

4. SAMENVATTING

De stadslandbouw, ongeacht of die privé, gemeenschapsgericht of economisch georiënteerd is, kan in het Brussels Gewest worden ontwikkeld door middel van specifieke wijzigingen in de regelgeving. Ook de duurzaamheid van deze projecten kan worden verbeterd via deze aanpassingen.

Uit de kruisanalyse van regelgevingsteksten werd al snel duidelijk dat het belangrijk is om de stadslandbouw en de verschillende vormen ervan te definiëren.

1. De stadslandbouw: naar een definitie

De stadslandbouw kan worden gedefinieerd als "het geheel van landbouwpraktijken die in en aan de rand van de stad worden uitgevoerd en waarvan het grootste deel van de productie voor de stad is bestemd. De stadslandbouw omvat productie-, verwerkings- en distributiepraktijken en kan sociale, ecologische en economische gevolgen hebben."

In het kader van onze studie werd de stadslandbouw in 3 categorieën opgedeeld:

- privéstadslandbouw (individueel of in familieverband) - PSL: deze vorm van landbouw heeft een zelfproductiedoelstelling, neemt een bescheiden oppervlakte in die in verhouding staat tot de door het individu of de familie verbruikte hoeveelheden en is voornamelijk in woongebied gelegen (gedetailleerde definitie, p. 6);
- gemeenschapsgerichte stadslandbouw - GSL: deze vorm streeft een collectieve zelfproductiedoelstelling na op individuele of gemeenschappelijke percelen. GSL is terug te vinden in alle bestemmingsgebieden van het GBP, maar vooral in de woongebieden en in de groengebieden (gedetailleerde definitie, p. 7).
- economisch georiënteerde stadslandbouw (associatief of commercieel) - ESL: deze vorm streeft doorgaans andere doelstellingen na dan de zelfproductie, zoals de verkoop van de geproduceerde goederen, opleiding, organiseren van evenementen, jobcreatie, ... Het is dus vaak een combinatie van functies en beperkt zich niet tot enkel de productieactiviteit. De professionele landbouw in een landbouwgebied wordt in deze studie als ESL beschouwd wanneer het grootste deel van de productie voor de stadsbewoners is bestemd (gedetailleerde definitie, p. 9).

In sommige definities wordt geen onderscheid gemaakt tussen stedelijk en randstedelijk. Wij hebben er in deze studie bewust voor gekozen om dit niet te doen om het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) niet te versnipperen.

De term "stedelijk" werd echter zowel in het rapport als in de voorgestelde reglementaire wijzigingen behouden voor kwesties in verband met:

- de bepaling van specifieke begrippen rekening houdend met het onderscheid tussen de conventionele landbouwvormen die in de landbouwgebieden worden toegepast en de meer innovatieve vormen;
- de noodzaak voor de overheidsinstanties om een onderbouwd onderscheid te maken in het kader van een ondersteuning die zich richt op de innovatieve landbouwvormen die in niet-conventionele ruimten en gebieden worden ontwikkeld;
- de toegang tot economische steun, waaronder Europese subsidies, voor sommige categorieën van actoren;

- de door de veldwerkers uitgedrukte behoefte om gebruik te maken van een duidelijke erkenning om de ontwikkeling en de duurzaamheid van hun projecten te vergemakkelijken (geloofwaardigheid bij de geldschieters, de vastgoed- en grondeigenaars, enz.).

2. Analyse van de bestaande situatie

2.1. Planologie van het BHG (p. 11 tot 19)

Het huidige gewestelijk bestemmingsplan (GBP) definieert de landbouwgebieden als volgt: "*gebieden die zijn bestemd voor de landbouw in de algemene zin van het woord, met inbegrip van de tuinbouw, de bosbouw en het weiden*". Vandaag vertegenwoordigen deze gebieden 4% van het gewestelijk grondgebied en bevinden zich vooral op de grens van de regio in de gemeente Anderlecht waar ze worden begrensd door beschermde landschappen of gebieden voor vrijwaring van het erfgoed. **De meeste eigenaars in een landbouwgebied zijn privé-eigenaars.**

Een analyse van de kaarten toont een matige correlatie in het landbouwgebied van het GBP en het "feitelijke" landbouwgebied aan. De landbouw heeft een veel grotere realiteit op het gewestelijk grondgebied, met vooral een sterke aanwezigheid in twee polen (Neerpede in Anderlecht en terreinen in het noorden van Schaarbeek en Neder-Over-Heembeek).

Naast de bestaande situatie blijkt uit een door Terre en Vue uitgevoerde studie dat er naar schatting een beschikbaar potentieel van 480 hectare landbouwgrond voorhanden is, dat verdeeld is in aanpalende blokken van minstens 0,5 hectare. Deze potentiële gebieden zijn erg ongelijk verdeeld over de gemeenten. De gemeenten waarop dit het meest betrekking heeft, zijn enerzijds Anderlecht met de Neerpedevallei en de Vogelzangvallei en anderzijds Brussel-stad, voornamelijk de voormalige gemeente Haren. Het potentieel is erg weinig verspreid over de gebieden die zijn bestemd voor de landbouw (29,6 ha). Voorts zijn de potentiële terreinen tamelijk goed gelegen in de groengebieden (64,8 ha), de groengebieden met hoogbiologische waarde (49,3 ha) en het woongebied volgens het GBP (112 ha). Zonder de tuin- en bosgebieden mee te rekenen, is **75% van deze potentiële landbouwgrond openbare eigendom.**

Ten aanzien van het ontwikkelingspotentieel van de openbare oppervlakten zouden soepelere procedures de ontwikkeling van de stadslandbouw zodoende kunnen bevorderen (via een interne opstelling van richtlijnen die de vorm en de plaats van de landbouw in de regio herdefiniëren en de aanstelling van een gewestelijke referentiepersoon).

Het landbouwgebied in de zin van het GBP is echter voornamelijk privé, wat een grootschaliger werk op het vlak van de herdefiniëring van het landbouwgebied motiveert, waaronder in het subgebied "waarbij de verschillende vormen van de stadslandbouw worden opgenomen", evenals een verfijning van het begrip "productieactiviteiten" met het oog op een betere integratie in de andere gebieden van het plan. Deze openbare/privéverdelingen zullen eveneens gevolgen met zich meebrengen op het vlak van de manier waarop het voorkeepsrecht in aanmerking wordt genomen.

2.2. Reglementeringen (p. 20 à 42)

Wat de stand van zaken van de reglementeringen betreft, omvat de op dit moment geldende planologische ordonnanciering de volgende plannen en ontwerpplannen:

- a. Het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP) van 12 september 2002: dit plan bevat geen enkele

indicatieve bepaling over de rol van de landbouw of de stadslandbouw. Het geeft de terreinen die zich in het landbouwgebied van de PEDE bevinden weer als groene ruimten met een groene wandeling.

- b. Het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) dat op 18 oktober 2016 door de Regering werd goedgekeurd, in 2017 werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en een buurteconomie wil ondersteunen. Het bevat echter geen instrument dat op de ontwikkeling van de stadslandbouw is gericht. De terreinen die zich in Anderlecht (PEDE) in landbouwgebieden bevinden, werden in het ontwerp van GPDO in een perimeter voor de verfraaiing en herwaardering van het erfgoed opgenomen. Dit ontwerp rangschikt deze site als een van de grootste groene polen van het BHG. Er zijn grote landbouwgebieden (vooral in de buurt van Pede) voor vee- of groenteteelt, die kunnen dienen om te wandelen en die toegankelijk en bruikbaar kunnen zijn voor recreatie, ontspanning en de voedselbevoorrading van de stad.
- c. Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) van 3 mei 2001 dat werd gewijzigd door het zogenaamde "demografisch" GBP definieert de landbouwgebieden als "*gebieden bestemd voor de landbouw in de algemene zin van het woord, met inbegrip van de tuinbouw, de bosbouw en het weiden*". Deze gebieden kunnen bouwwerken omvatten die onontbeerlijk zijn voor de uitbating en de huisvesting van de uitbaters. Dit kan een beperking vormen in termen van het vermogen om bepaalde ambachtelijke (verwerking van producten) of handelsactiviteiten (verkoop van producten ter plaatse) uit te bouwen en te ontwikkelen. Het doet ook heel wat vragen rijzen in verband met onder meer de definitie van de begrippen weiden of tuinbouw en bosbouw.
Een groot deel van de landbouwgebieden in de zin van het GBP bevinden zich op de site van de PEDE.
- d. De bijzonder bestemmingsplannen (BBP) worden op gemeentelijk niveau door de gemeentelijke overheid opgesteld. Net als het GBP heeft het bindende kracht en verordenende waarde. Voor de zone van PEDE voorziet het BBP van de gemeente Anderlecht in twee types van gebieden: het gebied bestemd voor landbouwexploitatie en tuinbouw en het gebied bestemd voor groene ruimten.
- e. De richtplannen van aanleg (RPA) tot slot, die resulteren uit de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) van 2017, worden opgesteld op initiatief van de Regering en zullen de bodembestemming kunnen bepalen, evenals de stedenbouwkundige regels die van toepassing zijn op deze percelen in elk gebied van het Gewest. Deze plannen hebben een indicatieve waarde en indien nodig een verordenende waarde.

Het begrip landbouw in de algemene zin, zoals het onder meer wordt vermeld in de bijzondere voorschriften betreffende de landbouwgebieden van het GBP, werd niet gedefinieerd in het kader van de verschillende geïdentificeerde plannen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Op pagina's 7 tot 39 zijn enkele definities terug te vinden.

Op Waals niveau heeft de rechtspraak geholpen om een beter inzicht te verwerven in het begrip landbouw, met onder meer twee arresten van de Raad van State:

*"de landbouwgebieden zijn (...) bestemd voor landbouw in de "algemene" zin van het woord; dat het gebruik van de uitdrukking "algemene zin" tot gevolg heeft dat het begrip "landbouw" niet beperkend, maar wel uitgebreid moet worden opgevat*¹¹³ (...) "¹¹⁴

¹¹³ Eigen onderstreping.

¹¹⁴ RvS., nr. 56.420, 23 november 1995, nv Allemeersch en Zonen; RvS., nr. 56.419, 23 november 1995, Lesage.

"geheel van al dan niet intensieve grondbebouwings- en teeltactiviteiten"¹¹⁵

Wat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreft, wordt enkel gewezen op het arrest van de Raad van State van 24 december 2013¹¹⁶ betreffende de vergunning voor een pedagogische activiteit in verband met het weiden van paarden in een manege. Deze activiteit heeft weinig te maken met ons opzet.

2.3. De bouwvergunningen en stedenbouwkundige verordeningen (p. 43 tot 49)

Na onderzoek van de door de directie Stedenbouw (BSE - DS) geïnventariseerde dossiers blijkt dat de administratieve praktijk inzake de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen in de landbouwgebieden beperkt is. Enkele - soms tegenstrijdige - rapporten benadrukken de noodzaak om het begrip landbouw, zijn activiteiten en zijn implicaties op het vlak van de exploitatie van de oppervlakte en het landschap beter te definiëren.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) werden in het kader van onze studie ook geanalyseerd. Slechts weinig bepalingen van de GSV die momenteel van kracht zijn, hebben een rechtstreekse impact binnen de context van deze studie. Aangezien deze verordeningen onder meer betrekking kunnen hebben op "*de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, de afsluitingen, onbebouwde terreinen, de beplantingen, de wijzigingen van het reliëf van de bodem*", zullen verder voorstellen van amendementen worden geformuleerd.

Sommige GemSV (of voormalige bouwreglementen) bevatten echter bepaalde specifieke aspecten die kunnen worden gekoppeld aan de constructies en installaties die nodig zijn voor de stadslandbouw (bv. ***bijgebouwen bestemd voor het verblijf van huisdieren***).

Sinds 2012 heeft de directie Stedenbouw (BSE - DS¹¹⁷) beslist dat het gebruik van een terrein in volle grond voor de aanleg van moestuinen dat zich in het binnenterrein van het huizenblok bevindt, niet onderwerpen is aan de voorafgaande verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning in toepassing van artikel 98, § 1 van het BWRO. Volgens deze interpretatie worden de moestuinen immers als bijbehorend bij de hoofdbestemming (huisvesting) beschouwd. Deze interpretatie kan worden uitgebreid naar de meeste gebieden van het GBP.

De moestuinen zouden deel kunnen uitmaken van de voorziening van collectief belang voor de instellingen die over deze bestemming beschikken (scholen, kinderdagverblijven, enz.). Vanaf een grondoppervlakte gelijk aan of groter dan 200 m² dient echter een milieueffectenrapport (MER) te worden opgesteld. Nuttige installaties voor de stadslandbouw (zoals serres, berghokken of omheiningen) zijn ook onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning indien ze respectievelijk groter zijn dan 9 m² of 3 meter.

Sommige bestemmings- of gebruikswijzigingen tot slot kunnen ook worden onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. In het geval van de installatie van gemeenschappelijke moestuinen op het dak van supermarkten of appartementsgebouwen (mede-eigendom) worden ze vaak geweigerd door de reacties van buurtbewoners (rechtstreeks of schuin zicht op de aanpalende eigendommen, verlies van intimiteit voor de aanpalende eigendommen, geluidsoverlast, enz.).

¹¹⁵ RvS, o.c., Liedekercke.

¹¹⁶ RvS, nr. 225.951, 24 december 2013, Vorst

¹¹⁷ Voordien Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH).

2.4. Erfgoed en stadsvernieuwing (p. 49 tot 65)

De bescherming van het onroerend erfgoed is opgenomen in het BWRO (artikels 206 tot 250). Sommige gronden in de landbouwgebieden van het GBP moeten niet enkel een landbouwdoel, maar ook een erfgoedkundig en landschappelijk doel vervullen. Dat is onder meer het geval van de site Pede in Anderlecht die is opgenomen in verschillende beschermingsbesluiten.

Het erfgoedbeheerplan werd ontwikkeld om de coherentie van grote stedelijke gehelen of uitgebreide sites die zijn beschermd of op de bewaarlijst zijn ingeschreven te behouden, maar lijkt niet aangepast te zijn in het kader van de opwaardering van de stadslandbouw.

Van de stadsvernieuwingsinstrumenten kunnen wij de volgende weerhouden:

- **duurzaam wijkcontract (DWC):** programma voor stadsherwaardering op lokaal niveau, dat zich uitstrekt over het hele of een deel van het grondgebied van één enkele gemeente
- **stadsvernieuwingscontract (SVC):** programma voor stadsherwaardering op gewestelijk niveau, dat zich uitstrekt over het hele of een deel van het grondgebied van meerdere gemeenten

In dat kader zouden er meer projecten kunnen worden uitgewerkt die verband houden met de stadslandbouw en die onder meer de individuele en collectieve zelfproductie van de bewoners van de verschillende betrokken wijken beogen. Uit enkele recente voorbeelden van stadslandbouwactiviteiten blijkt dat deze twee instrumenten een heus potentieel hebben in de context van de concretisering van bepaalde projecten inzake de ontwikkeling van de stadslandbouw.

3. Overleg met de veldwerkers en de strategische actoren (p. 66 tot 70)

De veldwerkers werden geselecteerd om de verscheidenheid van de stadslandbouwactiviteiten in het BHG te vertegenwoordigen. De verschillende veldwerkers die werden ontmoet, produceren in volle grond en/of boven de grond. Als ze over een economisch model beschikken, is dat gebaseerd op de primaire productie en/of de verwerking, of zelfs de distributie (zie lijst p. 66). Sommige hebben een sociaal doel (herinschakeling, pedagogie, gemeenschappelijke moestuinen). De meeste projecten hebben te lijden of hebben geleden onder de tijdelijke gebruikscontracten. De redenen die daarvoor worden aangehaald zijn:

- Hun activiteit is juridisch niet of slecht gedefinieerd. Hierdoor wordt er dus geen gelijkwaardige bescherming geboden als degene die is voorzien voor een huurder van een woning of is er geen gelijkwaardigheid met de pachtovereenkomst die de landbouwers in een landbouwgebied beschermt.
- De investeringen om hun activiteiten vanuit juridisch en economisch oogpunt te laten voortbestaan, zijn te hoog en de resultaten zijn erg onzeker.

Het Brussels Gewest biedt veel investeringssteun aan bedrijven, maar niet voor projecten met betrekking tot de ESL.

De terreinen voor de stadslandbouw in volle grond die door de landbouwers of de boeren worden gebruikt, zijn tot slot niet beschermd wanneer een BBP of een vastgoedproject zich vestigt in het gebied dat niet voor de landbouw is bestemd.

De drie grootste landbouwers van het BHG bewerken alleen +/- 90 hectare van de landbouwgrond. Aangezien zij niet op onze vragen wilden antwoorden, kunnen wij dus geen enkele conclusie trekken.

Het zou echter zinvol zijn om in de eerste plaats samen te werken met deze erg beperkte groep van landbouwers om de doelstellingen van de Good Food-strategie te verwezenlijken.

De enkele strategische actoren, in het bijzonder Terre en Vue, bevestigen het einde van een zogenaamde conventionele landbouw, die steeds minder zijn plaats vindt. Daarnaast wijzen ze op het belang om nieuwe beheerders voor landbouwprojecten aan te trekken die de Brusselse gronden willen bewerken, maar ook in een andere register, op de regionalisering van de wetgeving betreffende de pacht die de vraag van een mogelijke hervorming van deze wettelijke basis doet rijzen.

4. Praktische gids (p. 70)

De praktische gids voor de stadslandbouwer richt zich in de eerste plaats tot de projectbeheerders. Deze gids zal ook de bevoegde besturen en de begeleidingsinstanties die hen omkaderen interesseren. Hij is opgesteld in de vorm van fiches. Er werd gekozen om de praktische gids op te bouwen rond 7 technische types van stadslandbouw (indoorteelt, teelt in serre, teelt onder dak, teelt in volle grond, teelt op verticale wanden, teelt in bakken en teelt in openlucht). Deze technieken kunnen eventueel in eenzelfde project worden gecombineerd, maar lijken tastbaarder en stabiel aangezien ze de ontwikkeling van een expertise en een specifieke knowhow en investeringen in materiaal vereisen.

Algemeen	
Praktische fiche nr. 1	De algemene stappen
Praktische fiche nr. 2	De gebruikscontracten
De na te leven regels	
Praktische fiche nr. 3	De stedenbouwkundige vergunning
Praktische fiche nr. 4	GBP en BBP
Praktische fiche nr. 5	GSV en GemSV
Praktische fiche nr. 6	De milieuvergunning
Praktische fiche nr. 7	Natura 2000
Beheer van de risico's	
Praktische fiche nr. 8	Bodemkwaliteit
Praktische fiche nr. 9	Waterbeheer
Bijlage	
Lexicon	

Het is belangrijk om te benadrukken dat de praktische gids zich baseert op de analyse van de bestaande toestand. Als reglementeringen worden gewijzigd of bepaalde aanbevelingen van deze studie worden goedgekeurd, moet deze gids dus worden bijgewerkt.

De gids bevat argumenten voor de projectbeheerders om hun project te verdedigen. Deze argumenten kunnen ofwel door de bevoegde besturen (perspective.brussels en BSE) worden gekaderd, ofwel aan hun oordeel worden overgelaten. Een analyse van elk dossier in zijn context lijkt meer flexibel en beter toepasbaar te zijn dan de opstelling van nauwkeurige drempels. Deze argumenten worden normaal gestaafd met een reglementering, de rechtspraak of een mogelijke interpretatie die de stadslandbouw ondersteunt. De laatste versie van de gids bevat deze verduidelijkingen en benadrukt dat er momenteel geen rechtspraak voorhanden is.

5. Benchmarking (p. 71 tot 74)

De benchmarking werd zodanig opgebouwd om aan te zetten tot nadenken:

- 1) De definities, de verklarende woordenlijsten, de terminologie
- 2) De gelijkaardige bestaande studies die in andere landen of regio's werden uitgevoerd (België, Frankrijk en VS)
- 3) De gelijkaardige strategieën als Good Food (Gatineau, Parijs, Lyon, Milaan)
- 4) De stedenbouwkundige verordeningen, in het bijzonder een selectie van teksten uit bestaande GemSV in bepaalde Brusselse gemeenten, die gemakkelijk kunnen worden overgenomen in de rest van het Gewest, een aantal teksten die niet rechtstreeks verband houden met de stadslandbouw maar als basis kunnen worden gebruikt voor extrapolaties (bv. GemSV zwembaden om de behandeling van het afvalwater van de aquacultuur te organiseren), evenals reglementen van andere steden of gemeenten (Toronto, New York, Portland)
- 5) De teksten betreffende de vergroeningsvergunning in verschillende collectiviteiten (Parijs, Luik, Elsene, Oudergem)
- 6) Een vergelijkende studie over de voorwaarden betreffende de toegang tot grond in verschillende Europese landen
- 7) Andere praktische gidsen over aanverwante thema's om het vulgarisatieniveau in te schatten in functie van het doelpubliek (praktische gidsen van Parijs, Baltimore, Boston en New York, evenals die van de United States Department of Agriculture)

Er werden links gemaakt voor de aanbevelingen in punten 6 en 7 van de synthese.

6. Voorstellen van reglementaire wijzigingen

In enkele tabellen wordt een samenvattend overzicht geven van de verschillende voorgestelde reglementaire wijzigingen en hun positieve en negatieve gevolgen (p. 122 tot 125).

Deze voorgestelde wijzigingen zijn bedoeld om de inplanting van activiteiten in verband met de ontwikkeling van de stadslandbouw te vergemakkelijken, ook al zijn vele ervan op de ene of de andere manier opgenomen in de bijzondere voorschriften betreffende de landbouwgebieden. Andere activiteiten die meer van het type ondernemingsactiviteit zijn of verband houden met wetenschappelijk onderzoek en bebouwing vereisen, zijn terug te vinden in de context van de definities betreffende de productieactiviteiten. Zoals reeds werd aangehaald, kunnen sommige van deze activiteiten worden beschouwd als bijbehorend bij bepaalde andere bestemmingen (moestuinen ten opzichte van huisvesting) of onder de bestemming van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten vallen. De eventuele toegelichte wijzigingen zijn **in het blauw** aangeduid.

6.1 Voorstellen van wijzigingen van het GBP

Het standpunt dat in het kader van de voorgestelde wijzigingen wordt ingenomen is om **zich nauw aan te sluiten bij de huidige context van de verschillende niveaus van voorschriften van het GBP** (algemene voorschriften, bijzondere voorschriften en verklarende woordenlijst) en hoofdzakelijk binnen de productieactiviteiten een plaats te vinden.

A. Algemene voorschriften voor alle gebieden

1. Wat de moestuinen in het binnenterrein van het huizenblok betreft, zal er in het bijzonder aandacht worden besteed aan artikel 21 van het besluit van 13 november 2008 tot bepaling van de zogenaamde handelingen en werken van geringe omvang.

Deze bepaling staat immers, in het gebied voor koeren en tuinen, de inplanting van bepaalde installaties en constructies van beperkte omvang toe die als doorgaans compatibel met dit gebied worden geacht.

De voorgestelde wijzigingen maken het mogelijk om:

- de inplanting van de bijbehorende constructies te vergemakkelijken die nodig zijn voor de aanleg van dergelijke gemeenschappelijke moestuinen. Het doel is uiteraard om enkel de strikt noodzakelijke installaties toe te staan en een zo groot mogelijk oppervlakte in volle grond te behouden, zoals trouwens is vastgelegd in artikel 13, Titel I van de GSV (minstens 50%).
 - over te gaan tot de installatie of de uitbreiding van een productieactiviteit van de stadslandbouw tijdens de volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning.
 - Voordeel: in het gebied van koeren en tuinen voorzien in de inplanting, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, van bepaalde installaties en constructies die nodig zijn voor de ontwikkeling van de stadslandbouw en meer bepaald de gezamenlijke moestuinen
 - Nadeel: bepaalde constructies toestaan die als hinderlijk voor de binnenterreinen van het huizenblok worden beschouwd of die later zouden kunnen worden omgebouwd voor andere doeleinden
2. In de studie wordt ook bijzondere aandacht besteed aan bepaalde bestemmings- of gebruikswijzigingen die, onder meer in het kader van de aanleg van een moestuin op een dak, aan een stedenbouwkundige vergunning zijn onderworpen, en dit voor zover dit een gebruikswijziging (met werken) of zelfs in veel gevallen een bestemmingswijziging van het goed inhoudt wanneer die (bv. ontoegankelijk dak) in een vorige vergunning wordt vermeld.

Deze punten zouden in het besluit van 13 november 2008 tot bepaling van de zogenaamde handelingen en werken van geringe omvang moeten worden opgenomen met het oog op een vergunningsvrijstelling.

- Voordeel: de aanleg van moestuinen op een terras of een dak zonder een stedenbouwkundige vergunning mogelijk maken
- Nadeel: de aanleg van moestuinen op een terras of een dak kan bepaalde conflictsituaties met zich meebrengen die te wijten zijn aan reacties van buurtbewoners en kwesties in verband met een rechtstreeks of schuin zicht op de aanpalende eigendommen, een verlies van intimiteit voor de aanpalende eigendommen (uitzicht op lagergelegen eigendommen), geluidsoverlast, overlast waarop gewoonlijk wordt gewezen bij de aanleg van terrassen, enz.

3. Er wordt een nieuw voorschrift voorgesteld:

In alle gebieden kunnen de landbouwactiviteiten en de moestuinen, met inbegrip van de installaties en de constructies die onmisbaar zijn voor de exploitatie, worden toegestaan voor zover ze in overeenstemming met de hoofdbestemming van het in aanmerking genomen gebied en de kenmerken van het omliggende stedelijke kader zijn. In de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in openlucht en de parkgebieden mogen de landbouwactiviteiten en de moestuinen samen echter niet meer dan 20% van de oppervlakte van het gebied innemen.

Dankzij deze wijziging kan de nadruk op de landbouwactiviteiten en de moestuinen worden gelegd. Ze geeft een juridisch bestaan aan alle moestuinen die al aanwezig zijn in alle gebieden van het GBP. Het percentage van 20% is geïnspireerd op de omvang van de constructies die in de gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in openlucht worden toegelaten. Dit is van toepassing op de volledige grondoppervlakte van het desbetreffende gebied. De inplanting van landbouwactiviteiten en moestuinen is in sommige gebieden echter beperkt of verboden.

B. Bijzondere voorschriften betreffende de gebieden voor groene ruimten en de landbouwgebieden

De groenteteelt werd toegevoegd aan de bestemming van de landbouwgebieden. Deze gebieden zijn bestemd voor landbouwactiviteiten, ~~de landbouw~~, in de algemene betekenis van het woord, met inbegrip van de tuinbouw, de groenteteelt, de bosbouw en het weiden.

De groenteteelt is een belangrijk onderdeel van de stadslandbouw en moet volledig worden opgenomen in de definitie van de landbouwgebieden.

C. Verklarende woordenlijst

Op het niveau van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) gaat het erom de productieactiviteiten van de stadslandbouw in de productieactiviteiten te integreren, zodat ze van de verschillende voorschriften betreffende deze productieactiviteiten in de verschillende gebieden van het plan kunnen gebruikmaken.

Zodoende luidt de definitie van **productieactiviteiten waarin de stadslandbouw is inbegrepen als volgt**: ambachtelijke activiteiten, hoogtechnologisch activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen en **productieactiviteiten in het kader van de stadslandbouw**.

De definitie van **"productieactiviteiten van de stadslandbouw"** wordt opgenomen in de woordenlijst en dekt de definities van punt 1 van deze synthese.

Productieactiviteiten van de stadslandbouw: *landbouwproductieactiviteiten met een plantaardige of dierlijke oorsprong of op basis van schimmels, die al dan niet verbonden zijn met de grond, verschillende vormen aannemen, in stedelijke milieus zijn gevestigd en waarvan de producten en de bijbehorende diensten grotendeels voor deze stad zijn bestemd. Ze omvatten onder meer de productieactiviteiten van de stadslandbouw die strikt verbonden zijn met de grond, met inbegrip van de tuinbouw, de bosbouw en het weiden. Deze activiteiten brengen doorgaans een lage bebouwingsdichtheid met zich mee. Ze omvatten eveneens de moestuinen voor zover die kunnen worden beschouwd als behorend*

bij een andere bestemming, zoals huisvesting of voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Worden gelijkgesteld met productieactiviteiten van de stadslandbouw: de activiteiten in verband met de verwerking, de logistiek en de distributie, het beheer of de administratie, de opslag en de bijbehorende handelszaken¹¹⁸.

- Voordeel: de stadslandbouw in de kijker plaatsen binnen de typologie van de productieactiviteiten, ook al zijn deze activiteiten erg uiteenlopend op het vlak van hun band met de aarde en de natuur
- Nadeel: het doel van de gewijzigde voorschriften is om de inplanting van deze activiteiten in verband met de stadslandbouw in de verschillende gebieden van het GBP te vergemakkelijken. Dat kan soms aanleiding geven tot bepaalde moeilijkheden op het vlak van de verenigbaarheid met andere bestemmingen, zoals huisvesting.

Er dient te worden opgemerkt dat de voorgestelde nieuwe definities zouden kunnen worden opgenomen in het kader van de opstelling van een ontwerp van BBP dat op de ontwikkeling van de stadslandbouw is gericht.

- Voordeel: idem GBP
- Nadeel: idem GBP

6.2 Voorstellen van voorschriften om in het RPA op te nemen

In de bepalingen van sommige RPA waarin wordt voorzien door de hervorming van het BWRO, zouden voorschriften ten gunste van de ontwikkeling van de stadslandbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen worden opgenomen.

Er zou bijvoorbeeld kunnen worden overwogen om een specifiek RPA op te stellen voor de landbouwgronden van PEDE in Anderlecht. Dit RPA zou het niet enkel mogelijk maken om een "wijziging" van bepaalde voorschriften van het GBP en het GSV tot stand te brengen, maar ook om het bestaande BBP, dat wij hiervoor hebben aangehaald, op te heffen.

Het belang van dit RPA zou ook liggen in de snelle opstelling van een operationeel plan met maatregelen betreffende de onteigening en de voorkoop van landbouwgronden, subsidies voor de omschakeling van de aanwezige activiteiten, enz. Naast deze specifieke bepalingen zou het RPA sommige van de gewijzigde voorschriften die hiervoor voor het GBP werden voorgesteld kunnen overnemen.

- Voordeel: idem GBP
- Nadeel: idem GBP

¹¹⁸ De restaurants, brasserieën, enz. zijn in de definitie van de handelszaak inbegrepen (verklarende woordenlijst GBP).

6.3 Voorstellen van wijzigingen van het BWRO

De wijziging van artikel 175 van het BWRO werd al aangehaald op pagina 53. Dit artikel legt de lijst van de handelingen en werken vast die onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar vallen om er de handelingen en werken in op te nemen die zich in het GBP in landbouwgebieden bevinden.

- Voordeel: deze hypothese zou het mogelijk maken om systematisch onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar te vallen, waardoor er een totaalbeeld zou kunnen worden gekregen van de activiteiten die er worden uitgevoerd.
- Nadeel: deze hypothese zou kunnen leiden tot een overbelasting van de diensten van de gemachtigde ambtenaar voor handelingen en werken die soms van gering belang zijn.

6.4 Voorstellen van wijzigingen van de stedenbouwkundige verordeningen (GSV)

Er wordt voorgesteld om bepaalde voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) te wijzigen om de aanleg van groendaken en dakmoestuinen en de plaatsing van serres op het dak aan te moedigen.

- Voordeel: de aanleg van moestuinen op een terras of een dak vergemakkelijken door middel van kortere procedures voor het onderzoek van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning (ontbreken van afwijkingen).
- Nadeel: de aanleg van moestuinen op een terras of een dak kan bepaalde conflictsituaties met zich meebrengen die te wijten zijn aan reacties van buurtbewoners en kwesties in verband met een rechtstreeks of schuin zicht op de aanpalende eigendommen, een verlies van intimiteit voor de aanpalende eigendommen (uitzicht op lagergelegen eigendommen), geluidsoverlast, overlast waarop gewoonlijk wordt gewezen bij de aanleg van terrassen, enz.

6.5 Voorstellen in verband met de instrumenten SVC en/of DWC

De ontwikkeling van de stadslandbouw via instrumenten van het stadsvernieuwingsbeleid (stadsvernieuwingscontract of duurzaam wijkcontract) zou talrijke voordelen bieden. In dat kader zouden er meer projecten kunnen worden uitgewerkt die verband houden met de stadslandbouw en die onder meer de individuele en collectieve zelfproductie van de bewoners van de verschillende betrokken wijken beogen.

Deze programma's zouden immers in de meeste gevallen kunnen kaderen binnen een sociale context van een DWC of een SVC met het oog op de versterking van de sociale cohesie, de professionele herinschakeling, enz. Ook al lijkt de economische en innoverende dimensie van de stadslandbouw op het eerste gezicht minder aanwezig te zijn, toch zou in het kader van de DWC of SVC een meer economisch gericht project kunnen worden overwogen.

Deze twee instrumenten blijken dus een heus potentieel te hebben in de context van de concretisering van bepaalde projecten inzake de ontwikkeling van de stadslandbouw.

- Voordeel: gebruik van flexibele instrumenten in verband met financiële incentives,

subsidies, enz.

- Nadeel: a priori geen enkel

6.6 Voorstellen van wijzigingen van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten

De studie stelt ook voor om het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen (B.S., 2 december 2013) te wijzigen.

Het doel daarvan zou zijn om het voor de uitreikende instanties van verkavelingsvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen mogelijk te maken om in het kader van bepaalde ontwikkelingsprojecten (waaronder woonontwikkelingen) de aanleg van een gemeenschappelijke moestuin op te leggen.

- Voordeel: deze maatregel zou het mogelijk maken om in de verschillende vastgoedprojecten gemakkelijk en tamelijk snel een netwerk van moestuinen te ontwikkelen.
- Nadeel: a priori geen enkel voor het BHG. De vastgoedontwikkelaars moeten er echter van worden overtuigd om mee hun schouders te zetten onder dit type van maatregel.

6.7. Enkele voorstellen in verband met het voortbestaan van sites die momenteel voor de stadslandbouw worden gebruikt

In deze context gaat het erom de sites in aanmerking te nemen die momenteel voor de stadslandbouw worden gebruikt, bijvoorbeeld in gemeenschappelijke moestuinen, en de pistes en hypothesen te bepalen die hun voortbestaan kunnen garanderen.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen twee soorten van sites:

- de sites van het type gemeenschappelijke moestuin die zich in gebieden bevinden waar hun aanwezigheid moeilijk ter discussie kan worden gesteld, zoals de sites die in landbouwgebieden van het GBP zijn gelegen, maar ook de groengebieden waarin ze zich hebben kunnen ontwikkelen, of de beschermde landschappen die in wezen moeilijk kunnen worden bebouwd of niet bebouwbaar zijn
- de gemeenschappelijke moestuinen in de "bebouwbare" gebieden van het GBP

In de tweede hypothese kunnen twee pistes in overweging worden genomen:

- De stedenbouwkundige instrumenten: de verschillende planologische hulpmiddelen met verordenende waarde (GBP, RPA, BBP) zouden de bestemming van bepaalde sites kunnen wijzigen met het oog op het voortbestaan van de activiteiten die er worden uitgeoefend. Deze terreinen zouden zodoende van een bebouwbaar gebied kunnen worden omgezet in een niet-bebouwbaar gebied.

De wijziging van de bestemming van een bebouwbaar gebied in een niet-bebouwbaar gebied zou echter, in sommige omstandigheden, aanleiding kunnen geven tot een vergoeding van de door de eigenaar geleden waardevermindering, ten laste van de auteur van het plan (gemeente of Gewest).

- De grondbeleidsinstrumenten: het voortbestaan van bepaalde sites kan ook worden gerealiseerd via een inbezitneming van deze percelen door de overheden die bevoegd zijn in het kader van het gewestelijk landbouwbeleid.

Er zijn verschillende instrumenten beschikbaar: de aankoop uit de hand of via een openbare verkoop, de vestiging van gesplitste zakelijke rechten (erfpacht), de onteigening wegens algemeen nut of de instelling van een voorkooprecht.

6.8. Voorgestelde reglementaire wijzigingen en incentives

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan zijn reglementaire bepalingen aanpassen om het juridische en stedenbouwkundige kader van zijn grondgebied beter af te stemmen op de praktijk van de stadslandbouw, door zodoende de onzekerheden weg te nemen waarmee de projectbeheerders worden geconfronteerd. De belangrijkste aanbevelingen zijn opgenomen in de onderstaande lijst, worden in dit hoofdstuk (4. Synthese) uitgewerkt en in detail toegelicht in het rapport en de bijlagen.

1° Een aanpassing van het GBP en de definities van zijn verklarende woordenlijst, om de indeling in gebieden niet te beïnvloeden, maar wel om de stadslandbouw in de bestaande vastgelegde gebieden van het GBP op te nemen:

- de stadslandbouw opnemen in de categorie van de productieactiviteiten (besproken op p. 75)
- de moestuinen en de bijbehorende constructies en installaties die nodig zijn voor de goede werking ervan toestaan (p. 78)
- de installatie of de uitbreiding van een productieactiviteit van de stadslandbouw in een woongebied, gemengd gebied, ondernemingsgebied of administratief gebied toestaan (besproken op p. 78 en 79)
- in de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in openlucht en de parkgebieden, tot max. 20% van de oppervlakte van het gebied (p. 79)

2° Een definitie opstellen voor het begrip "productieactiviteiten van de stadslandbouw" (p. 81) om specifiek deze categorie van projectbeheerders te erkennen en hen specifieke hulp te kunnen aanbieden

3° Een wijziging van het besluit van 13 november 2008 tot bepaling van de zogenaamde handelingen en werken van geringe omvang (vrijstelling van vergunning voor de kleine installaties, binnen de grenzen die in overeenstemming zijn met de binnenterreinen van het huizenblok en het gebied van koeren en tuinen) (punt 6.1, 1, p. 113)

4° Een wijziging van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten (punt 6.6., p. 117) om de vergunningverlenende instanties in staat te stellen in het kader van bepaalde projecten te

verplichten tot de aanleg van een gemeenschappelijke moestuin.

Er zal tot slot kunnen worden gebruikgemaakt van de mogelijkheid van de RPA om af te wijken van het GBP of de GSV en de BBP op te heffen, om in de inrichting van strategische gebieden een plaats voor te behouden aan de landbouw.

Andere incentives

Het Gewest kan de andere bestuursniveaus, in het bijzonder de gemeenten, aanmoedigen om stimuleringsmaatregelen in te voeren om de uitoefening van de landbouw op zijn grondgebied te vergemakkelijken. Het gaat vooral om een generalisering van de geïdentificeerde goede praktijken die door sommige gemeenten zijn ingevoerd en zijn vertaald in de GemSV, zoals:

- 1) de invoering van een begroeningsvergunning
- 2) het aanzetten tot het begroenen van de daken, voor oppervlaktedrempels onder de gewestelijke normen
- 3) de vergunningsvrijstellingen die worden toegekend voor sommige kleine installaties (serres, kippenhok, konijnenhok, ...)

Wij verwijzen eveneens naar de synthesenota betreffende de GemSV.

7. Voorkooprecht en pachtovereenkomst

Op Europees niveau stellen wij vast dat de landbouwgronden in handen zijn van enkele landbouwbedrijven en niet-landbouwbedrijven en dit enkele risico's met zich meebrengt, zoals de moeilijke toegang tot grond voor de landbouwers (vooral voor de kleine boeren en landbouwfamilies). België ontsnapt niet aan dit fenomeen. De lidstaten van de Europese Unie zijn bevoegd om de grondmarkt te reglementeren aangezien zij de basisbeginselen van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) dienen na te leven. Het recht om landbouwgrond te kopen, te exploiteren en over te dragen valt onder de in artikel 63 en volgende van het VWEU vastgelegde principes van het vrije verkeer van kapitaal. Artikel 345 van het VWEU behoudt de bevoegdheid van de lidstaten om beslissingen te nemen inzake het stelsel van de grondeigendom, maar onder voorbehoud van de naleving van de vereisten van het eigendomsrecht.

Er moet dus worden overgegaan tot een beoordeling van dit tamelijk liberaal aspect van de wetgeving, dat wellicht aan de basis ligt van de concentratie van de gronden ten opzichte van het recht op zelfvoorziening in voedsel van een regio of zelfs een land. De instrumenten van het type voorkooprecht en pachtovereenkomst moeten worden onderzocht met dit mogelijke antagonisme in het achterhoofd.

Daarnaast moeten deze instrumenten eveneens worden beoordeeld rekening houdend met de voornaamste kenmerken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- In landbouwgebieden zijn de meeste gronden in handen van privé-eigenaars. 8 landbouwers

bebouwen er 180 ha grond, terwijl de resterende aangegeven 254,9 ha wordt bebouwd door 23 andere landbouwers. Van deze 8 landbouwers zijn er 3 die alleen ongeveer 90 ha landbouwgrond exploiteren.

- Gronden die mogelijkerwijs kunnen worden benut voor landbouwdoeleinden, zijn voornamelijk terug te vinden in de niet-landbouwgebieden. In die gebieden is een aanzienlijk deel van deze gronden die voor landbouwdoeleinden kunnen worden benut, in handen van openbare eigenaars (gemeenten, BGHM, OCMW, ...).

Het "**voorkooprecht**" is het voordeel dat iemand, hetzij door de wet, hetzij door een contractuele bepaling, krijgt om in de plaats van de koper van een recht of een eigendom te kunnen treden om in zijn plaats en onder dezelfde voorwaarden als deze laatste er de aankoop van te doen. In de landbouw kan dit voorkooprecht worden uitgeoefend door de huurder van een 'landelijk' goed met een pachtovereenkomst om een landbouwberoep in combinatie met een reële economische activiteit uit te oefenen.

Het bestaan van de door de wetgever in het landelijke gebied gewilde familielandbouw loopt hierdoor gevaar. Er kan gemakkelijk worden aangetoond dat de tuinbouw op een kleine oppervlakte voldoende inkomsten kan genereren en mogelijk zelfs banen kan creëren. Het is daarom nuttig om een landbouwactiviteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden en te voorzien in een wetgevingsinstrument dat aan zijn specificiteit is aangepast. Gezien de relatieve grootte van de landbouwbedrijven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de doelstelling om vooral de tuinbouw te bevorderen, rijst de vraag of het nuttig is om een voorkooprecht voor de exploitant te behouden.

Geval waarin het voorkooprecht van de landbouwer wordt behouden: Wanneer een landbouwer het voorkooprecht op de gehuurde goederen uitoefent, wordt hij er de eigenaar van. Hij beschikt dan over de vrijheid van bebouwing en heeft het recht om de grond niet meer voor de landbouw te gebruiken. Het voorkooprecht maakt het op zich dus niet mogelijk om de tuinbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest veilig te stellen of te promoten.

Om een oplossing te vinden voor deze niet-vrijwaring, zou kunnen worden overwogen om de koper te laten aantonen dat hij over een specifieke beroepsbekwaamheid beschikt, aangezien de in aanmerking genomen landbouwactiviteit in de eerste plaats is toegespitst op de tuinbouw, die een bijzondere knowhow vereist om een minimale rentabiliteit te garanderen en die niet aan een landbouwondernemer kan worden uitbesteed zoals voor de klassieke graanteelt.

Geval waarin het voorkooprecht wordt geschrapt: Volgens deze hypothese blijft het voorkooprecht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geregeld door artikels 258 tot 274 van het BWRO. Na zijn voorkooprecht te hebben uitgeoefend, kan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de bebouwing van de landbouwgronden toevertrouwen aan landbouwers of tuinders in het kader van een pachtovereenkomst. Bij het sluiten van een pachtovereenkomst kunnen de tuinbouw of andere landbouw- en milieupraktijken aan de landbouwer worden opgelegd. Indien de landbouwer de exploitatievoorwaarden niet zou naleven die hem tijdens het sluiten van het recht op de pachtovereenkomst zijn opgelegd, zou een einde kunnen worden gesteld aan de overeenkomst ten laste van de landbouwer. Hierdoor zal de grond die vrij is van gebruik kunnen worden gerecupereerd. **De tuinbouw zou dus kunnen worden bevorderd via de sluiting van een pachtovereenkomst.**

In dit geval zou er echter moeten worden gegarandeerd dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de stedenbouwkundige bestemming van de landbouwpercelen niet wijzigt en het voorkooprecht uitoefent dat hem voor andere doeleinden wordt verleend. Deze garantie kan enkel door het BWRO worden toegekend.

De tuinbouw, de pachtovereenkomst, het voorkeurecht en het BWRO houden verband met elkaar. Wanneer deze verschillende kwesties afzonderlijk worden onderzocht, kan men geen totaalbeeld krijgen.

Tabel van de voorgestelde wijzigingen of nieuwe algemene en bijzondere voorschriften in het kader van het GBP

		Algemene voorschriften	Voordelen	Nadelen
GBP	R	<p>Moestuinen in het binnenterrein van het huizenblok (wijziging van artikel 0.6., zie p. 78)</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inplanting van constructies met minstens 50% volle grond vergemakkelijken - Overgaan tot de installatie of de uitbreiding van een productieactiviteit van de stadslandbouw tijdens de volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning 	Inplanting, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, van installaties en constructies voor de stadslandbouw en meer bepaald de gemeenschappelijke moestuinen	Bepaalde constructies die als hinderlijk voor de binnenterreinen van het huizenblok worden beschouwd of die later zouden kunnen worden omgebouwd voor andere doeleinden
GBP	R	In het kader van de aanleg van een moestuin op een dak tijdens een bestemmings- of gebruikswijziging die onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning (zie besluit van 13 november 2008 tot bepaling van de zogenaamde handelingen en werken van geringe omvang)	Aanleg van moestuinen op een terras of een dak zonder een stedenbouwkundige vergunning	Mogelijke conflictsituaties met andere buurtbewoners
GBP	R	In alle gebieden kunnen de landbouwactiviteiten en de moestuinen, met inbegrip van de installaties en de constructies die onmisbaar zijn voor de exploitatie, worden toegestaan voor zover ze in overeenstemming met de hoofdbestemming van het in aanmerking genomen gebied en de kenmerken van het omliggende stedelijke kader zijn (1 in de gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in openlucht en de parkgebieden, de landbouwactiviteiten en de moestuinen < 20% van het gebied).	Juridisch bestaan geven aan alle moestuinen	Inplanting van landbouwactiviteiten en moestuinen beperkt of verboden in bepaalde gebieden
		Algemene voorschriften	Voordelen	Nadelen
GBP	R	<p>De groenteteelt is toegevoegd aan de bestemming van de landbouwgebieden:</p> <p>"Deze gebieden zijn bestemd voor landbouwactiviteiten, de landbouw, in de algemene betekenis van het woord, met inbegrip van de tuinbouw, de groenteteelt, de bosbouw en het weiden."</p>	Er wordt naar gestreefd om het kader van de stadslandbouw uit te breiden om de groenteteelt, kenmerkend voor de stadslandbouw, te bevorderen.	

Tabel met de voorgestelde wijzigingen van de verklarende woordenlijst in het GBP en de BBP

		Verklarende woordenlijst	Voordelen	Nadelen
GBP	R	<p>Productieactiviteiten van de stadslandbouw: <i>landbouwproductieactiviteiten met een plantaardige of dierlijke oorsprong of op basis van schimmels, die al dan niet verbonden zijn met de grond, verschillende vormen aannemen en in stedelijke milieus zijn gevestigd.</i></p> <p><i>Ze omvatten onder meer de productieactiviteiten van de stadslandbouw die strikt verbonden zijn met de grond, met inbegrip van de tuinbouw, de bosbouw en het weiden. Deze activiteiten brengen doorgaans een lage bebouwingsdichtheid met zich mee.</i></p> <p><i>Ze omvatten eveneens de moestuinen voor zover ze kunnen worden beschouwd als behorend bij een andere bestemming, zoals huisvesting of voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.</i></p> <p><i>Worden gelijkgesteld met productieactiviteiten van de stadslandbouw: de activiteiten in verband met de verwerking, de logistiek en de distributie, het beheer of de administratie, de opslag en de bijbehorende handelszaken.</i></p>	<p>In de kijker plaatsen van de stadslandbouw binnen de typologie van de productieactiviteiten, ook al zijn deze activiteiten erg uiteenlopend op het vlak van hun band met de aarde en de natuur</p> <p>Integratie van de stadslandbouwactiviteiten in de productieactiviteiten om van de voorschriften betreffende de productieactiviteiten te kunnen gebruikmaken</p>	<p>Dat kan soms aanleiding geven tot bepaalde moeilijkheden op het vlak van de verenigbaarheid met andere bestemmingen, zoals huisvesting.</p>
GBP	C	Idem	Idem	Idem

Tabel met voorstellen van reglementaire wijzigingen voor de RPA en het BWRO

		Wijzigingen	Voordelen	Nadelen
RPA	R	Opstelling van een specifiek RPA voor de landbouwgronden van PEDE in Anderlecht met het oog op een " <i>wijziging</i> " van bepaalde voorschriften van het GBP en het GSV en om het bestaande BBP, dat wij hiervoor hebben aangehaald, op te heffen.	Snelle opstelling van een operationeel plan met maatregelen betreffende de onteigening en de voorkoop van landbouwgronden, subsidies voor de omschakeling van de aanwezige activiteiten, enz.	Bepaalde constructies die als hinderlijk voor de binnenterreinen van het huizenblok worden beschouwd of die later zouden kunnen worden omgebouwd voor andere doeleinden
		Wijzigingen	Voordelen	Nadelen
BWRO	R	Wijziging van artikel 175 van het BWRO. Dit artikel legt de lijst van de handelingen en werken vast die onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar vallen om er de handelingen en werken in op te nemen die zich in het GBP in landbouwgebieden bevinden.	Een gemachtigde ambtenaar met een totaalzicht op alle activiteiten	Overbelasting van de diensten van de gemachtigde ambtenaar voor handelingen en werken die soms van gering belang zijn.

Tabel met de voorgestelde wijzigingen van de GSV, GemSV, DWC, stedenbouwkundige lasten

		Wijzigingen van voorschriften	Voordelen	Nadelen
GSV	R	Promoten van de aanleg van groendaken en moestuinen op het dak en de installatie van serres op het dak	De aanleg van moestuinen op een terras of een dak vergemakkelijken door middel van kortere procedures voor het onderzoek van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning (ontbreken van afwijkingen)	Mogelijke conflictstudies met de buurtbewoners (verlies van intimiteit, geluidsoverlast, ...)
SVC	R	Integratie in een sociale context (versterking van de sociale cohesie, professionele herinschakeling, enz.) Een meer economisch gericht project kan ook worden overwogen	Gebruik van flexibele instrumenten in verband met financiële incentives, subsidies, enz.	A priori geen enkel
DWC	C	Idem SVC	Idem SVC	Idem SVC
Stedenbouwkundige lasten	R	Wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 om te verplichten tot de aanleg van een gemeenschappelijke moestuin	Gemakkelijke en snelle ontwikkeling van een netwerk van moestuinen in verschillende vastgoedprojecten	De vastgoedontwikkelaars overtuigen

5. CONCLUSIES

Na de juridische en stedenbouwkundige documenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te hebben geanalyseerd die van invloed zijn op de stadslandbouw, zijn wij tot de conclusie gekomen dat de meest efficiënte **reglementaire wijzigingen** voornamelijk in de volgende 4 reglementen zouden kunnen worden gedaan.

- Het GBP en in het bijzonder zijn verklarende woordenlijst

Voor zover de voorgestelde wijzigingen worden toegepast, zouden de verschillende bestaande stadslandbouwactiviteiten beter zijn gedefinieerd en zullen de projectbeheerders dus over betere middelen beschikken om het voortbestaan van hun activiteiten te garanderen of nieuwe projecten te lanceren.

- Het besluit met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten

Dankzij deze wijziging zouden stadslandbouwprojecten snel in de vastgoedontwikkelingen kunnen worden geïntegreerd.

- De GSV

De GSV wordt momenteel gewijzigd. De voorgestelde wijzigingen zouden snel kunnen worden goedgekeurd en dus op korte termijn een impact hebben op de ontwikkeling van de stadslandbouw. Het gaat hier om specifieke projecten in verband met de gebouwen en in het bijzonder hun daken, wat erg belangrijk is gelet op het potentieel aan platte daken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar stadslandbouwprojecten tot stand kunnen worden gebracht (enkele honderden hectaren).

- Het voorkeurecht en de pachtovereenkomst

De landbouwgebieden in het BHG zijn allemaal sterk verbonden met de stad en vertegenwoordigen een zeer belangrijk potentieel voor de ontwikkeling van de stadslandbouw in volle grond. Aangezien het voorkeurecht van de landbouwer aan de pachtovereenkomst is gekoppeld, zou een hervorming van deze overeenkomst het Gewest kunnen helpen om opnieuw controle te krijgen over het type van landbouw dat er wordt uitgeoefend. Het is dus bij het sluiten van de pachtovereenkomst dat kan worden overwogen om de exploitant in de richting te sturen van een vorm van landbouw die een voedingsbron voor het Gewest kan vormen (tuintbouw in combinatie met andere ecologische praktijken). Het voorkeurecht van de exploitant hoort enkel bij het recht op de pachtovereenkomst. Deze hervorming zou echter uitsluitend van toepassing zijn op nieuwe overeenkomsten. De resultaten zullen dus enkel op lange termijn kunnen worden gemeten.

Het voorkeurecht van het Gewest zal in sommige gevallen tegenover het voorkeurecht van de landbouwer worden gesteld die het felbegeerde perceel bebouwt. Het Gewest zal geval per geval moeten nagaan of de landbouwer die dit perceel bebouwt, voldoet aan de voorwaarden om zijn voorkeurecht te kunnen uitoefenen.

Naast de wijziging van de pachtovereenkomst zou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dus het voorkeurecht van de pachter kunnen schrappen en zodoende gemakkelijker zijn eigen

voorkooprecht kunnen uitoefenen. Zodra het Gewest eigenaar is van het perceel, zal het de landbouwers kunnen doorverwijzen naar bepaalde productiemethodes die in overeenstemming zijn met de Good Food-strategie, via gepaste gebruikscontracten die onder de pachtovereenkomst vallen. Het Gewest zou bijvoorbeeld de ontwikkeling van ecologische groenteteeltprojecten kunnen bevorderen om de zelfvoorziening in verse groenten en fruit te verhogen. Indien het voorkooprecht van de landbouwer zou worden geschrapt, dient de landbouwbestemming via het BWRO te worden gegarandeerd om te vermijden dat het voorkooprecht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor andere doeleinden wordt gebruikt.

Daarnaast zullen in mindere mate voorstellen worden gedaan om de stadslandbouw via de richtplannen van aanleg (RPA) en de bijzondere bestemmingsplannen (BBP) te bevorderen.

- p. 126: in de richting sturen van een landbouw die een voedingsbron voor Brussel kan vormen
- p. 126: zodra het Gewest eigenaar is van het perceel, zou het de landbouwers kunnen doorverwijzen naar bepaalde productiemethoden