

Groot deel van de inname van open ruimte is zonevreemd

In de goedgekeurde strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is de ‘betonstop’ waar iedereen het over heeft niet eens het meest ambitieuze doel. Voor het buitengebied dat bestemd is voor landbouw, natuur en bos wil de overheid 20 procent van de bestaande verharding tegen 2050 doen verdwijnen. Natuurpunt legt dat uit als één stal op vijf die op termijn moet verdwijnen. Boerenbond neemt er de cijfers bij – landbouw veroorzaakt slechts 6,5 procent van het ruimtebeslag – om duidelijk te maken dat de open ruimte veel meer hinder ondervindt van zonevreemde bebouwing (48% van ruimtebeslag) en transportinfrastructuur (22%). Meteen is duidelijk van wie de eerste en grootste inspanning tot ‘ontharden’ moet komen. Voor hoeves die leeg komen, bepleit Boerenbond een globale reconversiestrategie waar een sloopbeleid deel van uitmaakt.

28 MEI 2019 – LAATST BIJGEWERKT OM 14 SEPTEMBER 2020 14:50

Lees meer over:
ruimtelijke ordening



In de goedgekeurde strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is de ‘betonstop’ waar iedereen het over heeft niet eens het meest ambitieuze doel. Voor het buitengebied dat bestemd is voor landbouw, natuur en bos wil de overheid 20 procent van de bestaande verharding tegen 2050 doen verdwijnen. Natuurpunt legt dat uit als één stal op vijf die op termijn moet verdwijnen. Boerenbond neemt er de cijfers bij – landbouw veroorzaakt slechts 6,5 procent van het ruimtebeslag – om duidelijk te maken dat de open ruimte veel meer hinder ondervindt van zonevreemde bebouwing (48% van ruimtebeslag) en transportinfrastructuur (22%). Meteen is duidelijk van wie de eerste en grootste inspanning tot ‘ontharden’ moet komen. Voor hoeves die leeg komen, bepleit Boerenbond een globale reconversiestrategie waar een sloopbeleid deel van uitmaakt.

Zeer ambitieus, dat is het minste wat je kan zeggen over de ambitie van Vlaanderen om de verharding van het buitengebied niet alleen een halt toe te roepen maar op lange termijn zelfs terug te draaien. Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Daarin staat dat de verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos tegen 2050 minstens met één vijfde is teruggedrongen ten opzichte van 2015. Dat lijkt wel de overtreffende trap van de veelbesproken betonstop. Volgens een raming van het Departement Omgeving betreft het meer dan 8.000 hectare die terug geschonken zou worden aan de open ruimte.

Het is nu wachten op een nieuwe Vlaamse regering alvorens deze en andere strategische doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen meer concreet kunnen worden. Door de tijd die al verstreken is sinds de aankondiging van de ‘betonstop’ versnelde het tempo waarin de open ruimte verhardt. Het cijfer is inmiddels bijgesteld van 6,4 naar 7,3 hectare open ruimte die iedere dag ingepalmd wordt voor ‘hardere’ functies. In de periode 2013-2016 verloor Vlaanderen 7.000 hectare open ruimte, zo rapporteert het Departement Omgeving.

Hoe roep je dat een halt toe? En hoe draai je in het buitengebied de klok terug want 20 procent verharding zou daar opgebroken moeten worden? “Door de landbouwsector op de eigen verantwoordelijkheid te wijzen”, was tijdens een debatavond in Merksplas over megastallen te horen uit Natuurpunt-hoek. Daar werd nog aan toegevoegd dat van vijf even grote stallen er tegen 2050 eentje moet verdwijnen. Dat is een redenering die Boerenbond zeer kort door de bocht vindt gelet op het beperkte ruimtebeslag (6,5%) door landbouwbedrijfszetels en serres in de open ruimte. De meerderheid van het

ruimtebeslag in de open ruimte is te wijten aan zonevreemde huisvesting (28,2%), andere zonevreemde bebouwing (19,7%), transportinfrastructuur (21,9%) en recreatie (7%).

“Deze cijfers maken duidelijk dat de focus van de onthardingsinspanning sowieso zal moeten liggen op zonevreemde ontwikkeling”, verklaart Katrien Van Herck, juridisch adviseur bij Boerenbond. Je hoort haar niet zeggen dat landbouw totaal geen bijdrage kan leveren. Door het dalend aantal actieve landbouwers komen er immers hoeves leeg te staan. De oude hoeve en bijgebouwen zijn vaker niet dan wel geschikt voor een moderne bedrijfsvoering. Kopers hebben er andere plannen mee, variërend van wonen in het groen tot het ontwikkelen van zonevreemde economische activiteit. Van die zonevreemde dynamiek is Boerenbond geen fan want het zet nog meer druk op het grondgebruik in agrarisch gebied én op de vergunningverlening voor landbouwbedrijven.

Lees ook: [Is er nog ruimte voor landbouw in Vlaanderen?](#)

De landbouworganisatie benadrukt al geruime tijd dat er een globale reconversiestrategie moet ontwikkeld worden voor leegstaande en leegkomende hoeves. Het ontbreekt momenteel aan een afwegingskader. Van Herck legt uit dat je voor elke hoeve afzonderlijk volgende afweging moet maken: “Heeft deze site nog een landbouwkundige of andere maatschappelijke waarde (bv. beschermd monument)? Voor gebouwen die nog geschikt zijn voor land- en tuinbouw zou een voorrangsregel uitgewerkt moeten worden zodat starters er kansen krijgen. We denken in de richting van een voorkooprecht voor actieve landbouwers op dergelijke sites.”

Het toekomstig beleid inzake ruimtelijke ordening lijkt vooral op zoek naar mogelijkheden om in leegstaande hoeves nieuwe functies, zoals wonen of kantoorruimte, toe te laten. Dat is zo met de contract-convenantbenadering die het lokale bestuursniveau meer verantwoordelijkheid geeft in deze. Boerenbond herinnert aan de keerzijde van de medaille: “Door de bestaande ruime zonevreemde rechten en mogelijkheden, hebben de verkoopprijzen van agrarische sites de voorbije jaren een enorme vlucht genomen. Voor land- en tuinbouwers is het financieel vaak niet meer haalbaar om een bestaande hoeve te verwerven. Dat verplicht hen om naar nieuwe niet-aangesneden locaties op zoek te gaan. Deze prijzenspiraal zou moeten worden doorbroken, uiteraard met respect voor de belangen voor de eigenaars.”

De verwijzing naar eigenaarsbelangen is ingegeven door het verschil met de belangen van de landbouw als sector. Door de mogelijkheid van een zonevreemde functiewijziging is een oude hoeve aan het einde van een landbouwerscarrière meer waard want dat vergroot het koperspubliek. Boerenbond vindt het belangrijk dat eigenaars vergoed worden voor kapitaalverlies door het inperken van zonevreemde rechten, en bijvoorbeeld ook in het geval dat sloop de meest aangewezen piste lijkt voor een zeer afgelegen hoeve van generlei waarde. Financiële ondersteuning lijkt eveneens nodig voor de landbouwer die conform een nog te ontwikkelen beleid rond agrarische reconversie voor ‘brownfieldontwikkeling’ opteert. “Vaak is de aanwezige infrastructuur verouderd en dient voorafgaand aan nieuwbouw in eerste instantie tot sloop te worden overgegaan”, antwoordt Katrien Van Herck een subsidieregeling. Agrarische reconversie zal volgens haar samengaan met een sloopbeleid.

Lees ook: [Hoe realiseer je ontharding in het buitengebied?](#)

Boerenbond houdt het niet voor mogelijk dat elke starter in land- en tuinbouw op een bestaande site terecht kan. Nieuwe inplantingen zouden daarom mogelijk moeten blijven. Mobiele stallen of modulaire stallen die zich eenvoudiger weer laten afbreken, zijn ideeën die geopperd worden om nieuw ruimtebeslag door landbouw minder definitief te maken. In de praktijk lijkt dat moeilijk te verwezenlijken. “Binnen het beperkte ruimtebeslag (6,5%) door landbouw is het verhardingspercentage (70%) hoog. Dat heeft te maken met allerhande regelgeving die landbouwers verplicht om groter te bouwen of meer beton in de constructie te gebruiken”, aldus de Boerenbond-juriste. Ze geeft milieuvoorwaarden, dierenwelzijnsregels en de brandveiligheid als voorbeelden. Het Departement Omgeving spreekt in dat verband van “functioneel ruimtebeslag”, en geeft aan dat er niet veel open ruimte gewonnen kan worden in landbouw door compacter te gaan bouwen. Uit economische overwegingen zijn gebouwen vandaag al niet groter dan nodig.

De bevoegde administratie lijkt wel wat te zien in ‘omkeerbaar bouwen’ zodat bedrijfsgebouwen eenvoudiger en goedkoper ontmanteld kunnen worden bij stopzetting van de landbouwactiviteit. In plaats van hergebruik van de gebouwen voor niet-agrarische activiteiten wordt schoon schip gemaakt. Het bouwblok van weleer wordt opnieuw open ruimte. In het licht van het grote aantal stoppers in de landbouwsector ziet het Departement Omgeving in ontmanteling en sloop een opportuniteit om de verhardingsgraad door landbouw te doen dalen.

Bovenstaand principe van omkeerbaar bouwen staat ingeschreven in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. “Op zich is dat een mooi principe waar we ons deels kunnen achter scharen, maar de realiteit gebiedt te zeggen dat we op dat vlak nergens staan in de landbouw”, zegt Van Herck. Ergens is dat niet abnormaal want, zo legt ze uit: “BRV is geen hapklare brok. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn. Beleidskaders die uitvoering geven aan de goedgekeurde strategische doelstellingen ontbreken nog. Er is dus nog een hele weg af te leggen vooraleer een principe als omkeerbaar bouwen uitvoerbaar is in de praktijk.” De juriste heeft geen weet van bestaande haalbaarheidsstudies naar omkeerbaar bouwen. Met publieke of sectormiddelen is daaromtrent nog geen onderzoek gefinancierd.

In de praktijk ging het met de bouwtechniek in de sector precies de andere richting uit. Stallen werden duurder en er komt meer beton aan te pas dan ooit tevoren. Denk bijvoorbeeld aan de extra investeringen die melkveehouders in navolging van varkens- en kippenhouders moeten doen voor het beperken van de ammoniakemissie. Boeren en tuinders doen er bijna hun ganse carrière over om grote investeringen zoals een nieuwe stal, loods of

serre af te schrijven. De volgende generatie bouwt meestal aan de toekomst vanuit de bestaande gebouwen op het ouderlijk bedrijf. Boerderijen zijn immers niet het type bedrijven die zich eenvoudig laten verplaatsen.

Bij nieuwbouw moet een landbouwer met meer maatschappelijke verwachtingen rekening houden dan alleen het behoud van de open ruimte en van een mooi landschap. Boerenbond wijst op de verwachtingen inzake dierenwelzijn, milieu en natuur: “Voor een landbouwer is het niet eenvoudig aan al die verwachtingen tegemoet te komen in één project. Wij verwachten op onze beurt dat Vlaanderen ruimte zal blijven bieden aan de toekomstgerichte ontwikkeling van land- en tuinbouwbedrijven. Elke land- en tuinbouwer zoekt vanuit zijn bedrijfsvisie naar een manier om een eerlijk inkomen te verwerven, te beantwoorden aan maatschappelijke verwachtingen en een draagvlak te behouden in de omgeving waarin hij actief is. Op die manier bouwen onze boeren aan een duurzame toekomst.”

Beeld: Anna Verhoeve i.o.v. ILVO

VILT vzw

Koning Albert II Laan 35
1000 Brussel
Belgium

Contact

T • 0473 59 41 39
M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: <https://www.facebook.com/vilt.nieuws/>

screenreader.visit us on our twitter page: https://twitter.com/vilt_nieuws

screenreader.visit us on our linkedin page: <https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/>

screenreader.visit us on our instagram page: <https://www.instagram.com/vilt.nieuws>

© 2024 VILT vzw, all rights reserved |

[Privacy policy](#)

[Copyright](#)

[Cookie Policy](#)

Webdesign by [Who Owns The Zebra](#)