

Motie over het hergebruik van vrijgekomen landbouwsites in de Westhoek

Voor een rechtszeker beleidskader dat zuinig omspringt met de ruimte, zeker in gemeenten in grote mate uit herbevestigd agrarisch gebied bestaan

In de Westhoek stoppen elk jaar landbouwers. Het bedrijf valt stil, de hoeve komt leeg te staan, en wat overblijft is vaak een grote site waar niet meteen iemand raad mee weet. Dat is geen nieuw verhaal, maar het gaat sneller dan vroeger en de sites die leeg komen te staan worden steeds omvangrijker. Naar schatting houdt tegen 2040 ongeveer een derde van de landbouwers ermee op. In West-Vlaanderen alleen al, gaat het dan om zo'n 2.500 hoeves die er bovenop de huidige leegstand bijkomen. Met de discussie over de zogenaamde fermettetaks staat het thema opnieuw volop in de aandacht.

Reeds in 2006 wees een studie van de West-Vlaamse Intercommunale (WVI), in opdracht van het Westhoekoverleg, op de kern van het probleem: "Wat gebeurt er met het vrijkomende landbouwpatrimonium? Leidt functieverlies tot leegstand en verval, tot sloop, of tot nieuwe invullingen? Die vraag is vandaag (*anno 2006*) actueler dan ooit. De studie maakte duidelijk dat deze problematiek niet los gezien kan worden van een fundamenteel beleidsdebat: welk platteland wil Vlaanderen? Blijven we vasthouden aan een strikt agrarisch, monofunctioneel model, of kiezen we voor een multifunctioneel platteland waarin ook wonen en andere economische activiteiten een plaats krijgen?"

1. Onze gemeenten zijn in grote mate landbouwgebied

Voor de Westhoek is de problematiek nijpender. Grote delen van onze gemeenten liggen in herbevestigd agrarisch gebied. Sommige gemeenten liggen er zelfs bijna helemaal in. Dit herbevestigd agrarisch gebied is grond waarvan Vlaanderen heeft beslist dat ze landbouwgrond blijft. Wie er iets anders mee wil doen, botst op zware procedures en moet de ingenomen oppervlakte elders compenseren. In de praktijk komt het erop neer dat we in die gemeenten nauwelijks nog nieuwe woon- of bedrijfsruimte kunnen aanduiden.

Net daarom is het hergebruik van wat er al staat voor ons geen luxe, maar vaak de enige verstandige oplossing. Een nieuwe ambachtelijke zone of verkaveling neemt open ruimte in; een leegstaande loods of hoeve opnieuw gebruiken doet dat niet. Een beleid dat dat hergebruik moeilijk maakt, werkt bij ons dus averechts. Het blokkeert de zuinigste oplossing en verlegt de druk naar nieuwe grond, ergens anders.

Dat de Westhoek zo sterk op landbouw gebouwd is, is geen gevoel maar een cijfer. West-Vlaanderen is de provincie met het hoogste aandeel landbouw: 94 procent van de aangegeven landbouwgrond ligt



hier in agrarische bestemming, meer dan in om het even welke andere provincie. Vlaanderen legde tussen 2005 en 2009 zo'n 538.000 hectare vast als herbevestigd agrarisch gebied. Het aandeel herbevestigd agrarisch gebied in onze gemeenten schommelt tussen de 60% à 80% van de volledige oppervlakte.

2. Vandaag botst iedereen op regels die niemand goed kan uitleggen

Tot eind 2020 werd in de praktijk pragmatisch omgegaan met zonevreemde situaties: een woning bleef een woning, ongeacht haar oorsprong. Die redenering bood rechtszekerheid en ruimte voor beperkte aanpassingen. Vandaag is dat kader aanzienlijk verstrengd, zonder duidelijke decretale basis, wat leidt tot rechtsonzekerheid en frustratie bij burgers. Voor veel voormalige landbouwers betekent dit dat hun hoeve – vaak 'hun pensioen' – dreigt te verworden tot een last. In sommige gevallen leidt dit zelfs tot menselijke drama's.

Het beroepenkader van het Departement Omgeving helpt een beetje duidelijkheid bieden, maar blijft een interne werktekst van de administratie. Dergelijke kaders kunnen nooit de plaats innemen van formele, democratisch goedgekeurde en verankerde regelgeving. Verplichtingen en basisnormen die aan burgers worden opgelegd, moeten steeds hun grondslag vinden in een decreet of op zijn minst verankerd zijn in een uitvoeringsbesluit. Alleen zo kan rechtszekerheid worden gegarandeerd en wordt vermeden dat essentiële criteria – zoals normen, afstanden of uitvoeringsvoorwaarden – arbitrair worden toegepast of verschillen van dossier tot dossier, wat nu regelmatig het geval is. Momenteel geldt het tegenovergestelde: er dreigt inhoudelijke willekeur in hoofde van de adviserende instanties, wat leidt tot onvoorspelbare beslissingen en een gebrek aan transparantie voor de burger. Waar de focus op het volume van het bijgebouw dat kleiner moet zijn dan de woning vandaan komt, is onduidelijk en niet als dusdanig toepasbaar, tenzij het de insteek zou zijn het de mensen zo moeilijk mogelijk te maken. Op vandaag weten we reeds dat elementen van dit beroepenkader in uitspraken van de raad voor vergunningsbetwistingen worden tegengesproken.

En te vaak luidt het antwoord meteen: afbreken. Ontharden is belangrijk, daar zijn we het over eens, maar sloop als automatische reflex vernietigt kapitaal en laat kansen liggen. Wie zal hier voor opdraaien? Alweer de lokale besturen?

3. Maatwerk met duidelijke grenzen

Voor alle duidelijkheid: dit gaat niet over het openzetten van het landbouwgebied voor andere functies. Landbouw blijft bij ons een hoofdzaak. We willen altijd eerst bekijken of een vrijgekomen site opnieuw voor landbouw kan dienen. Pas als dat niet lukt, komt ander gebruik in beeld. En wie zo'n site overneemt, moet aanvaarden dat er rondom geboerd wordt, met de geur, het geluid en de gelegenheidsdrukke die daarbij horen. De bedrijfsvoering van de boer in de buurt mag er niet door in het gedrang komen.

Daar staat een duidelijke afspraak tegenover. Méér mogen met de bestaande gebouwen betekent strenger zijn voor de grond eromheen: een beperkte huiskavel, geen oprukkende tuinen, en landbouwgrond die landbouwgrond blijft. Zo blijft de winst voor de open ruimte overeind.



Dit is ook te lezen in het recente beleidsadvies van ILVO: ‘Sloop mag geen dogma zijn. Agrarisch hergebruik moet altijd eerst worden afgewogen, maar in bepaalde gevallen kan ook zonevreemd hergebruik perfect verantwoord zijn, zolang de open ruimte en landbouwfunctie niet onder druk komen te staan. Tegelijk moet sloop een volwaardige, maar weloverwogen optie zijn, gekoppeld aan een billijke vergoeding wanneer dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit.’

4. We vragen de Vlaamse Regering een duidelijk (decretaal) kader dat zegt waar, wanneer en onder welke voorwaarden hergebruik kan.

1. Zet de spelregels in een decreet of een uitvoeringsbesluit. De bruikbare principes uit het beroepenkader kunnen worden behouden, maar geef ze een juridische grond, zodat ze voor iedereen gelijk gelden en ook overeind blijven in de rechtspraak.
2. Maak duidelijk wat “ruimtelijke kwaliteit” bij zo’n site betekent, en wel in maatregelen die je kan nagaan:
 - geen extra ruimtebeslag,
 - hergebruik dient zo veel als mogelijk gepaard te gaan met een actieve ontharding,
 - een compacte huiskavel,
 - respect voor de streekeigen bouwstijl, met voldoende aandacht voor vergroening en inkleding van de zonevreemde site.
 - Voor waardevolle sites moet het principe “behoud door ontwikkeling” centraal staan, waarbij doordachte nieuwe functies bijdragen aan het behoud van onze streekidentiteit. Laat de mistige regel over de omvang van bijgebouwen vallen.
3. Werk de lijst van toegelaten herbestemmingen bij, zodat ze past bij wat een plattelandsgemeente vandaag nodig heeft telkens vanuit kleinschaligheid en zonder nieuwe ruimte in te nemen.
 - Denk aan korte keten, het bewaren en klaarmaken van lokale producten, koel- en drooginstallaties, landbouwlogistiek, zorg- en educatieve landbouw, landschaps- en waterbeheer, kleinschalige ondersteuning van de landbouw, het samen stallen en onderhouden van machines,
 - Kijk breder naar wat landbouw is, met plaats voor kleinschalige projecten, tuinaanleg en het vervoer en de eerste verwerking van melk, dieren en veldproducten.
4. Hergebruik kan inspelen op lokale economische behoeften, bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan startende ondernemers, zonder dat dit leidt tot de ontwikkeling van economische hubs in het buitengebied. Een leegstaande loods hergebruiken maakt het aansnijden van een nieuwe ambachtelijke zone overbodig waardoor de open ruimte beter behouden wordt. Dat voorstel lag in 2006 al op tafel en werd toen weggestemd. Het verdient een nieuwe kans, met duidelijke afspraken over schaal, verkeer en hinder. Daarbij moet steeds worden vermeden dat grote landbouvvolumes als economische hubs in het buitengebied worden omgeturnd.
5. Maak werk van een ruimere en duidelijke regeling voor opslag. Erken opslag in bestaande landbouwgebouwen als een volwaardige en zuinige vorm van hergebruik. Laat naast landbouwopslag ook andere opslag toe binnen het bestaande volume, zonder bij te bouwen of te verharderen, en herbekijk het strikte verbod om opslag te combineren met bijvoorbeeld wonen in dezelfde hoeve.



6. Begrens de huiskavel en hou landbouwgrond in landbouw. Trek bij elke wijziging een duidelijke grens rond het private deel, zodat tuinen niet stilaan landbouwgrond opslokken, en zorg dat de grond eromheen in gebruik blijft bij landbouwers. En wie in het landbouwgebied komt wonen of werken, aanvaardt dat daar geboerd wordt, met de geur en de drukte die daarbij horen.

7. Maak van afbreken geen automatisme. Weeg eerst landbouwhergebruik af, kies bij waardevolle sites voor behoud door ze een nieuwe functie te geven, en hou sloop achter de hand als bewuste keuze, met een eerlijke vergoeding als ze de open ruimte echt vooruithelpt. Ook ILVO wijst in die richting.

8. Lokale besturen moeten hierin een centrale rol krijgen. Zij kennen de draagkracht van hun landschap, de noden van hun landbouwsector en de mogelijkheden van hun sites. Alleen via een gebiedsgerichte aanpak, met ruimte voor maatwerk én gedragen door een duidelijk Vlaams kader, kunnen we komen tot duurzame oplossingen. Kijk gerust naar Nederland, waar herbestemming kan onder duidelijke en afdwingbare afspraken over kwaliteit en gebruik. Het werkt daar, en het kan ook bij ons.

5. Vlaams beleid op maat van het platteland

We willen vermijden dat leegstand evolueert naar verval. Deze uitdaging vormt immers een kans voor de toekomst van onze regio. De Westhoek wil niet verworden tot een reservaat. Al helemaal niet via een sluipend Vlaams beleid dat eenzijdig de focus legt op de “grote stad” en onvoldoende rekening houdt met de noden en ontwikkelingskansen van landelijke regio’s. Wij vragen een beleid dat ook het platteland ernstig neemt als volwaardige plek om te wonen, te werken en te ondernemen.

Meer dan tien jaar geleden maakten we reeds kennis met het Nederlandse voorbeeld van de contractbenadering, waarbij herbestemming van hoeves mogelijk wordt gemaakt onder duidelijke en afdwingbare voorwaarden inzake ruimtelijke kwaliteit en gebruik. Vlaanderen kijkt traditioneel graag naar het Nederlandse poldermodel als het over ruimtelijke ordening gaat. Het is dan ook logisch dat dergelijke werkbare en evenwichtige aanpak, die flexibiliteit koppelt aan duidelijke randvoorwaarden, ook bij ons toepasbaar moet zijn.

Deze motie wordt onderschreven door volgende burgemeesters:

Gerard Liefoghe
Burgemeester Alveringem

Wim Janssens
Burgemeester De Panne

Koen Coupillie
Burgemeester Diksmuide

Wieland De Meyer
Burgemeester Heuvelland

Jeroen Vandromme
Burgemeester Houthulst

Katrien Desomer
Burgemeester Ieper



Patrick Lansens
Burgemeester Koekelare

Karolien Damman
Burgemeester Kortemark

Sander Loones
Burgemeester Koksijde

Lieven Vanbelleghem
Burgemeester Langemark-
Poelkapelle

Lieve Castryck
Burgemeester Lo-Reninge

Sandy Evrard
Burgemeester Mesen

Kris Vandecasteele
Burgemeester Nieuwpoort

Christof Dejaegher
Burgemeester Poperinge
Voorzitter Westhoekoverleg

Peter Roose
Burgemeester Veurne

Bram Coppein
Burgemeester Vleteren

Youro Casier
Burgemeester Wervik

Koen Meersseman
Burgemeester Zonnebeke