



HERGEBRUIK HOEVES, EEN UITDAGING

Syntheseverslag september 2019

BEHOEFTEPEILING

Deze peiling kwam tot stand binnen het PDPO project "hergebruik hoeves, een uitdaging" en werd uitgevoerd door Innovatiesteunpunt vzw.

Inleidend kader

Het landelijk gebied van Oost-Vlaanderen kenmerkte zich een aantal decennia nog door een mozaïek van kleinere boerderijen en beeldbepalende hofsteden. Door de transitie in de landbouw naar méér kapitaalkrachtige bedrijven gecombineerd met een veralgemeende desagrarisering zijn er een groot aantal bedrijfszetels vacant gekomen.

De vrijgekomen landbouwzetels werden doorheen de tijd steeds meer ingenomen door andere activiteiten. De impact van deze ruimtelijke transformatie bleef tot op vandaag onderbelicht voor het Oost-Vlaamse platteland. Binnen het project wordt de transformatie in kaart gebracht voor Oost-Vlaanderen met focus op het Meetjesland en Zuid-Oost-Vlaanderen. Ontwikkelingsgericht wordt daarnaast samen met lokale actoren, besturen en eigenaars actief en creatief nagedacht over mogelijke toekomstscenario's.

Het Instituut voor Landbouw, Visserij- en Voedingsonderzoek (ILVO) maakte een basis inventaris van de "hergebruik-hoeve-uitdaging" op voor de volledige provincie Oost-Vlaanderen. Hoeves die hun landbouwgebruik verloren hebben werden daarbij in beeld gebracht door een combinatie van verschillende databronnen (landbouwdata, bestemming, erfgoed, ondernemingsnummers,...) gebruik makend van een geografisch informatiesysteem. In een volgende fase van het project werd deze inventaris verder verfijnd voor een beperkt aantal gemeenten die actief meewerkten in het project.

Vertrekkend vanuit het cijfermateriaal van ILVO, trok Innovatiesteunpunt op pad en deed een behoeftepeiling bij betrokkenen in 9 Oost-Vlaamse gemeentes. In zuid-Oost-Vlaanderen was dit in Brakel, Lierde, Kruishoutem, Maarkedal en Sint-Lievens-Houtem. In het Meetjesland was dit in Wachtebeke, Assenede, Zomergem en Lovendegem.

Aansluitend hield Innovatiesteunpunt een rondetafelgesprek om in dialoog te gaan rond de thematiek. Aanwezigen hier waren (voornamelijk) Oost-Vlaamse omgevingsambtenaren. Als afsluiter organiseerden het Innovatiesteunpunt een reflectieuitstap waarop toonaangevende sites qua hergebruik werden getoond. Bedoeling was voorbeelden aan te tonen en verhalen te brengen van eigenaars in hun proces rond herbestemming van hun hoeve; wat werkt en wat werkt niet? We staken de grens over om de verschillen te duiden in wetgeving en aanpak. Op de bus werd er gereflecteerd hieromtrent en verder in dialoog gegaan met de aanwezigen en een expert in dit vakgebied. Het doel hiervan is inspirerend te werken naar beleidsmakers toe .

Het hergebruik van hoeves bleek een zeer diverse realiteit en uitdaging te zijn. Eigenaars en overheid staan voor een pak uitdagingen. De naam van het project is dus niet mis gekozen.

Onderzoeksresultaten versus behoeftes

Innovatiesteunpunt organiseerde in Brakel, Lierde, Kruishoutem, Maarkedal, Sint-Lievens-Houtem, Wachtebeke, Assenede, Zomergem en Lovendegem focusavonden. Doelgroep waren betrokken sleutelfiguren rond de thematiek van leegstaande hoeves. Dit ging van eigenaars van leegstaande hoeves tot actieve of gepensioneerde landbouwers, van architecten tot gemeentelijke ambtenaren, van omwonenden tot leden van een landbouw- of milieuvereniging of adviesraad. De eerlijkheid gebiedt ons te melden dat de omvang en de samenstelling van de groepen sterk verschilde per gemeente. We konden niet beschikken over de nodige contactgegevens en waren aldus afhankelijk van de gemeente voor het samenstellen van de groep – zij kennen immers beter de focusgroep. De focusavonden in de gemeentes waren open gesprekken, die peilden naar knelpunten en potenties bij het herbestemmen van leegstaande hoeves. Op het rondetafelgesprek, zoomden we specifiek in op de vragen die omgevingsambtenaren krijgen en hoe ze hiermee omgaan. Hieronder geven we kort weer welke steeds terugkerende behoeftes waren uit deze gesprekken, vertrekkend vanuit de onderzoeksresultaten van ILVO.

Toelaten van nieuwe functies in het buitengebied.

“In bijna een kwart (21,4%) van de hoeves vrijgekomen sinds 2008 is ondertussen een niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Het gaat bijvoorbeeld om grondwerkers, transportfirma’s en hout- en metaalbewerkers, bedrijven die in 4/5 gevallen geen enkele link meer hebben met landbouw. Het aandeel (1/5) van de bedrijven dat wel nog een link heeft met landbouw zit met het para-agrarisch karakter vaak in een grijze zone t.a.v. de ruimtelijke ordeningsregelgeving.” Bron: ILVO

Na de invoering van de gewestplannen met een strikte scheiding van functies, is er een beweging richting verweving al dan niet gepromoot door de milieuwetgeving. Tijdens de behoeftepeiling kwamen tal van verhalen naar boven die dit aantoonde. Niet-landbouwbedrijven zoeken het landbouwgebied steeds meer op omdat ze verdreven worden uit de dichtere bewoning. Burenhinder, grondprijzen, vastgoedwaarde en mobiliteit liggen hier aan de basis van. Een trend die er voor zorgt dat de kernen steeds meer ontmengen en het landschap versnipperd wordt. Vroeger mocht er bijvoorbeeld geen tuincentrum in de plaats van een boerderij komen, maar dan werd daar plots wel een uitzondering voor voorzien. Zowel voor de landbouwsector als voor de open ruimte in het algemeen is dit nefast. Bovendien is er, na het toekennen van een vergunning voor een nieuwe functie, quasi geen nacontrole op de desbetreffende sites. Reden hiervoor is tijdsgebrek bij omgevingsambtenaren.

Terugkerende behoefte uit de analyse:

Kan er een controleorgaan komen die de toegewezen functiewijzigingen nauwlettend opvolgt?

Terugkerende behoeftes uit de analyse

**Kan er een duidelijk afgebakend Vlaams kader komen dat voor de stedelijk omgevingsambtenaar makkelijk toepasbaar is en de huidige hiaten wegwerkt?
Kan er een typologie gemaakt worden waarmee functiewijzigingen worden gestuurd?
conform <http://borsele.crotec-omgevingsplan.nl/>¹**

De ruimtelijke kwaliteit/randvoorwaarden om tot hergebruik te komen.

“Er ontstaat een kloof tussen realiteit en stedenbouwkundige bestemming, tussen landbouwgebied op papier en landbouwgebied op het terrein.

Oude boerderijen krijgen steeds vaker een woonfunctie. Deze residentialisering van het platteland wordt in de hand gewerkt door de regelgeving. Vroeger was het heel moeilijk om ‘zonevreemd’ te bouwen, maar door verschillende uitbreidingen op de zonevreemde basisrechten, is dat veranderd. Steeds meer particulieren kopen grote landbouwpercelen. Dat heeft een enorme impact op zowel de landbouwers, de landbouwsector, en zeker ook op onze open ruimte.” Bron: ILVO

Terugkerende behoefte uit de analyse:

Kan er een duidelijk afgebakend Vlaams kader komen én kan dit kader als grondige basis dienen voor de verdere autonomie die de gemeente mag toepassen volgens het bonus pater familias-principe?

Financieel en economisch aspect

“Net geen 40% van de vrijgekomen hoeves in Oost-Vlaanderen worden omgebouwd tot villa’s. Dat vormt een tot nu toe miskende bron van verstedelijking op het platteland.” Bron: ILVO

Aangezien de vraag naar oude hoeves als woning fors toeneemt, stijgen ook de vastgoedprijzen gevoelig. Dat kan bijzonder interessant zijn voor de boer als individu. Als die een eigendom wil verkopen, bijvoorbeeld bij pensioen of een carrièreswitch, kan hij of zij daar een aardige som mee verdienen.

Voor de landbouwsector is het dan weer minder interessant. Door die stijgende prijzen is een oude hoeve vaak onbetaalbaar voor een andere landbouwer die met die hoeve aan de slag wil. Dit zorgt voor een tweesnijdend zwaard voor de landbouwsector, maar ook een gevaar voor de open ruimte.

¹ Tijdens de reflectieuitstap van 3/09/2019 bezochten we een hoeve in Vlaanderen en één in Zeeland. De gemeentelijk omgevingsambtenaar van Borsele, Leendert Van der Gouwen, gaf uitleg bij dit instrument dat binnen zijn gemeente is opgebouwd. Het blijkt een zeer handig werkinstrument te zijn die zowel voor eigenaars als ambtenaren een eerste richting geeft bij oa. herbestemming.

Terugkerende behoefte uit de analyse:

Is er een specifiek fonds nodig om toezicht op ruil en verhandeling en prijsamortisatie mogelijk te maken?

Algemeen besluit

Er heerst, zoals hierboven geschetst, een druk op de schaarse ruimte waarbij ieder vecht voor eigen belang. Vlaanderen en de gemeentes zullen hier planmatig moeten mee omgaan en bepaalde grenzen durven aangeven, ook in het buitengebied. Er liggen heel wat kansen in het multifunctioneel gebruik van ruimtes en gebouwen, weliswaar met aandacht en het nodige respect voor het platteland en de landbouw. Er is een hoge nood aan het uitwerken van een beleidsvisie waarin voorwaarden worden geschept waaronder wonen en werken in of ter plaatse van vrijgekomen gebouwen mogelijk is, met het oog op winst voor economie, leefbaarheid en landschap.

In de behoeftepeiling komen ervaringen van ambtenaren, eigenaars en andere betrokkenen aan bod. Opvallend zijn de tegenstrijdige visies omtrent herinvulling en herbestemming en de procedureslag die hierover kan gevoerd worden. Het lijkt dan ook aangewezen om samen met hen een proces (eerder dan een procedure) op te starten om tot een gezamenlijke aanpak te komen met oog op een gedragen toekomstperspectief voor de hoeves.

Zo zijn er al initiatieven of oproepen die experimenteren met het thema:

- <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/bwmstr-label-014-ruimte-voor-sloop>
Hans Leinfelder en Bruno Notteboom (KU Leuven, Faculteit Architectuur) en Ruben Joye en Sylvie Van Damme (HoGent-KASK) willen een maatschappelijk draagvlak creëren voor het terugdringen van de verharding in de open ruimte. Iedereen kent in zijn/haar omgeving wel een of andere constructie (gebouw, bestrating,...) waarvan de sloop de Vlaamse open ruimte en het landschap ten goede zou komen. Toch lijkt de effectieve afbraak van die constructies vaak onbespreekbaar en blijven ze 'harde klonters in het ruimtebeslag'. De docenten zullen samen met hun studenten informatie over deze constructies samenbrengen, suggesties formuleren voor een effectieve afbraak en voorstellen doen voor een alternatief gebruik van de sites na afbraak.
Boerenbond heeft samen met ILVO, Voorland en KULeuven (Hans Leinfelder) een project ingediend in kader van proeftuin voor ontharding. Bedoeling is om vervallen sites waar geen potentie meer is voor landbouw te slopen en om de vrijgekomen gronden opnieuw in te schakelen in de actieve landbouw.
- <https://www.vlm.be/nl/projecten/soorten%20projecten/Paginas/default.aspx>
In 2014 werden het decreet betreffende de landinrichting en het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting goedgekeurd. Daardoor zijn snelle realisaties op het terrein mogelijk, en werd ook de afstemming, samenwerking en betrokkenheid van private en lokale partners, eenvoudiger.
Het doel van het decreet landinrichting is het bieden van een breed inzetbare 'instrumentenkoffer' om oplossingen op maat te bieden voor allerhande projecten. Die koffer bevat diverse instrumenten voor inrichting, beheer, grondverwerving, grondmobiliteit en flankerend beleid. De verschillende instrumenten kunnen op maat en in onderlinge samenhang ingezet worden voor de realisatie van een breed scala aan plannen en projecten die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimte in Vlaanderen.

Deze peiling kwam tot stand binnen het PDPO project "hergebruik hoeves, een uitdaging".



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert
in zijn platteland

