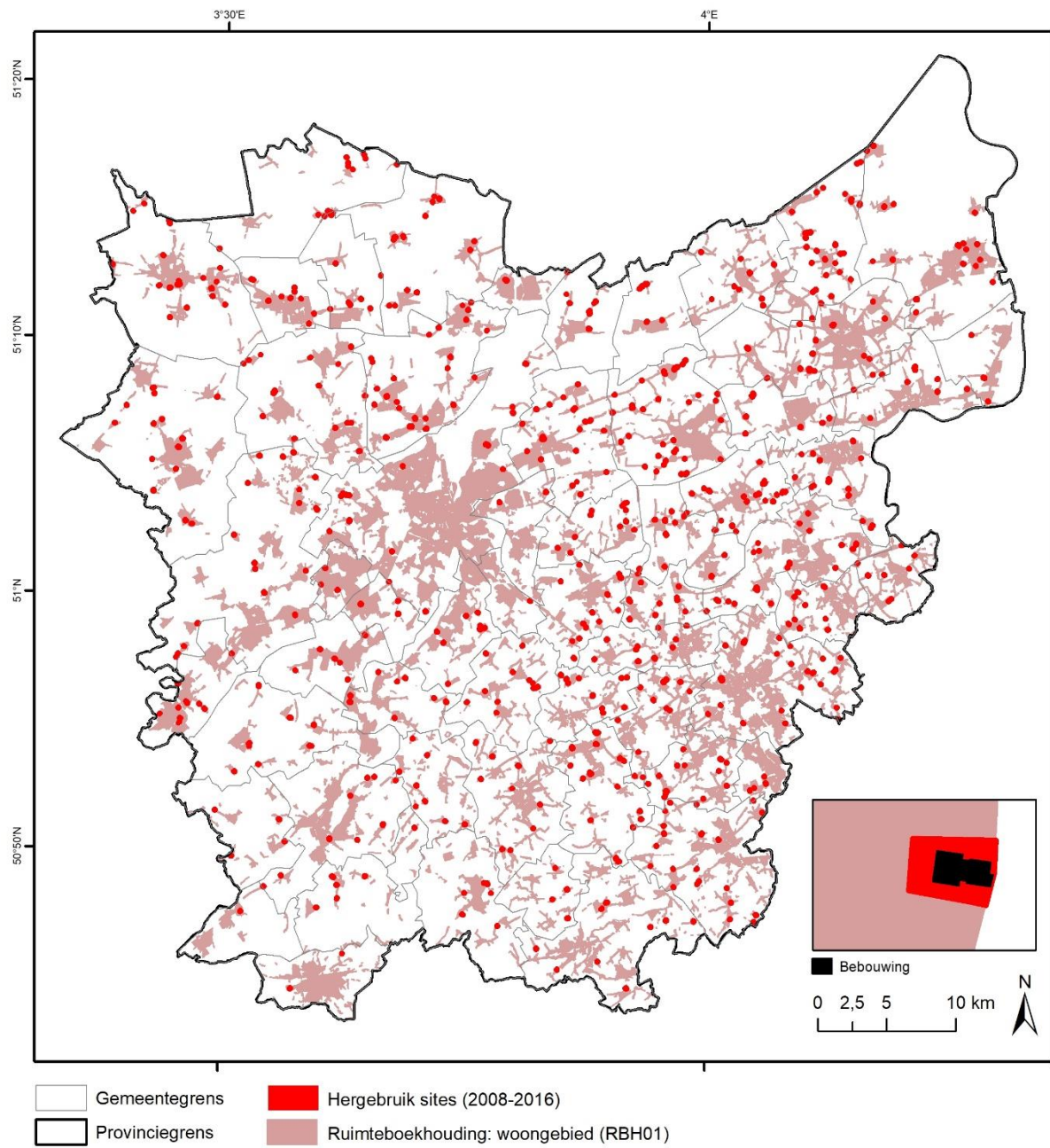
agrarisch gebied gelegen zijn. Van de 1239 hergebruik sites zijn slechts 722 sites volledig gelegen in agrarische gebied terwijl 517 sites een gedeeltelijke agrarische bestemming hebben,

Van zodra een deel van de site en de gebouwen een agrarische bestemming hebben, is de uitdaging van een site vergelijkbaar met de uitdaging van sites die volledig in agrarisch gebied gelegen zijn. De focus van dit onderzoek en deze inventaris wordt gelegd op sites gelegen in een agrarische bestemming.

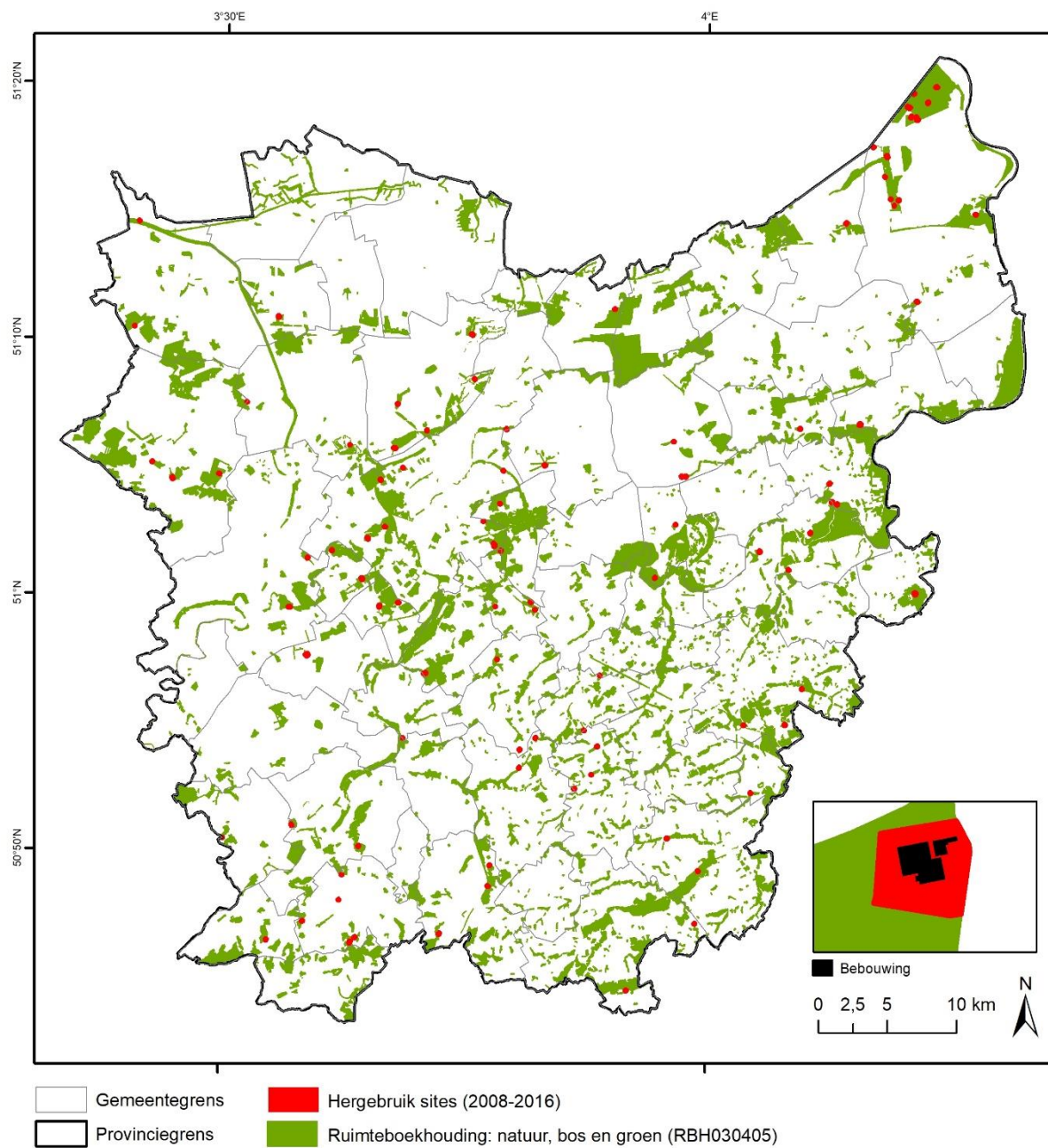
Kaart 8 toont de ligging van de hergebruik sites met een (gedeeltelijke) agrarische bestemming. Kaart 9 en 10 de hergebruik sites met een (gedeeltelijke) bestemming woongebied en een (gedeeltelijke) groene bestemming, respectievelijk.



Kaart 8 - Hergebruik sites met een (gedeeltelijke) agrarische bestemming



Kaart 9 - Hergebruik sites volledig gelegen in een bestemming woongebied

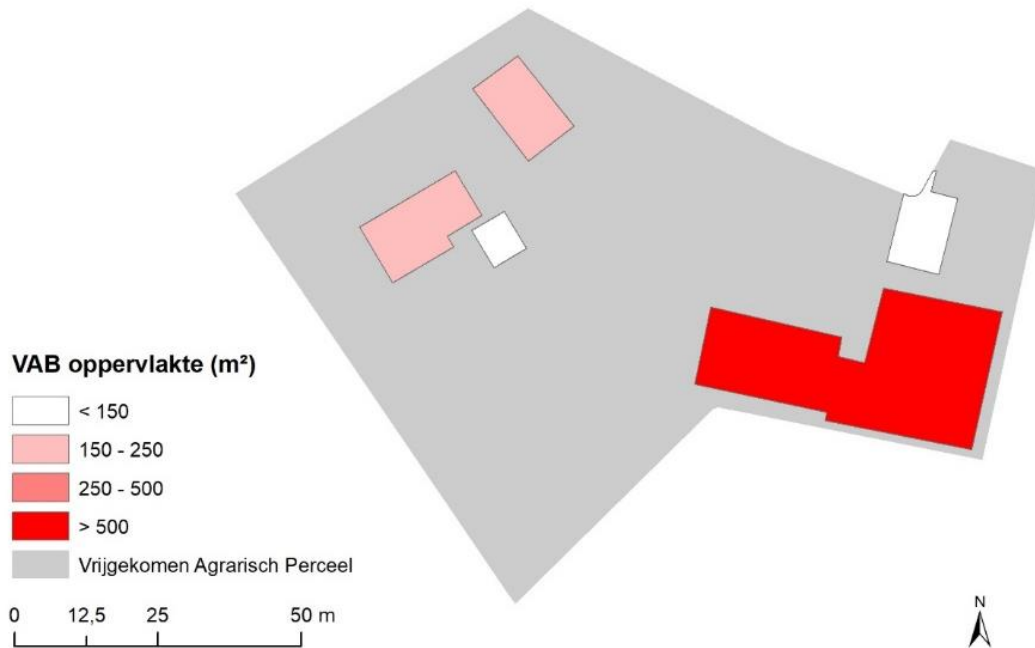


Kaart 10 - Hergebruik sites volledig gelegen in een groene bestemming

3. Vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van de gebouwen op de hergebruik sites is een bijkomend kenmerk dat mee de hergebruik uitdaging definieert. In het totaal zijn op de 1574 hergebruik sites 4872 gebouwen gelegen. **De 1239 hergebruik sites met een (gedeeltelijke) agrarische bestemming tellen 2869 gebouwen die samen een vloeroppervlakte hebben van 1 129 353 m² of 112,9 hectare.**

Op één hergebruik site staan meestal verschillende gebouwen, die een verschillende grootte hebben.

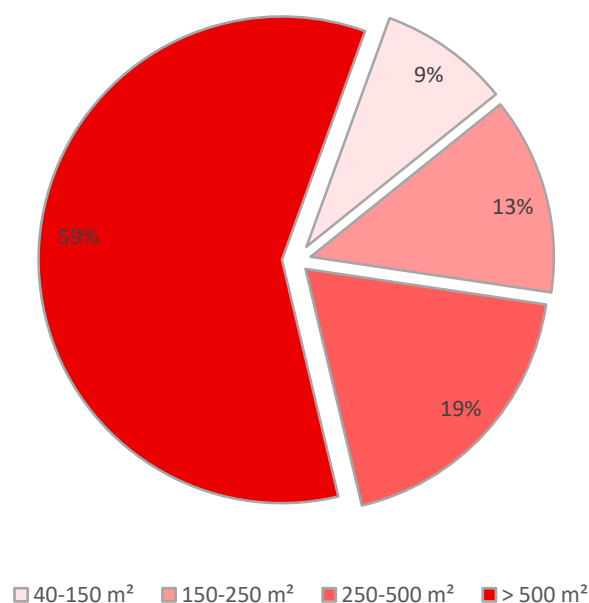


Figuur 4 – Op een vrijgekomen agrarische sites staan meestal gebouwen van verschillende groottes

Gemiddeld heeft elke hergebruik site een bebouwde vloeroppervlakte van 911 m² verspreid over 2,3 gebouwen. Tabel 2 geeft een verdeling over de verschillende oppervlaktecategorieën. Opvallend is toch wel dat de provincie gekenmerkt wordt door 548 hergebruik sites met gebouwen met een vloeroppervlakte groter dan 500 m², en daarnaast nog eens 624 gebouwen met een vloeroppervlakte tussen de 250m² en 500 m² (figuur 5).

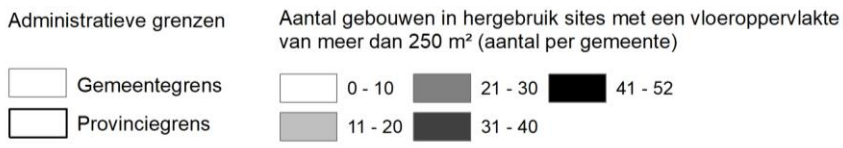
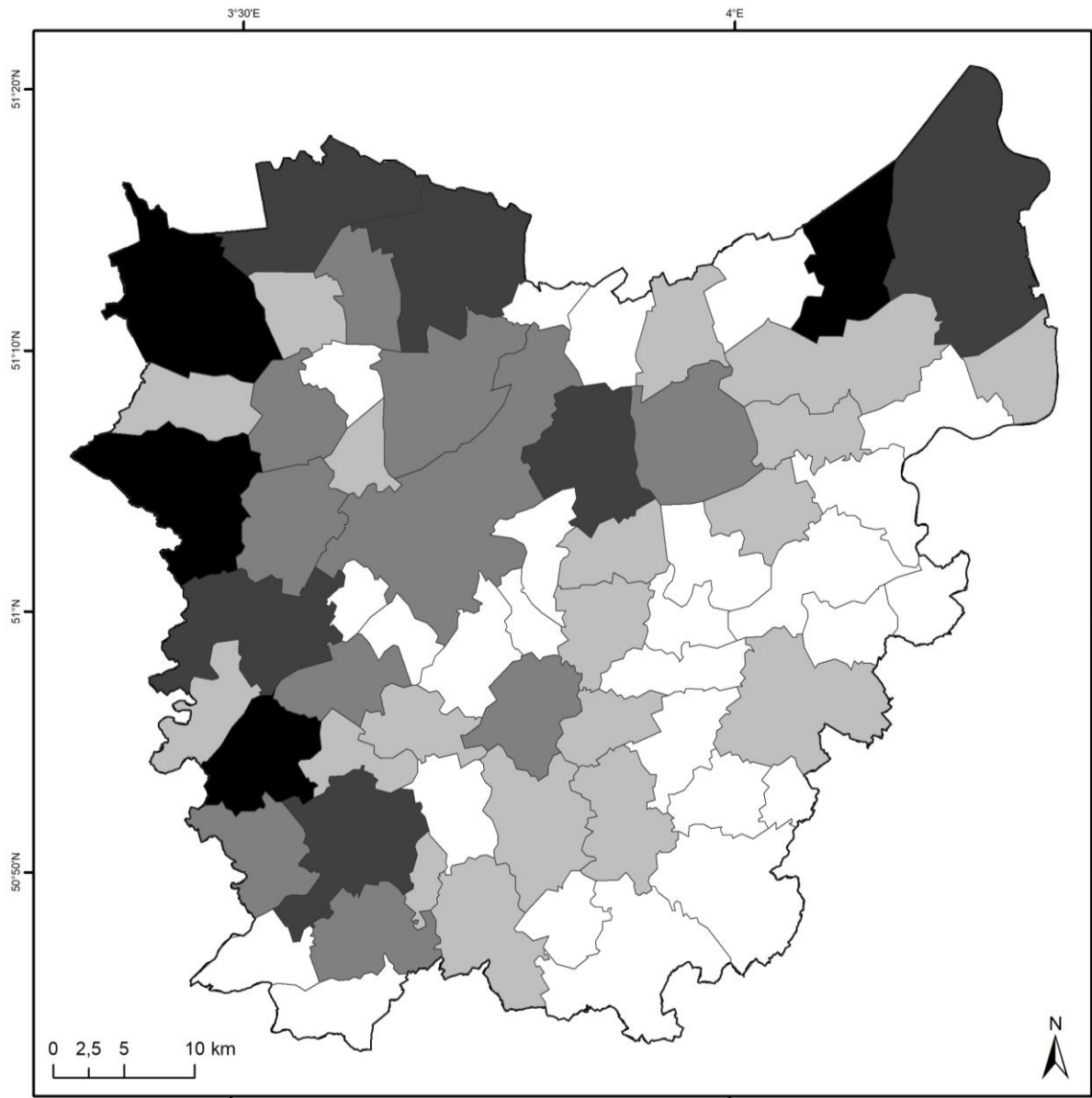
Tabel 2 - Verdeling van de vloeroppervlakte van hergebruik sites gelegen in agrarisch gebied

Vloeroppervlakte (m ²)	Aantal gebouwen	Totale oppervlakte (m ²)	Aandeel totaal oppervlakte (%)
> 40 en <= 150 m ²	967	91749	9
> 150 en <= 250 m ²	730	138921	13
> 250 en <= 500 m ²	624	200473	19
> 500 m ²	548	627674	59
Totaal	2869	1062511	100



Figuur 5 - Verdeling van de vloeroppervlakte van hergebruik sites gelegen in agrarisch gebied

De spreiding van de hergebruik sites met gebouwen met een vloeroppervlakte groter dan 150m² wordt voorgesteld op kaart 11. Op deze kaart is te zien dat de voorbije 10 jaar in het westen en noorden van de provincie meer grotere gebouwen hun landbouwfunctie verloren hebben dan in andere delen van de provincie. Dit kaartbeeld toont een gelijkaardig patroon als kaarten 6 en 7 die de algemene spreiding van de hergebruik sites weergeven, maar laat toe de hergebruik uitdaging te verfijnen door te focussen op de grote hoevegebouwen.



Kaart 11- Hergebruik sites met grote (>250m²) gebouwen

4. Erfgoed

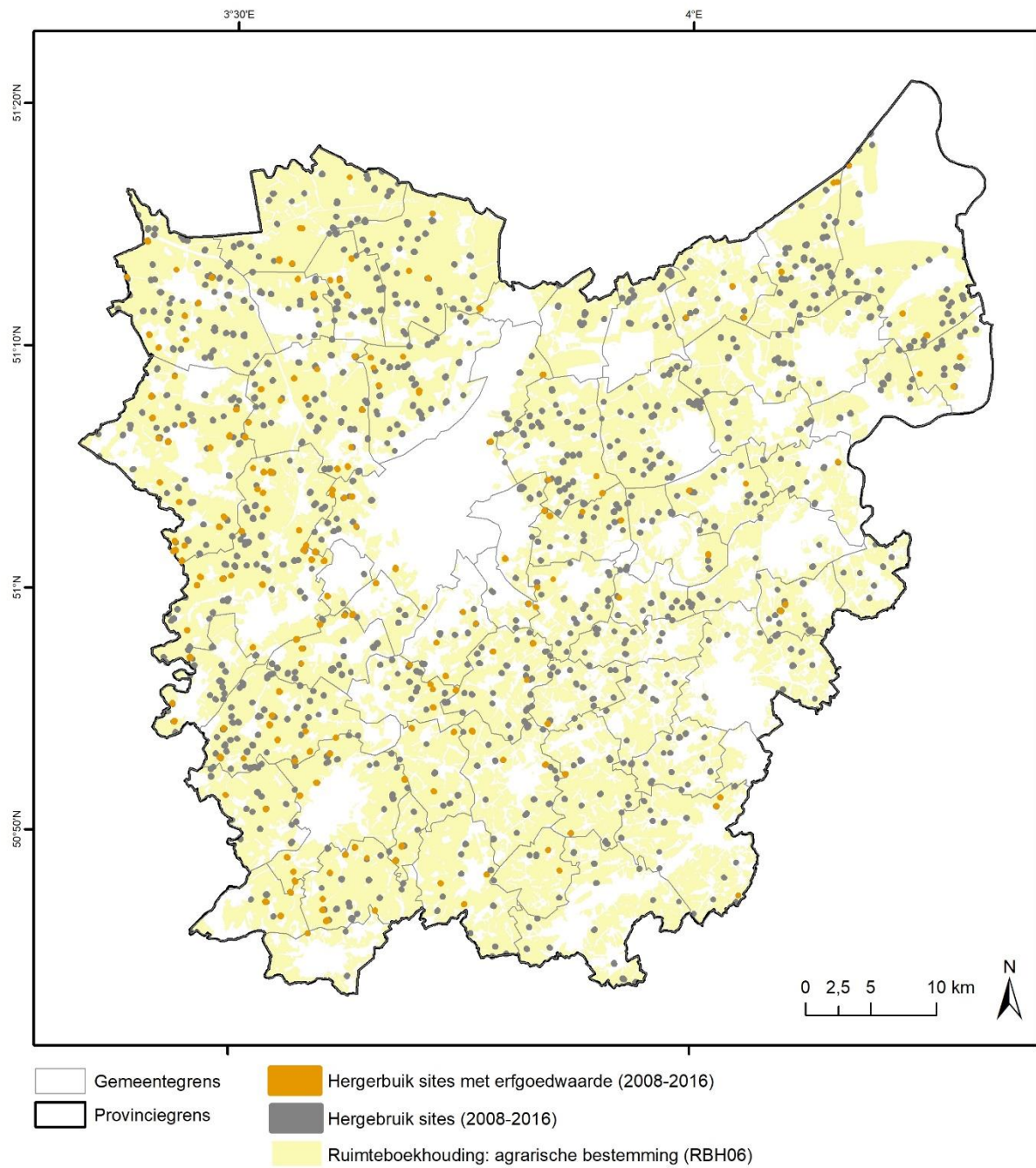
De erfgoedwaardering van de gebouwen op de hergebruik sites is ook een kenmerk dat mee de hergebruik uitdaging definieert. De tabel in bijlage 2 geeft per gemeente aan hoeveel hergebruik sites een erfgoedwaardering hebben als beschermd monument, opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, of een andere erfgoedwaardering hebben.

Tabel 3- Hergebruiksites met een erfgoedwaardering gelegen in agrarisch gebied

Erfgoedwaardering	Aantal hergebruik sites
Beschermd monument	10
Beschermd cultuurhistorisch landschap	7
Beschermd stads- of dorpsgezicht	17
Erfgoedlandschap	1
Inventaris bouwkundig erfgoed	191
Totaal aantal erfgoedwaarderingen	226
Totaal aantal hergebruik sites met één of meerdere erfgoedwaarderingen	200

Binnen de provincie Oost-Vlaanderen komen op de 1239 hergebruik sites gelegen in agrarisch gebied 226 verschillende erfgoedwaarderingen voor. In dit totaal zitten een aantal dubbeltellingen, want sites die een bescherming hebben als monument of gelegen zijn in een beschermd landschap zijn, kunnen ook opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Na het wegwerken van deze dubbeltellingen blijkt dat van de 1239 hergebruik sites 200 sites of 13% een of meerdere erfgoedwaarderingen hebben.

Opvallend is dat sites met een bescherming als stads- of dorpsgezicht ook voorkomen binnen een agrarische bestemming. Binnen de provincie zijn er zelfs 17 hergebruik sites gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het gaat hier over hoeves gelegen aan de rand van een dorpen.



Kaart 12 - Hergebruik sites met een erfgoedwaardering

5. Bedrijvigheid op hergebruik sites

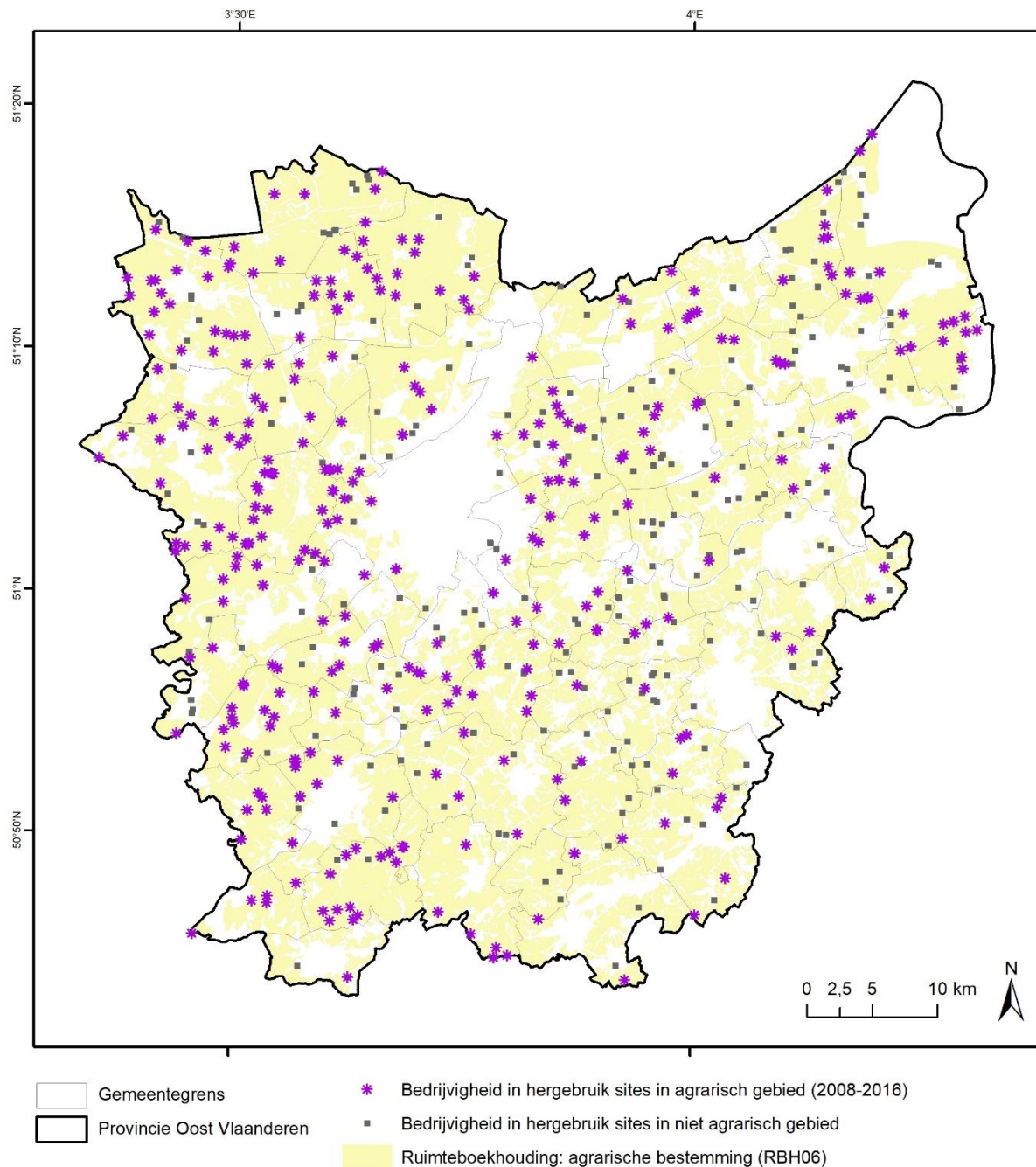
De aanwezigheid van bedrijvigheid op een hergebruik site is ook een kenmerk dat verder de hergebruik uitdaging definieert. Voor deze analyse wordt gebruik gemaakt van de verrijkte Kruispuntbank van Ondernemingen (aftap 08 01 2018).

Tabel 4 toont dat op 329 hergebruik sites gelegen in het agrarisch gebied een onderneming gevestigd is. Per ondernemingsnummer bevat de databank ook codes over het type activiteit. Op basis van het terreinonderzoek (deel 3) werd echter duidelijk dat de werkelijke activiteit sterk kan verschillen van de geregistreerde activiteit. Hierdoor is het niet mogelijk conclusies te formuleren over het type activiteit op een hergebruik site enkel gebaseerd op databank gegevens.

Wat wel kan geconcludeerd worden is dat de aanwezigheid van een vestigingsadres van een onderneming een indicatie geeft dat op deze hergebruik site een of andere economische dynamiek aanwezig is.

Tabel 4 - Bedrijvigheid op hergebruik sites

Bestemming	Aantal hergebruik sites waar een bedrijf gevestigd is
Agrarisch gebied	329
Andere bestemming	274
Totaal	603



Kaart 13 - Hergebruik sites waar een onderneming gevestigd is



DEEL 3 – TERREINANALYSE

1. Diepte onderzoek in 16 gemeenten

Zoals beschreven in de voorgaande paragrafen biedt de gebiedsdekkende desktop inventaris binnen de provincie inzichten aan over het aantal hergebruik sites, hun ligging, de vloeroppervlakte van de gebouwen, de bestemming en de erfgoedwaardering. Maar om de uitdaging scherper te stellen bleek ook informatie nodig over het actuele gebruik op deze sites. Informatie die niet via databanken beschikbaar is. Het verzamelen van deze extra informatie vormde het voorwerp van een uitgebreide terreinanalyse.



Het diepteonderzoek werd uitgevoerd in 16 casegemeenten in de provincie, 6 gemeenten in Zuid-Oost-Vlaanderen en 10 gemeenten het Meetjesland (kaart 14). De 6 casegemeenten in Zuid-Oost-Vlaanderen waren: Brakel, Herzele, Kruishoutem, Lierde, Maarkedal en Sint-Lievens-Houtem. In het

Meetjesland werd de hergebruik dynamiek onderzocht in Assenede, Eeklo, Evergem, Knesselare, Lovendegem, Maldegem, Nevele, Sint-Laureins, Wachtebeke en Zomergem.

Op kaart 14 staan zowel de oude als de nieuwe gemeentegrenzen, daaruit blijkt dat de verschillende onderzochte gemeenten nu onderdeel vormen van een grotere fusiegemeente. De selectie van deze casegemeentes werd aangebracht door de opdrachtgever, en was in hoofdzaak gebaseerd op de bereidheid tot medewerking.

2. Desktop inventaris per casegemeente

Als voorbereiding op het diepte onderzoek in de 16 casegemeenten werd per gemeente ingezoomd op de desktopinventaris. Enerzijds, werd van het volledige grondgebied van elke casegemeente apart een grote A0-plot gemaakt waarop de geïnventariseerde hergebruik sites met een volgnummer werden aangeduid. Anderzijds, werd per hergebruik site een aparte fiche opgemaakt met daarin alle site specifieke informatie zoals deze vervat zit in de GIS data-integratie.



Figuur 6 - Uitsnede van een A0-plot waarop de hergebruik sites genummerd en aangeduid zijn met een rode contour

Binnen de 16 casegemeenten kwamen door de desktop GIS-analyse 515 sites in beeld die sinds 2008 hun landbouwregistratie verloren hadden. Van al deze 515 hergebruik sites werden fiches opgemaakt. Tijdens het verder onderzoek werd de focus gelegd op de 401 sites die (deels) gelegen zijn in agrarisch gebied. Tabel 5 geeft weer hoeveel hergebruik sites per gemeente onderzocht werden. De sites gelegen in andere bestemmingen werden als aanleiding gebruikt om meer algemene vragen te stellen over de hergebruik uitdaging in deze bestemmingen.

Tabel 5 - Aantal onderzochte sites in de case gemeenten

Gemeente	Aantal sites in inventaris	Aantal sites (deels) in Agrarisch gebied
Assenede	42	32
Brakel	17	12
Eeklo	27	19
Evergem	52	33
Herzele	35	24
Knesselare	21	18
Kruishoutem	46	44
Lierde	23	19
Lovendegem	15	13
Maarkedal	31	26
Maldegem	80	66
Nevele	37	31
Sint-Laureins	33	25
Sint-Lievens-Houtem	21	13
Wachtebeke	10	8
Zomergem	25	18
TOTAAL	515	401

3. Terreinanalyse geeft bijkomende informatie

De bijkomende informatie over het actuele gebruik en de specifieke uitdaging van de verschillende hergebruik sites werden per casegemeente verzameld via een gestructureerd overleg met ambtenaren en mandatarissen. Voor dit overleg werd binnen elke gemeente gevraagd personen met een goede kennis van het platteland, en meer specifiek van de dynamiek in landbouwbedrijven samen te brengen. Het bleek een meerwaarde om hiervoor verschillende personen samen te brengen, die bijvoorbeeld elk een bepaald deel van de gemeente goed kennen. We stuurden ook actief aan op de aanwezigheid van een ambtenaar die vertrouwd is met GIS. Dit was geen must, maar was wel een voordeel zowel bij de oriëntatie (zoeken op adres), als ook om de historiek van een plek in beeld te brengen (bv planningsregister- o.a. wanneer welke vergunning). Een dergelijk gestructureerd overleg, ook wel aftoetsingsmoment genoemd, begon met een korte introductie waarin het thema hergebruik hoefde met enkele kengetallen zowel op niveau van de provincie als gemeente specifiek werd verduidelijkt. Vervolgens werd overgegaan tot het systematisch overlopen van de verschillende hergebruik sites uit de GIS-inventaris van de gemeente. Het systematische overlopen werd ondersteund door een grote A0-plot met luchtfoto van het gemeentelijk grondgebied met daarop de geïnventariseerde hergebruik sites met een volgnummer, alsook door een fichebundel die per hergebruik site de GIS-matig verzamelde informatie weergaf.

De duur van de aftoetsingsmomenten was afhankelijk van aantal te overlopen hergebruik sites alsook de aanwezige kennis over het terrein bij de sleutelfiguren. In één uur werden gemiddeld 20 hergebruik sites besproken. Wachtebeke telde met 10 hergebruik sites het kleinste aantal en Maldegem met 80 sites het grootste aantal. De opnames vonden plaats tussen april en september 2018.

In de volgende paragrafen worden de resultaten besproken van 401 sites (deels) gelegen in agrarische gebied.

4. Omgaan met vertrouwelijke data

Tijdens het overleg werd door de respondenten van de gemeenten (persoons)gegevens ter beschikking gesteld aan het ILVO over de actuele functie en de actuele uitdaging van vrijgekomen hoeves. Ook de stedenbouwkundige historiek van een plek werd doorgenomen en besproken in het licht van de gekende activiteiten. Het actuele hergebruik van hoeves, blijkt een dynamiek die gekenmerkt wordt door talrijke stedenbouwkundige inbreuken. Om de vertrouwelijkheid van de data te garanderen werd een overeenkomst opgemaakt tussen ILVO, de Provincie en alle casegemeenten afzonderlijk. Daarin werd o.a. aangegeven dat de (persoons)gegevens die tijdens de detailinventaris verzameld worden, door ILVO, de gemeente en de provincie enkel gebruikt mogen worden voor de specifieke doeleinden van dit project. Verder stipuleert deze overeenkomst ook dat de resultaten van de verwerking van de detailinventaris niet bekendgemaakt mogen worden aan derden in een vorm die de identificatie van de betrokken personen mogelijk maakt. Een van de gevolgen hiervan is dat dit rapport zo is opgemaakt dat geen enkele privacy gevoelige informatie vrijgegeven wordt. De informatie verzameld door een optelsom van individuele cases wordt wel voorgesteld d.m.v. geaggregeerde cijfers, tabellen en kaarten in het rapport.

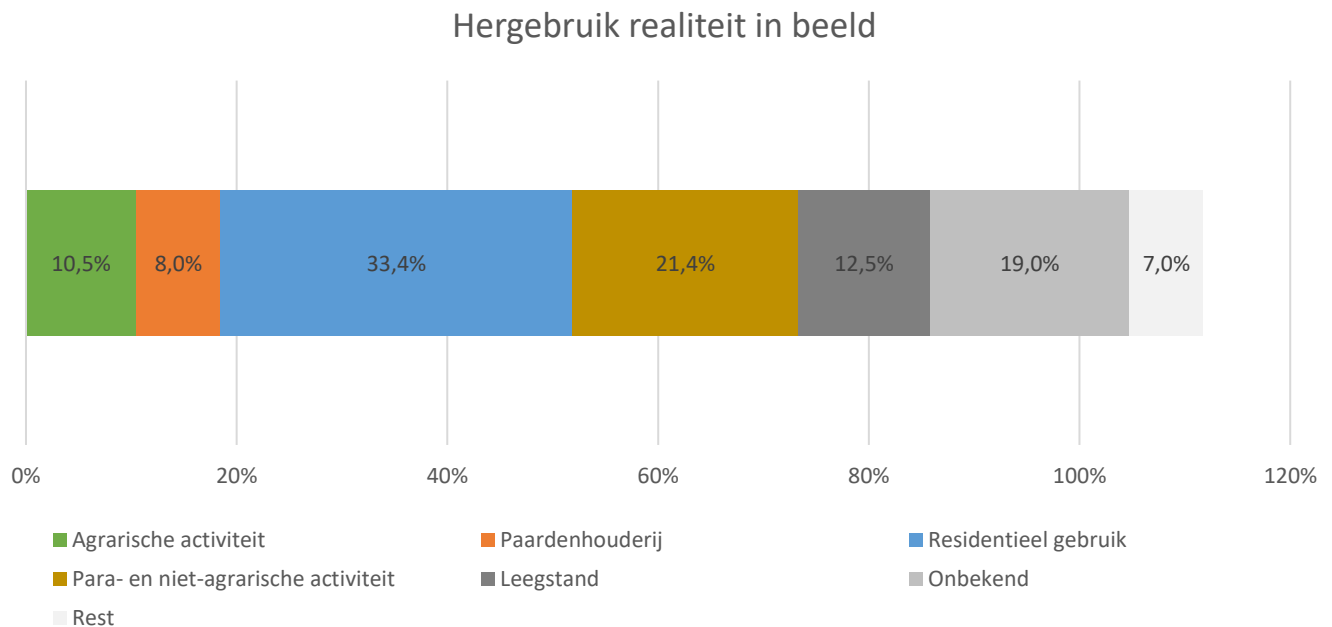
5. Actuele gebruik van hergebruik sites

De data verzameld tijdens de 16 terreinopnames tonen een gedetailleerd beeld van het actuele gebruik op deze hergebruik sites. Het actuele gebruik blijkt zeer divers te zijn. We onderscheiden in totaal 6 hoofdcategorieën die de actuele realiteit weergeven op vrijgekomen agrarische sites, namelijk : Agrarische activiteit (A), Paarden (P), Residentialisering (R), Niet-agrarische bedrijvigheid (N), Leegstand (L) en Onbekend (O). Elke groepering houdt een keuze in. De categorisering zoals weergegeven in tabel 6 is gebaseerd op de verhaallijnen uit het terrein. De detailinformatie van de subcategorieën laat ruimte om bijkomende clusters te maken. Ook in de volgende paragrafen zullen bepaalde subcategorieën met een meerledig karakter besproken worden in verschillende hoofdcategorieën.

Tabel 6 - Vastgestelde types hergebruik

LEGENDE	ACTUEEL GEBRUIK
CODE	NAAM
A	AGRARISCHE ACIVITEIT (excl. Paarden)
A1	In gebruik door boer uit de buurt, door andere landbouwer
A2	Agrarische reconversie door nieuw landbouwbedrijf
A3	Landbouw als nevenactiviteit (hobbylandbouw)
A4	Zonder specificatie
P	PAARDENHOUDERIJ
P1	Paardenfokkerij
P2	Paarden hobbyhouderij
P3	Privé manege
P4	Publieke manege
R	RESIDENTIEEL GEBRUIK
R1	Gepensioneerde/gestopte landbouwers
R2	Herbouw, verbouw
R3	Perceel met woning afgesplitst van landbouwerf
R4	Niet gespecificeerde residentialsering
N	PARA- en NIET-AGRARISCHE BEDRIJVIGHEID
N1	Para-agrarische activiteit
N2	Opslag
N3	Logies/vakantieverhuur
N4	Ander Niet-agrarische
L	LEEGSTAND
L1	Leegstand
L2	Verwaarlozing, verkrotting
O	ONBEKEND
O1	Onbekend
O2	Recent verkocht
O3	Te koop
E	ERFGOED
E1	Beschermd monument
E2	Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed
E3	Andere bescherming
V	REST - Onvolledige data - databankonregelmaticheid

Figuur 7 toont dat de 401 hergebruik sites gekenmerkt worden door een diverse en vaak ook meervoudige realiteit. Zo kan een site zowel gekenmerkt worden door residentieel gebruik als door gedeeltelijke leegstand of ongekend gebruik van de bijgebouwen. Deze meervoudige realiteit zorgt ervoor dat de optelsom van de verschillende kenmerken hoger uit komt dan het aantal unieke sites dat 401 is.



Figuur 7 - Actueel gebruik van de hergebruik sites

Zo blijkt dat op 42 (10.5%) van de 401 hergebruik sites toch nog een agrarische activiteit (A) plaatsvindt. En verder worden 32 (8.0%) hergebruik sites gekenmerkt door een vorm van 'Paardenhouderij' (P), 134 (33.4%) hergebruik sites door een vorm van 'Residentialisering' (R) en dus geen andere vorm van bedrijvigheid, 86 (21.4%) sites door een 'Niet-agrarische bedrijvigheid' (N), 50 (12.5%) sites door 'Leegstand' (L), 16 (4.0%) sites te koop of zijn ze recent verkocht en tot slot is van 60 (14.9%) sites het actueel gebruik 'Onbekend' (O). Dat van 60 sites geen van de respondenten weet had van een activiteit ter plaatse mag op het eerst opzicht veel lijken. Echter er zitten ook recente stopzettingen, onder de hergebruik sites die via de GIS-inventaris in beeld gekomen zijn. Net na een stopzetting is er vaak een fase waarin het onduidelijk is wat in en met de bedrijfsgebouwen zal gebeuren. De recent aard en variabiliteit van de dynamiek verklaart m.a.w. het relatief hoge aantal hergebruik sites waarvan de huidige activiteit ongekend is.

a. Agrarisch hergebruik uitdaging

De GIS-inventaris brengt sites in beeld die sinds 2008 hun landbouwregistratie verloren hebben. In de landbouw-databank is op deze percelen geen landbouwactiviteit meer geregistreerd. Op 42 of 10,5% van de 401 sites blijkt toch een agrarische activiteit plaats te vinden. Hoewel deze sites volgens de databank analyse hun landbouwactiviteit verloren zijn, blijkt er in de realiteit toch een landbouwactiviteit plaats te vinden.

Tabel 7 - Agrarische hergebruik

A	AGRARISCHE ACIVITEIT (excl. Paarden)	42
A1	In gebruik door boer uit de buurt, door andere landbouwer	11
A2	Agrarische reconversie door nieuw landbouwbedrijf	6
A3	Landbouw als nevenactiviteit	14
A4	Zonder specificatie	11

Op 11 sites werden de gebouwen gebruikt door een landbouwer uit de buurt. Vaak terwijl de gepensioneerde landbouwer nog blijft wonen op de site. In 6 gevallen gaat het om een nieuw landbouwbedrijf dat zich recent gevestigd heeft op een hergebruik site. Dit agrarisch hergebruik wordt ook agrarische reconversie genoemd. Van 14 andere sites werd meegedeeld dat de landbouwactiviteit op deze sites van een voltijdse activiteit overgegaan was naar een neven- of weekendactiviteit. Waarbij de landbouwers hun activiteit combineren met een niet-agrarische activiteit uit huis. In deze subcategorie zitten verschillende akkerbouwbedrijven van rond de 50 hectare. Van 11 sites werd door de respondenten gemeld dat er zeker nog een landbouwactiviteit plaatsvond, maar waarvan men geen bijkomende details wist.

Sites die hun landbouwregistratie verloren hebben, en daardoor in de GIS-inventaris naar boven komen, hebben dus in 10% van de gevallen toch een agrarisch hergebruik. In dit overzicht zijn de 9 vastgestelde paardenfokkerijen (P1) alsook de 15 para-agrarische bedrijven (N1) niet bij de agrarische activiteiten gerekend. Het meerekenen van deze subcategorieën als agrarisch gebruik brengt het totaal aan agrarische hergebruik op 66 of 14,7% van alle vastgestelde hergebruik sites. De subcategorie paardenfokkerij wordt verder beschreven in de volgende paragraaf (P) 'Paardenhouderij', samen met andere verpaardingscategorieën, en para-agrarische bedrijvigheid apart bij categorie (N) 'para- en niet agrarische bedrijvigheid'.

Hergebruikuitdaging gerelateerd aan agrarisch hergebruik : Door het agrarisch hergebruik bevinden deze sites zit niet meteen in de kern van de uitdaging van lokale besturen. Immers de landbouwactiviteiten zijn conform de agrarische bestemming en dus zone-eigen. Zeker de 6 sites waar zich een nieuw landbouwbedrijf (A2) gevestigd heeft, gaan in tegen het idee dat agrarische reconversie geen optie meer is. Van de sites in gebruik door naburige landbouwers (A1), is het hergebruik echter vaak een tijdelijk fenomeen. Van zodra die naburige landbouwer stopt of de sites in zijn geheel op de vastgoedmarkt komen, worden deze sites gekenmerkt door een gelijkaardige uitdaging als de leegstaande sites (L). Dit zijn dus sites waarvan de hergebruik opgave zich in de nabije toekomst zal stellen.

b. Paardenhouderij in beeld

Alle hergebruiken met aanwezigheid van paarden worden in deze paragraaf samen belicht, wat in overeenstemming is met hoe de respondenten in de gemeenten de verpaarding binnen hun gemeente beschrijven.

Tabel 8 - Verpaarding in beeld

P	PAARDENHOUDERIJ	32
P1	Paardenfokkerij	9
P2	Paarden hobbyhouderij	13
P3	Privé manege	5
P4	Publieke manege	5

De terrein inventaris brengt 32 sites in beeld waar in de voorbije 10 jaar een vorm van paardenhouderij is gestart. Op die 32 sites zijn 9 paardenfokkerijen gevestigd, 5 privé en 5 publieke maneges en op 13 sites gewoon een paarden hobbyhouderij. Op 32 of 8,0% van de hergebruik sites brengt de terrein inventaris een vorm van paardenhouderij in beeld.

Uitdaging van deze categorieën : De ‘verpaarding’ van het platteland is een omschrijving die gebruikt wordt om het toenemende aantal paarden in de open ruimte te beschrijven⁴. De uitdagingen gerelateerd aan deze dynamiek hebben o.a. te maken met het toenemend ruimtebeslag waardoor vruchtbare gronden hun landbouwproductie verliezen, alsook met de landschappelijke impact van afsluitingen en schuilhokken. Daarnaast vormen maneges een aparte uitdaging. Zowel verlichting als paddocks zijn vaak onvergund aanwezig. Publieke maneges worden daarenboven ook vaak gekenmerkt door een mobiliteitsuitdaging, alsook door de geleidelijke overgang van een cafetaria naar een grotere horecazaak.

c. Residentieel gebruik

De derde categorie ‘residentieel gebruik’ vormt de grootste. Van de 401 hergebruik sites wordt op 134 sites of 33.4% gewoond. Van deze sites is geen ander gebruik gekend buiten residentieel gebruik. Onder de noemer van residentieel gebruik gaan echter ook verschillende realiteiten schuil.

⁴ Dewaelheyne, V., Bomans, K., Verhoeve, A., Tempels, T., 2012. Van tuinen en paarden, Ruimte, Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, 14, 24-31.

Tabel 9 - Residentieel gebruik

R	RESIDENTIEEL GEBRUIK	134
R1	Gepensioneerde/gestopte landbouwers	56
R2	Herbouw, verbouw	34
R3	(Afgesplitste of meerdere) exploitantenwoning	15
R4	niet gespecificeerde residentialisering	29

Op 56 hergebruik sites zijn het de gepensioneerde of gestopte landbouwers die nog in hun hoeve zijn blijven wonen. Op deze hergebruik sites is vaak buiten de stopzetting van de agrarische activiteit weinig veranderd. De veranderingsdynamiek moet zich nog aandienen, wat vaak pas gebeurt op het moment dat de site nieuwe eigenaars krijgt. Anders is dat bij de 34 hergebruik sites waar al grote verbouwingen hebben plaatsgevonden (R2).

“Een hoeve met loodsen in agrarische gebied, maar bedrijfswoning in woongebied, heeft toch recht op afsplitsing en nog een andere bedrijfswoning in agrarisch gebied?”

Een derde subcategorie omvat de dynamiek van exploitanten- of bedrijfswoning. Uit de databank analyse komen soms delen van een groot landbouwerf in beeld, met name het gedeelte met een woning. Tijdens de terreinanalyse werd bevestigd dat deze percelen ooit deel uitmaakten van een actief landbouwbedrijf (R3). Achter deze vaststelling blijkt een realiteit schuil te gaan waarbij binnen de onderzochte gemeenten op 15 hergebruik sites een specifieke dynamiek m.b.t. de bedrijfswoning heeft plaatsgevonden. Daarbij gaat het zowel om afsplitsen van, alsook om het vermeerderen van het aantal exploitantenwoningen op een landbouwsite. Tot slot werd van 29 sites een residentieel gebruik gemeld, zonder verdere specificatie (R4). De functie van de bedrijfsgebouwen van deze geresidentialiseerde sites is divers. Sites worden enkel in deze categorie opgenomen als er geen andere bedrijvigheid of paardenhouderij aanwezig is. Echter een combinatie met bijvoorbeeld leegstand of ongekend gebruik van de bedrijfsgebouwen is wel mogelijk. In dat geval wordt een site ook geteld in de categorie leegstand of onbekend.

Hergebruikuitdaging gerelateerd aan residentieel hergebruik: Zelfs sites met enkel een residentieel hergebruik worden gekenmerkt door verschillende uitdagingen. Van sites die nog bewoond zijn door de gepensioneerde of gestopte landbouwers (R1) wordt vaak gezegd door omgevingsambtenaren dat de uitdaging zich nog moet aandienen. Anders gezegd, bij hen aan het loket komen de vragen naar hergebruik mogelijkheden vaak pas voor wanneer een pand op de vastgoedmarkt komt. Toch vormt gedeeltelijke leegstand van deze sites ook op vandaag vaak een uitdaging (zie ook 3.5). Sites die verkocht zijn en waar de nieuwe eigenaars enkel een residentieel gebruik wensen, geven aanleiding tot een andere uitdaging voor lokale besturen. Vaak vond op deze sites recent een grondige verbouwing plaats. Ook slopen en herbouwen vormt onderdeel van deze luxueus-wonen-op-de-buiten dynamiek. De uitdaging van deze sites is dat deze eigenaars vaak omliggende gronden opkopen en gebruiken voor de aanleg van een grote tuin, of als weide voor een aantal hobby dieren (Figuur 8).



Figuur 8 – Residentialisering, verpaarding en vertuining van het platteland

“luxe-oorden voor de happy few, ver van de rest van de wereld”

“Hier vallen de hagen nog mee, je ziet het huis nog staan”

Residentialisering zorgt aldus voor een toenemend ruimte beslag van het agrarisch gebied. Deze inname door niet-agrarisch gebruik van het agrarisch gebied wordt ook wel benoemd als virtueel landbouwland⁵. Tot slot maakt de terreinanalyse ook duidelijk dat vanuit exploitanten woningen een eigen dynamiek uitgaat. Het afsplitsen of vermeerderen van het aantal exploitantenwoningen of bedrijfswoningen passen niet geheel onder de noemer van de hergebruik uitdaging maar zijn er indirect wel mee verbonden. Daarom passen ze evengoed binnen de beleidsmatige uitdaging om doordacht om te gaan met de reconversie van hoeves.

d. Para- en of niet-agrarische bedrijvigheid

Een vierde type hergebruik omvat de 86 para- en niet-agrarische bedrijven die plaatsvinden in sites die hun landbouwregistratie sinds 2008 verloren zijn. Van 401 hergebruik sites wordt 21,4% gekenmerkt door een para- of niet-agrarische bedrijvigheid. Deze 86 bedrijven omvatten 15 para-agrarische bedrijven (N1), 14 keer opslag van materialen voor niet-agrarische bedrijvigheid (N2), 4 keer vakantieverblijf (N3). Daarnaast werd de niet-agrarische bedrijvigheid geïdentificeerd op 53 sites of 13.2% van de 401 hergebruik sites.

⁵ Verhoeve, A., Kerselaers, E., Rogge, E., 2017. Virtueel Landbouwland. Het harde verschil tussen feiten en cijfers. Ruimte, Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, 34, 72-75

Tabel 10 - Para- en/of niet-agrarisch gebruik

N	PARA- en NIET-AGRARISCHE BEDRIJVIGHEID	86
N1	Para-agrarische activiteit	15
N2	Opslag	14
N3	Vakantieverhuur	4
N4	Andere niet-agrarische bedrijvigheid	53

Hergebruikuitdaging gerelateerd aan para- en niet-agrarische bedrijvigheid: Para-agrarische bedrijven voeren activiteiten uit die vallen tussen landbouw en niet-agrarische bedrijvigheid. Enerzijds zorgt de verwantschap met landbouw ervoor dat deze activiteiten in het agrarisch gebied hun plek krijgen (zie ook becijfering bij agrarische activiteit onder 3.1.). Anderzijds zijn in het verleden veel para-agrarisch bedrijven geëvolueerd naar niet-agrarische bedrijven, waardoor ze in een gelijkaardige situatie terecht komen als andere niet-agrarische bedrijvigheid. Algemeen gaven de respondenten aan dat de meeste para-agrarische bedrijven, net zoals de niet-agrarische bedrijvigheid in een grijze zone zitten t.a.v. de ruimtelijke ordeningsregelgeving. In deze categorie zitten ook de voorbeelden van niet-gewenst hergebruik, zoals door grondwerkers, transportfirma's en hout- en metaalbewerking. De uitdaging wordt in eerste instantie gedefinieerd als een handhavingsuitdaging.

“Eerst moet ik zeggen dat een schuilhok niet mag, dan weer wel...tja, dan voel ik mij de ambetantenaar”

Een andere uitdaging gerelateerd aan niet-agrarische bedrijvigheid ook van geheel andere orde heeft te maken met de moeilijkheid om zicht te krijgen op deze dynamiek. Hoewel de Verrijkte Kruispuntbank van Ondernemingen (VKBO) van elk ondernemingsnummer het vestigingsadres en activiteitscodes (NACE) bevat, blijkt de foutenmarge zeer groot. Of op de site effectief een bedrijfsactiviteit plaatsvindt kan niet met zekerheid gesteld worden. Immers verschillende activiteiten kunnen op verschillende locaties plaatsvinden. Bijvoorbeeld een fitnesscoach kan zowel onder een zelfstandigen statuut werken in grotere centra als thuis. Hetzelfde geldt voor o.a. architecten, verzekeringsmakelaars. Een andere foutenbron heeft zijn oorzaak in het verschil tussen de geregistreerde activiteit in de databank en de feitelijke activiteit op terrein. Dit verschil komt doordat bij de oprichting vaak meer activiteiten worden geregistreerd dan in de feiten uitgebouwd worden, of dat activiteiten doorheen de tijd gewijzigd worden zonder dat in de statuten een activiteitswijziging wordt doorgegeven. Informatie over de feitelijke activiteit werd binnen deze inventaris van hergebruik sites dan ook verzameld via de sleutelfiguren met goede kennis van het terrein. Het enige wat met zekerheid gesteld kan worden op basis van de Verrijkte Kruispuntbank van Ondernemingen (VKBO) is dat wanneer op een (hergebruik) sites een ondernemingsnummer gevestigd dat op deze site een persoon woont met ondernemingszin.

e. Leegstand en Onbekend

“Loods is lang verhuurd geweest aan andere landbouwer maar staat nu leeg”

Van de 401 hergebruik sites vrijgekomen sinds 2008 werden, op het moment van de opname (midden 2018), op 50 sites (gedeeltelijke) leegstand geïdentificeerd. Naast volledige leegstand, komt ook gedeeltelijke leegstand voor wanneer bijvoorbeeld de voormalige exploitantenwoning nog bewoond is en de schuren en stallen leeg staan. Deze vorm van gedeeltelijk leegstand werd bijvoorbeeld vastgesteld op sites waar de gepensioneerde of gestopte landbouwer nog woont. Een vergelijking tussen de 50 leegstaande sites en de 56 sites bewoond door gepensioneerde of gestopte landbouwers (R1), toont aan dat niet alle sites bewoond door gepensioneerde of gestopte landbouwers gekenmerkt worden door leegstand. Immers een deel van de gebouwen blijkt ook in gebruik door naburige landbouwers (A11). Verder blijkt dat op 50 sites met leegstand te maken heeft met verkrotting.

Tabel 11 - Leegstand en onbekend gebruik

L	LEEGSTAND	50
L1	leegstand	39
L2	verwaarlozing, verkrotting	11
O	ONBEKEND	76
O1	Onbekend	60
O2	recent verkocht	12
O3	Te koop	4

Naast leegstand kon van 76 sites het gebruik niet volledig achterhaald worden. Deze sites kregen een plek in de categorie ‘onbekend’. Hierbij wordt een verder onderscheid gemaakt tussen 12 recent verkochte sites, 4 die te koop stonden op het moment van de dataverzameling en 60 andere waarvan geen enkel van de respondenten weet had van een activiteit ter plaatse. Evenmin kon men met zekerheid zeggen dat de gebouwen leeg staan.

Uitdaging van deze categorieën : Sites met (gedeeltelijke) leegstaande gebouwen, of gebouwen waarvan het gebruik (beleidsmatig) niet gekend is, vormen samen substantieel gedeelte van de hergebruik opgave. Op deze sites stelt de hergebruik uitdaging zich vaak ook heel concreet en dit zowel voor eigenaars als lokale besturen vanuit de toekomst gerichte vraag : *‘Wat kan er op deze plek?’*

f. Erfgoed

Ook binnen case-gemeenten worden de hergebruik sites, en hun uitdaging verder getypeerd door hun erfgoedwaardering. Informatie over de erfgoedwaardering werd per hergebruiksite opgenomen in de inventaris. De analyse toont aan dat 6 (1.5%) van de 401 hergebruik sites een bescherming heeft als monument, en verder dat 69 (17.2%) hergebruik sites een registratie hebben als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Tabel 12 - Erfgoedwaardering

E	ERFGOED	
E1	Beschermd monument	6
E2	Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed	69
E3	Andere bescherming	10

“Erfgoed, je kunt daar ook uw goesting niet mee doen he?”

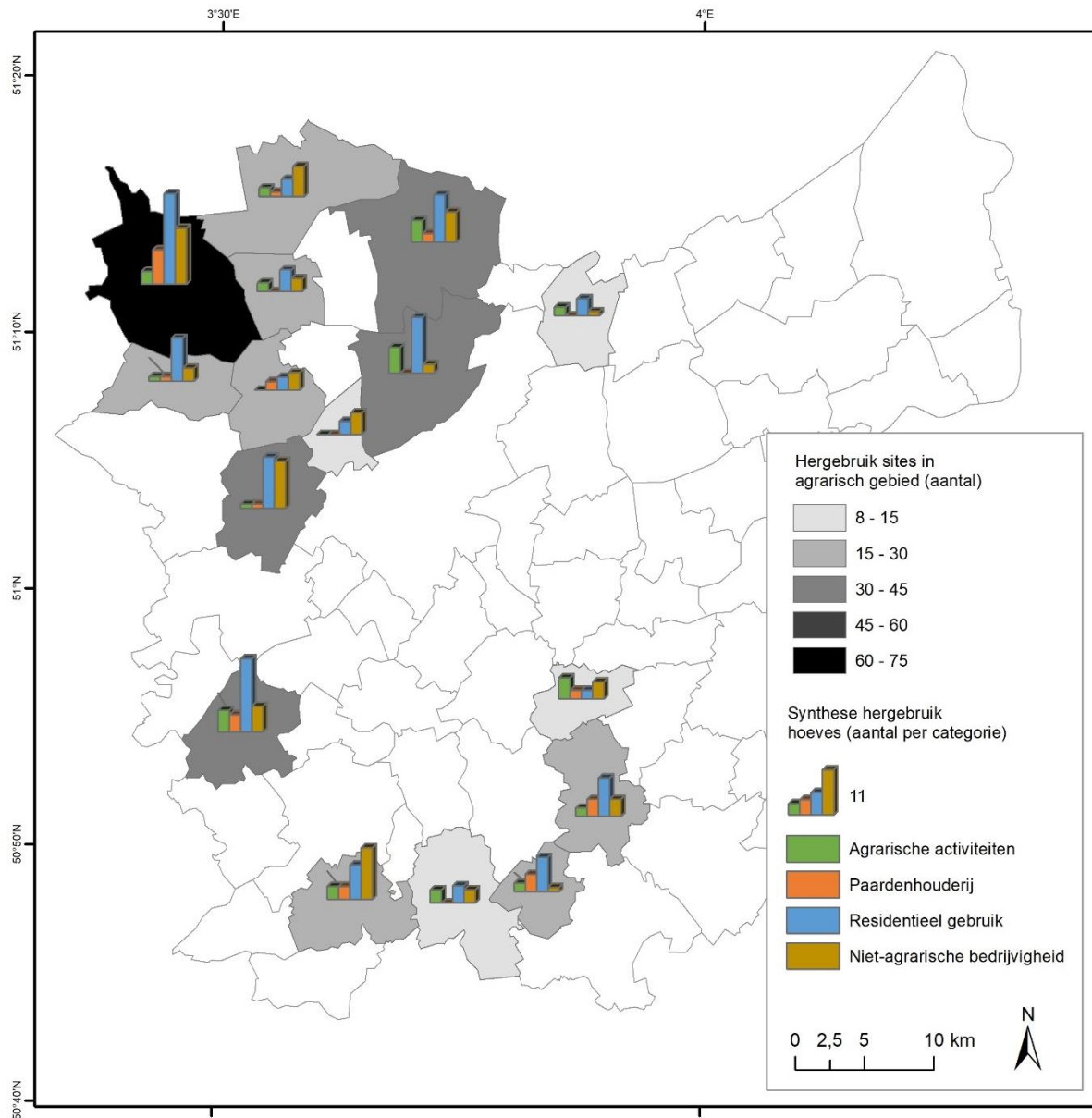
Een handvat om met deze uitdaging om te gaan wordt geboden door het specifieke afwegingskader voor actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed⁶. Een erfgoedwaardering zorgt echter ook (via uitzonderingsregelgeving) voor bijkomende niet-agrarische hergebruik mogelijkheden. Toch gaven veel respondenten aan dat een erfgoedwaardering het hergebruik ook bemoeilijkt. De vierkantshoeves in Zuid-Oost-Vlaanderen evenals de grote hoeves met losse bestanddelen of langgestrekte hoeves in het Meetjesland, vormen ondanks een erfgoedstatuut vaak door hun groot volume een specifieke uitdaging van leegstand en verkrotting.

Hergebruikuitdaging gerelateerd aan erfgoed : Tijdens de terreinaftoetsing werd bevestigd dat de aanwezig erfgoedwaardering impact had op de hergebruik uitdaging.

⁶ <https://www.onroenderfgoed.be/nieuws/afwegingskader-voor-actieve-landbouwbedrijven-beschermd-erfgoed>

6. Conclusies van detail-inventaris

Het gedetailleerd onderzoek in de 16 casegemeenten toont aan dat zowel de hergebruik realiteit als uitdaging zeer divers is. Kaart 15 geeft een overzicht van de informatie actueel hergebruik binnen de casegemeenten. Enerzijds toont de achtergrond in grijswaarden een gradiënt van het absoluut aantal hergebruik sites die binnen de gemeentegrenzen (voor de fusie) gelegen zijn in agrarisch gebied. Daarnaast wordt via een staafdiagram in absolute aantal het voorkomen van de verschillende hoofdcategorieën van het actuele hergebruik weergegeven.



Kaart 15 - Synthese van het hergerbruik in de casegemeentes

Hergerbruik hoeves, blijkt alleszins ook in de provincie Oost-Vlaanderen een zeer diverse realiteit en uitdaging.

