duiding

Is ruimtegebruik omkeerbaar als de beton er ligt?

duiding

Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (deel 2)

6 FEBRUARI 2017 – LAATST BIJGEWERKT OM 4 APRIL 2020 15:54



Grond die onder een laag beton verdwijnt, zie je nooit meer terug. Of toch? Het nieuwe Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wil de betonnering van de open ruimte vertragen, stopzetten en zelfs terugdraaien. Het Witboek dat we vorige week een eerste maal toegelicht hebben, formuleert een aantal revolutionaire pistes om daarin te slagen. Een functiewijziging van een leegstaande hoeve kan bijvoorbeeld afhankelijk gemaakt worden van het slopen van de oude bijgebouwen zodat de verharde oppervlakte met mondjesmaat daalt. Om te vermijden dat voormalige landbouwbedrijven een goedkoop alternatief blijven voor industriegrond trekt Natuurpunt het debat verder open. Komt al het agrarisch vastgoed dat niet langer nuttig is voor landbouwdoeleinden in aanmerking voor een nieuwe functie of is afbraak soms de betere optie? En kan je afbraak vereenvoudigen met behulp van tijdelijke stalconstructies? De kritische kanttekeningen komen van het Algemeen Boerensyndicaat en van Boerenbond.
Het huidige ruimtebeslag in Vlaanderen wordt op een kleine 33 procent geraamd, waarvan 14 procent verharding. Wanneer het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als lange termijndoelstelling 72,5 procent open ruimte in 2050 naar voor schuift, dan weet je dat er moeilijke knopen doorgehakt moeten worden. Tegen 2050 moet de verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos minstens met een vijfde zijn teruggedrongen ten opzichte van 2015. Dat is nog andere koek dan het beleidsvoornemen om slecht gelegen en niet ontwikkelde woon-, industrie- en recreatiegebieden te schrappen en herbestemmen naar open ruimte. In het eerste geval ligt de beton er immers al, maar in Vlaanderen lijkt men af te stappen van het idee dat dit onomkeerbaar is.

Het Witboek formuleert een aantal revolutionaire pistes om het ruimtebeslag en de verhardingsgraad terug te dringen. Een functiewijziging van een leegstaande hoeve kan bijvoorbeeld afhankelijk gemaakt worden van bepaalde voorwaarden. Denk daarbij aan het slopen van niet-waardevolle bijgebouwen, het betalen van een correcte meerwaardebelasting of het verfraaien van het landschap. Geen beslag leggen op waardevolle landbouwgrond hoort ook thuis in dat rijtje. Soortgelijke ideeën leven bij de studiedienst van Natuurpunt. Frederik Mollen, expert Ruimte, licht ze toe: “Voor een hoeve die omgetoverd wordt tot industrie of wonen , zou de overheid de financiële meerwaarde die voortspruit uit de functiewijziging kunnen afromen. Anders blijft een oude boerderij voor een handelaar in autobanden, een grondwerker of een andere zelfstandige een interessante want goedkopere vestigingsplek dan een industrieterrein.”
opslag.grondstof.beton.zonevreemd_geVILT.jpg

Door zulk soort planbaten aan te rekenen op voormalige hoeves neem je een financiële driver weg voor zonevreemde economische activiteit op het platteland. Wordt enkel landbouwgrond verkocht, dan los je zo het probleem van vertuining en verpaarding niet op. Op dit moment wordt door Vlaanderen gesleuteld aan de pachtwet zodat de oplossing uit deze hoek kan komen. Net zoals de

landbouworganisaties volgt Natuurpunt aandachtig de plannen van de Vlaamse overheid om de pachtwet te moderniseren. “De pachter is wettelijk zeer goed beschermd, zo goed dat grondeigenaars bang zijn om hun eigendom nooit meer terug te zien als ze verpachten. Individuele landbouwers hebben koudwatervrees als het over een versoepeling van de pachtwet gaat, maar wij zijn er van overtuigd dat dit een grote stap voorwaarts zou betekenen voor de landbouwsector in zijn geheel”, zegt Frederik Mollen. Eigenaars zullen veel sneller geneigd zijn hun gronden te verpachten dan nu het geval. Boerenbond, en in mindere mate ook ABS, lijken bereid om toegevingen te doen in ruil voor een grotere beschikbaarheid van pachtgrond.

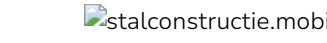
Overheid lijkt meer mogelijk te willen maken in oude hoeves

Terwijl bouwloten steeds kleiner worden en dus stroken met de visie dat de Vlaming compacter moet wonen, gaan oude hoeves meestal met een flinke lap grond en voor veel geld van de hand. De omliggende percelen landbouwgrond gaan verloren voor de professionele landbouw. Dat kan anders, meent Natuurpunt, maar dan moet het roer drastisch omgegooid worden. Als een functiewijziging van een verlaten agrarisch gebouw niet opportuun is op een bepaalde locatie, dan kan conflicterend landgebruik vermeden worden door de afbraak van de constructie. In grond zonder mogelijkheid tot (ver)bouwen zijn niet-landbouwers minder of helemaal niet geïnteresseerd. Zo komen boeren en tuinders weer nadrukkelijker in beeld als nieuwe gebruikers of eigenaars van die percelen. Het idee van ruimtelijk herstel is niet nieuw. In de vergunningsvoorwaarden van een ontginning staat de ‘nabestemming’ beschreven, wat voor een site in landbouwgebied opnieuw landbouw kan zijn.

Natuurpunt zou graag zien dat afbraak (“downgrade”) bij het herbestemmen van agrarisch vastgoed net zozeer overwogen wordt als een nieuwe invulling voor de gebouwen (“upgrade”). Betekent zo’n afbraak niet veel gedoe voor een paar 100 vierkante meter landbouwgrond die opnieuw in gebruik genomen kan worden? Volgens Frederik Mollen loont het wel degelijk de moeite omdat de aanpalende percelen op die manier ook in landbouwgebruik kunnen blijven. Hij voegt er aan toe dat het probleem van afbraak zich niet zou stellen als het ruimtegebruik door stallen makkelijker omkeerbaar is. Mollen toont een foto uit een Duits landbouwtijdschrift waarop een verplaatsbare kippenstal te zien is. Naar het voorbeeld van de containerklassen op school gaat het om een goedkopere constructie die toelaat om sneller op veranderingen in te spelen. In het geval van de landbouwsector kan dat de marktstemming zijn die op korte tijd compleet kan omslaan in een deelsector, of de beslissing van een bedrijfsleider op leeftijd om af te zwaaien.

Tijdelijke stalconstructies als wild idee

Bij Natuurpunt zien ze alleen maar voordelen van tijdelijke stalconstructies. Waar het hen vooral om te doen is, dat is het herstel van de open ruimte op zeker ogenblik. “Dat hoeft niet noodzakelijk na één generatie te zijn”, nuanceert Mollen. “Om de bedrijfsopvolging niet te hypothekeren, kan de stal dienstig blijven als de veehouder die einde carrière is een opvolger heeft of een koper binnen de landbouwsector vindt.” Alleen al vanwege de praktische bezwaren en de onzekerheid die dit voor de lange termijn meebrengt, is het Algemeen Boerensyndicaat geen voorstander van tijdelijke constructies. “Mooi in theorie, maar moeilijk in de praktijk”, luidt de analyse van Boerenbond. Als adviseur Ruimtelijke ordening en natuur is Saartje Degelin goed geplaatst om te weten dat wetgever en vergunningverlener tijdelijke constructies geen kans geven. “In de praktijk maken zij stallen net minder tijdelijk want zij verhogen de kostprijs van een nieuwbouw met strenge wettelijke eisen (o.a. dierenwelzijn) en hoge verwachtingen inzake materiaalgebruik en inplanting in het landschap. Het is niet verkeerd om onderzoek te doen naar tijdelijke stalconstructies, maar de praktijk is er nu nog niet klaar voor.”


stalconstructie.mobiel.tijdelijk_Natuurpunt.jpg

Nemen we het Witboek er bij, dan merken we dat sloop en tijdelijk of omkeerbaar ruimtegebruik geen taboes zijn. De Vlaamse overheid ziet in het slopen van oude huizen een mogelijkheid om open ruimte te herstellen en verdere lintbebouwing te vermijden. Specifiek voor agrarische bedrijfsgebouwen gaan de plannen van de Vlaamse beleidsmakers minder ver dan hetgeen Natuurpunt voor ogen heeft. Enkel in de context van een toegelaten functiewijziging wordt voorgesteld om het hergebruik strikter te koppelen aan voorwaarden die het ruimtebeslag terugdringen. Dat kan door bijgebouwen te slopen of de bebouwde volumes en verharde oppervlakte te verminderen bij herbouw. Voor de landbouwsector is ruimtelijk herstel een tweesnijdend zwaard. Wellicht schat Natuurpunt juist in dat het professioneel gebruik van landbouwgrond er mee gebaat is. Anderzijds is de oude hoeve het ‘appeltje voor de dorst’ van pensioenboeren. Zelfs versleten bedrijfsgebouwen kunnen in de ogen van kopers waardevol zijn omdat ze rustig willen wonen, ruimte nodig hebben om hun paarden te stallen, enz.

Het Algemeen Boerensyndicaat kan zich moeilijk in het idee van Natuurpunt vinden. Vooreerst is er de vraag wie de afbraak moet bekostigen. ABS-voorzitter Hendrik Vandamme, zelf akkerbouwer in Oostende, herinnert zich nog dat de overheid eind jaren ’70 een groot deel van de Duitse bunkers sloopte die in de kuststreek bewaard waren gebleven van de Duitse verdedigingslinie uit de Tweede Wereldoorlog. “Hoewel dat stevige constructies waren, vind je daar als landbouwer niets meer van terug tijdens het ploegen. Een belangrijke kanttekening is dat de overheid de sloop indertijd financierde.” Natuurpunt stelt voor om daar een budgetneutrale operatie voor de overheid van te maken. Concreet: de afbraak van verlaten agrarisch vastgoed financieren met de opbrengst van de planbatenheffing op hoeves die in aanmerking komen voor zonevreemde activiteiten.

Functiewijziging oude hoeve moet vergoed worden – afbraak evenzeer

Als de beleidsdoelstelling is oude hoeves laten verdwijnen uit voor landbouw strategisch belangrijke gebieden, dan ziet Vandamme

meer mogelijkheden in een ruilmechanisme. “Geef de eigenaar van een oude hoeve de mogelijkheid om zijn kavel in te ruilen voor evenwaardige bouwplekken in de dorpskern, zonder kapitaalsverlies. Daarvoor heb je wel een grondenbank nodig zoals we die in de landbouwsector kennen bij ruilverkavelingen”, suggereert de voorzitter van ABS. “Zo creëer je geen nieuwe potentiële conflictsituaties tussen landbouwers en nieuwe plattelandsbewoners en counter je ook meteen de verdere vertuining en verpaarding.” Op een soortgelijke manier hopen de Vlaamse beleidsmakers inwoners in enkele generaties tijd van lintbebouwing meer richting dorpskernen en steden te bewegen.

Boerenbond laat de piste van afbraak van oude hoeves open op voorwaarde dat de eigenaar fair vergoed wordt. “Als de ene eigenaar te horen krijgt dat hij zijn hoeve moet afbreken, terwijl een ander er een meergezinswoning van mag maken, dan is het niet meer dan logisch dat er een systeem wordt opgezet ter compensatie van de kapitaalsvernietiging of de gerealiseerde meerwaarde”, zegt adviseur Saartje Degelin. Zij stelt vast dat beleidsmakers vooral op de piste werken om méér mogelijk te maken in leegstaande hoeves. Er is namelijk een instrumentendecreet in de maak met daarin het totaal nieuwe idee van een contractbenadering voor niet-agrarische activiteiten in voormalige boerderijen. Gebiedsgericht wil men ruimere mogelijkheden geven om deze niet benutte gebouwen van functie te wijzigen. Overkoepelend is er een convenant dat de krijtlijnen bevat waarbinnen gemeenten met hun inwoners activiteitencontracten kunnen afsluiten. Meer over het instrument ‘convenant’ lees je in dit onderzoek uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.


melkveestal.oud.geVILT.jpg

Bij Boerenbond hopen ze dat de beleidsmakers niet uit het oog verliezen dat meer mogelijkheden creëren voor hoeves op het platteland een prijsopdrijvend effect heeft. Op die manier dreigen de geregulariseerde zonevreemde functies de zone-eigen bestemming (landbouw) concurrentie aan te doen. “We willen niet in een scenario terechtkomen waarin landbouw buitenspel wordt gezet”, verwoordt Degelin de bezorgdheid. ABS-voorzitter Vandamme beaamt dit en wijst op de tegenstrijdigheid in het beleid indien de verruiming op het vlak van niet-agrarisch gebruik van leegstaande hoeves werkelijkheid zou worden, terwijl het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen streeft naar meer open ruimte en de afbouw van zonevreemd gebruik.

Keert landbouw na decennia van grond afstaan de rollen om?

Technisch gezien is het best wel mogelijk om gebouwen met de grond gelijk te maken, funderingen en erfverharding op te breken, alles te saneren en de grond opnieuw in gebruik te nemen voor de landbouw. Als akkerbouwer plaatst Vandamme daar wel de kanttekening bij dat de bodem niet te ernstig verstoord mag zijn. In de wetenschap dat Vlaanderen de verhardingsgraad in de open ruimte (landbouw, bos natuur) met een vijfde wil terugdringen, dringt de vraag zich op waar die grond ‘gewonnen’ moet worden. Groeien er in 2050 opnieuw aardappelen op de plek waar landbouw voordien heeft moeten wijken voor een industrieterrein dat nooit ontwikkeld is? Of lenen opgekuiste brownfields zich meer voor natuurontwikkeling die minder eisen aan de bodem stelt? “Het behoud van de open ruimte en terugnemen van in beslag genomen ruimte in de bestemmingen landbouw, bos en natuur wordt een kwestie van geven en nemen”, verwacht Hendrik Vandamme. “In één generatie draai je niet terug wat de vorige generaties hebben gebouwd, maar tussen nu en 2050 komen er ongetwijfeld sites vrij. Bepaalde sectoren zullen het dan minder goed doen dan nu. Met het saneren van brownfields heeft Vlaanderen, meer bepaald OVAM, ervaring. Het principe van saneren en gebruiksklaar maken, gaan we in de toekomst ook toepassen ten behoeve van landbouw of natuur.”

Boerenbond zit met veel vraagtekens omtrent het terugdringen van de verhardingsgraad in de open ruimte. Het is één van de (vele) elementen uit het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen die om verduidelijking vraagt. Aangezien het allesbehalve een evidente doelstelling is, vindt Saartje Degelin de vertaalslag naar het terrein erg belangrijk. “Laat duidelijk zijn dat de ambitie in landbouwgebied moet zijn om in eerste instantie de zonevreemde, en niét de zone-eigen, bebouwing en verharding te verminderen.”

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

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

𝕏 screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen

Crafted by Brigada