



Hergebruik van hoeses bepaalt de toekomst van het platteland

Eind augustus kenden de Vlaamse media een korte opflakking van aandacht voor het platteland. De aanleiding was een Oost-Vlaamse inventarisatie van het hergebruik van leegstaande of vrijkomende hoeses en andere landbouwinfrastructuur. De krantenkoppen logen er niet om. Het platteland staat onder druk van versnippering door 'verpaarding' en 'vertuining'. De landbouw wordt door de nieuwkomers uit zijn eigen werkgebied weggeconcurrerd, soms zelfs weggepest! Nu de mediaheisa gaan liggen is en de provincie Oost-Vlaanderen op een studiedag de draagwijdte van haar studie heeft toegelicht, vatten we de problemen samen. Waar ligt het kalf gebonden?

Jacques Van Outryve / Illustratie: Joris Snaet

Terwijl elders in Europa nog sprake is van plattelandsvlucht, kennen we in Vlaanderen al jaren de omgekeerde beweging. In weerwil van politieke verklaringen komt daar voorlopig ook geen eind aan. De titel van de jongste vastgoed-

gids van *Trends* luidt: 'Groener wonen buiten de stad. Het kan en mag nog.' Straks misschien niet meer? Naar aanleiding van de Oost-Vlaamse studie blokletterde *De Morgen* 'Hoeses verdwijnen, villa's verschijnen.' In Oost-Vlaanderen alleen kwamen

er sinds 2008 duizend hoeses vrij. ILVO, het Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek, bracht de uitdagingen in kaart en peilde bij ambtenaren van zestien gemeentes in de regio's Meetjesland en Zuid-Oost-Vlaanderen naar de reële ►



Focus deze week

behoefte. Vervolgens namen twee studie bureaus een aantal voorbeelden onder de loep, in samenwerking met de eigenaars en de omgeving. Deze oefening toonde tegelijk aan welke invloed reconversie van hoeves op termijn nog zal hebben op de toekomst van het platteland en de toekomst van de landbouw.

Net geen 40% van de vrijgekomen hoeves in de Oost-Vlaamse studie werd omgebouwd tot villa's. De omliggende gronden werden tuin, al dan niet met een zwembad ('vertuining'). Op 8% van de onderzochte hoeves worden paarden gehouden ('verpaarding'), waarvan 2,5% door professionele paardenhouders. Van de niet-agrarische bedrijvigheid in hergebruikte hoeves in landbouwgebied heeft 80% geen enkel verband met de landbouw. Andere bedrijvigheid zit in de para-agrarische sector, maar vaak in de grijze zone wat de wetgeving inzake ruimtelijke ordening betreft (randje 'zone-vreemd'). Slechts 10% blijft in (tijdelijk) landbouwgebruik. Het gaat om pensioenboeren, weekendboeren, tijdelijk gebruik door boeren of 'echte' nieuwe boeren. Om allerlei redenen blijft 12% leegstaan. Slechts 13% van de hoeves had een of andere erfgoedwaarde. "De gebouwen worden met de jaren ook steeds groter", merkte Anna Verhoeve van ILVO op. "Bovendien zijn er ook steeds meer gebouwen aanwezig per landbouwsite. Dat heeft met de recente evolutie in de landbouw te maken en heeft uiteraard gevolgen voor de mogelijkheden van herbestemming."

Overweldigende cijfers

De cijfers zijn overweldigend. Het aantal niet-agrarische activiteiten – zoals villa's, tuinen, weides voor hobbydieren, niet-agrarische ondernemingen – in landbouwgebied neemt alsmat toe. "Nu al wordt in Vlaanderen gemiddeld 15% van het bestemde agrarische gebied, dus de ruimte die voor landbouw voorbehouden is, ingenomen

Hoeves met een landbouwgebruikswaarde moeten in de landbouw kunnen blijven.

door niet-landbouwactiviteiten. In sommige gemeentes gaat dat tot 42%", zegt Anna Verhoeve op de Oost-Vlaamse studiedag. Zij doctoreerde in 2015 op dit onderwerp en ook toen haalde ze de grote media. Inmiddels is er weinig veranderd. "Je krijgt een verdere verstedelijking, verdere betonning en verdere verharding van het platteland", liet ze vorige week optekenen in *De Tijd*. Is het Vlaanderen hierom te doen? Neen, toch?

Door een continue afname van het aantal landbouwbedrijven in ons land en de vergroting van de overblijvende bedrijven komen er steeds meer hoeves en gebouwen vrij te staan. Wat moet Vlaanderen daarmee? "Deze problemen zijn heel complex en de oplossingen liggen niet voor de hand", zegt Katrien Van Herck, juridisch adviseur Grondbeleid bij Boerenbond. "De wettelijke mogelijkheden tot functiewijziging van vrijkomende hoeves bestendigen de verharding of breiden ze zelfs uit." Boerenbond is betrokken bij een proefproject samen met ILVO, KU Leuven en studie bureau Voorland.

Momenteel wordt het onthardingspotentieel bij leegstaande of vrijkomende hoeves in Vlaanderen in kaart gebracht. Maar afbraak kost geld. Ook de eigenaar moet volgens Boerenbond vergoed worden in het geval van afbraak. Daarin wordt momenteel (nog) helemaal niet voorzien. Zo'n drastische oplossing van afbraak kan alleen voor gebouwen zonder erfgoedwaarde en zonder landbouwgebruikswaarde. Voor andere sites zijn andere oplossingen denkbaar.

ILVO onderscheidt vier categorieën van leegstaande hoeves en gebouwen.

Er zijn er met zowel erfgoed- als landbouwgebruikswaarde, met erfgoedwaarde maar zonder landbouwgebruikswaarde, zonder erfgoedwaarde en met landbouwgebruikswaarde, en tot slot zonder erfgoed- en zonder landbouwgebruikswaarde. Deze laatste zouden gesloopt moeten kunnen worden. Het spreekt immers voor zich dat hoeves en gebouwen met een actuele landbouwgebruikswaarde in de landbouw moeten kunnen blijven. Om dat vast te stellen is maatwerk nodig! Boerenbond vraagt een duidelijk beleid voor elk van de vier categorieën.



Vaak hebben 'nieuwe' plattelandsbewoners het moeilijk met de agrarische activiteiten en dat leidt tot klachten en problemen.

Complex verhaal

Meteen is het duidelijk dat het gaat om een complex maar ook gevoelig verhaal, dat zich niet beperkt tot valorisatie van landbouwpatrimonium dat door de landbouwsector achtergelaten wordt. In veel gevallen heeft een nieuwe invulling met een niet-agrarische activiteit ook gevolgen voor de omgeving en de omliggende landbouwbedrijven, op het vlak van ruimtebeslag zowel als grondprijzen. Denk hierbij aan klachten en procedures van nieuwkomers tegen landbouwbedrij-

ven in de omgeving. Een wellnessboerderij als invulling van een vrijkomende hoeve heet weliswaar 'boerderij', maar heeft niets met landbouw te maken. Integendeel, er wordt vaak bijkomende druk gelegd op de omringende landbouwactiviteiten. Uiteraard mogen ook de belangen van de gewezen boer die de gebouwen verlaat niet uit het oog worden verloren in het debat. Ook niet de belangen van de jonge boer die op zoek is naar een bedrijf, want niet alle vrijkomende landbouwbedrijven en -gebouwen lenen zich om verder in de landbouw gebruikt te worden.

Maatwerk per bedrijf

Het 'convenant-contract' is voor sommigen het gedroomde instrument om niet-agrarische functiemogelijkheden van leegstaande hoeses te verruimen onder het motto 'Voor wat, hoort wat'. Het convenant-contract is nieuw. Het werd opgenomen in het zogenaamde Instrumentendecreet, dat goedgekeurd werd in het kader van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – weliswaar voorlopig nog niet goedgekeurd door de Vlaamse regering. Een convenant is een overeenkomst tussen de Vlaamse overheid en de gemeente, waardoor die contracten kan sluiten met particulieren. Lokale overheden kunnen hierdoor maatwerk leveren en 'tijdelijk' onder welbepaalde voorwaarden zonevreemde, niet-agrarische activiteiten toelaten in leegstaande hoeses en op agrarische sites. Er worden tegenprestaties geëist, die de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied moeten verhogen.

"Onze grootste kritiek op het gebruik van het convenant-contract is het ontbreken van een Vlaams beleidskader", zegt Katrien Van Herck. "Het reconversievraagstuk is bovendien te complex om beperkt te worden tot een verdere verruiming van niet-agrarische functiemogelijkheden. Hoeses en agrarische sites die nog een gebruikswaarde

hebben voor de land- en tuinbouw moeten voorbehouden blijven voor de land- en tuinbouw." Van Herck wijst er bovendien op dat begrippen zoals 'tegenprestatie' en 'ruimtelijke randvoorwaarden' slechts beperkt ingevuld worden. Het risico bestaat dat dit in de praktijk zal neerkomen op natuurcompensatie of de aanleg van infrastructuur, die opnieuw ten koste zal gaan van het agrarisch gebied. De voorbeelden uit het Oost-Vlaams 'ontwerpend onderzoek' zijn niet van dien aard dat ze ons geruststellen. Bovendien zouden de zonevreemde activiteiten wel een definitief karakter kunnen krijgen, niettegenstaande het activiteitencontract slechts gesloten mag worden voor tijdelijke duur (maximaal tien jaar). Er worden immers verbouwingen toegestaan en het convenant-contract kan verlengd of vernieuwd worden.

En Boerenbond?

Katrien Van Herck vat samen: "Als gevolg van schaalvergroting en het dalend aantal landbouwers zullen er nog meer hoeses vrijkomen. Diverse overheden en onderzoeksinstituten zijn begaan met het gebruik of hergebruik van deze hoeses. Het huidige beleid rond vergunningen en ruimtelijke ordening stimuleert veeleer het niet-agrarisch hergebruik. Hierdoor worden steeds meer voormalige landbouwbedrijven en vaak ook de omliggende gronden ingenomen door niet-agrarische activiteiten. Deze evolutie leidt tot versnippering van de open ruimte en tot verschrompeling van de landbouwgebruiksruimte. Vaak hebben 'nieuwe' plattelandsbewoners het moeilijk met de agrarische activiteiten en dat leidt tot klachten en problemen bij vergunningverlening. De opwaartse prijsenspiraal van leegkomende hoeses en bijbehorende landbouwgronden leidt er ten slotte toe dat aankoop door landbouwers financieel onhaalbaar wordt." ■



Katrien Van Herck

juridisch adviseur Grondbeleid
katrien.van.herck@boerenbond.be

Globaal beleid

Boerenbond pleit voor een sterk sturend Vlaams beleidskader inzake vrijwaring van de open ruimte in het algemeen en hergebruik van hoeses in het bijzonder, om het risico op een versnipperd en fragmentair beleid door lagere overheden tegen te gaan. Wat hergebruik van hoeses betreft, mag het beleidskader zich niet beperken tot het verruimen van niet-agrarische functiemogelijkheden. Er is meer nodig dan een convenant-contract! Boerenbond pleit voor een beleid dat ook inzet op agrarisch hergebruik en agrarische reconversie, en dat daarvoor ook de nodige (financiële) middelen uittrekt. Het kan niet ontkend worden dat het steeds moeilijker wordt om een vergunning te krijgen voor nieuwe inplantingen. De nieuwe Vlaamse regering moet dringend werk maken van een beleidskader voor het hergebruik van voormalige hoeses en landbouwbedrijfsgebouwen. De taak en de verantwoordelijkheid om de open ruimte te vrijwaren onder meer ten behoeve van de landbouw kan niet alleen in de schoenen van de plattelandsgemeenten geschoven worden.

"Beleid moet ook inzetten op agrarisch hergebruik."