



Vlaanderen in 2050

‘Betonstop’ West-Vlaanderen: pas als het laatste gras bedolven is?

Met veel lawaai werd voor Vlaanderen de stop op inname van open ruimte afgekondigd. Het zal anders moeten, of Vlaanderen wordt één versnipperde ruimte van betonvlakten verbonden met wegen. Momenteel is al 33% van de ruimte ingenomen door woning, handel, industrie en recreatie en 14% door wegen, parkings en gebouwen. En het houdt niet op. Nog elke dag sneuvelt er in Vlaanderen 6 hectare open ruimte, waarvan 2,5 hectare effectief wordt verhard. Ook het ‘platteland van Vlaanderen’, West-Vlaanderen, wordt stilaan deel van het metropolitaan landschap Vlaanderen. Elk dorp heeft, of werkt aan, zijn bedrijventerrein, de nieuwe boerderij heeft zijn megastal en mestverwerker en de verkavelingen blijven als noodzaak aanzien voor het tegengaan van de braindrain.

Maar het moet dus anders

Een totale halt aan het uitbreidingsbeleid, dat is de bedoeling van Schauvliege. Tegen 2025 mag er nog slechts 3 hectare vrije ruimte per dag worden ingenomen in plaats van 6. En tegen 2040 geen vierkante meter meer. Tien jaar eerder dan minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) had vooropgesteld. Zelfs dat lijkt nog veraf, maar eigenlijk is het dat niet. Het betekent dat van de 72.000 hectare ruimte die nu bestemd is voor uitbreiding, maar 24.600 hectare zal mogen ingenomen worden.

Het Nieuw Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wil ons op een meer beperkte oppervlakte, in beter ontsloten gebieden doen wonen. Meer ruimte innemen kan voor het BRV alleen als het wordt gecompenseerd: door elders nieuwe open ruimte te creëren. Om dit goed te laten lopen, wil de minister aan de gemeenten de opdracht geven om de geschiktheid van gronden –voor bebouwing- na te gaan en wil ze nieuwe instrumenten (zoals verhandelbare bouwrechten) uitwerken. Ondertussen geldt het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het gewestplan. En wordt er duchtig verder gegoten. We nemen je mee naar enkele voorbeelden...

GRUP (Club) Brugge: beton en asfalt

114 hectare bedrijvengrond op 214 hectare nieuw te bestemmen gronden. Dat is het bilan van het Gewestelijk RUP Brugge, dat tot begin 2017 in openbaar onderzoek was. Je kent dit dossier hoogstwaarschijnlijk beter onder de naam ‘stadiondossier’, hoewel het veel meer is. Maar omdat deze naam, ook het symbool is geworden van de spilzucht met grond, willen we u even meenemen naar een aantal elementen uit het dossier.

Clubstadion

De ‘oerstudie’ die de kern van het verhaal vat, gaat terug naar 2007: Marcel Smets, toenmalig bouwmeester, maakt met zijn team een haalbaarheidsstudie op voor het bestaande Jan Breydelstadion in Sint-Andries. Hierin geeft hij aan dat het best mogelijk zou kunnen zijn om het bestaande stadion, voor Cercle en Club Brugge, verder uit te bouwen naar bijna 40.000 plaatsen.

Maar die vlieger gaat niet op. Er moest en zou een nieuw stadion komen. In het eerste plan, wordt het overstromingsgevoelig Chartreusegebied gezien als oplossing voor de ambities van Club. Een multifunctioneel stadion –het Uplace aan de Kerkebeek– zou verrijzen op de Chartreuse, waar kantoren en winkels in vereniging met de godensport elkaar zouden versterken. Vermits de gronden voor een groot deel eigendom waren (en zijn) van de overheid (WVI en ANB), is het een win-win-situatie. Te meer dat het gebied aan een belangrijk autovervoersknooppunt ligt. Maar de Raad van State besliste hier anders over.

Mits een alternatievenonderzoek, kwam de Vlaamse Overheid nu uit aan de Blankenbergsesteenweg. Hier liggen namelijk reeds (als bedrijvengebied) bestemde gronden –nu nog in landbouwgebruik– en de komst van de A11 is een zegen voor de auto-minnende Clubsupporter. Bijna 45 hectare landbouwgrond ligt nu aan de voeten van de Club. Waar eerst ook Cercle Brugge een klein stadionnetje zou krijgen, naast dat van de Club, verkoos de eerste nu in Jan Breydel te blijven. Ondertussen zal de intercommunale WVI, na definitieve goedkeuring, deze gronden onteigenen –uit algemeen belang– en ter beschikking stellen van de Stad, die deze op haar beurt ter beschikking stelt van Club Brugge. 7.200 parkeerplaatsen –gelijkvloers–, plaats voor een hondertal bussen en misschien wel een ontsluiting via het openbaar vervoer. Kwatongen beweren dat de geplande Lightrail (google ‘Neptunusplan De Lijn’) haar voorsteltracé nu ook ziet verdwijnen. Het stadion in Sint-Andries krijgt een heel grondige opfrisbeurt en behoort dan Cercle toe. Twee stadions voor een provinciestad als Brugge.

Maar hiermee is het niet afgelopen: het stadion aan de Blankenbergse Steenweg mag geen winkelfuncties bevatten én geen kantoren. Zo wordt elk multifunctioneel gebruik vakkundig uitgesloten.

En omdat de zone waar het stadion gepland wordt, voorzien was als bedrijvenzone, moest hiervoor compensatiegebied

worden gevonden. Dit werd blijkbaar gevonden op Sint-Elooi, Zedelgem. De kantoren die in het stadion gepland waren, krijgen in voorliggend ontwerp-GRUP ruimte in het Chartreusegebied (op landbouwgronden van de WVI) en worden ‘kantoorachtigen’ genoemd. Dat zijn onderzoekscentra, in dit geval verbonden aan de hogescholen van Brugge. Deze genereren blijkbaar minder dynamiek als een kantoor en kunnen verschillende functies huisvesten.

De verbouwingen van Syntra-West, aan het station en vlakbij de nieuwe site van de KULeuven, werden links gelaten. Een kantoorachtige hoogbouw aan het station, had de site van Chartreuse kunnen sparen. De site zou ook beter ontsloten geweest zijn via het openbaar vervoer, volledig volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Maar Vlaanderen kiest voor de Chartreuse, ondanks de significant negatieve mobiliteitseffecten die aangekondigd worden in het MER. De gronden die de intercommunale aankocht op de Chartreuse, zullen nu renderen.

En intussen

En intussen wordt in hetzelfde GRUP Brugge de Blauwe Toren bevestigd als gemengd bedrijventerrein. Deze goed gelegen zone is intussen al volgebouwd met grote winkels en bedrijven. Elk met één bouwlaag (af en toe eens twee) en een ruime eigen parking met graszone rondom rond. Hoewel hier potentieel nog veel ruimte is – men kan in de hoogte bouwen, parkings delen, de gebouwen herstructureren,... kiest het GRUP ervoor om de situatie, zoals ze nu is, te bestendigen.

Meer nog: heel wat functies worden uitgesloten. Zo mag landbouw niet in de zone, hoewel de LED-landbouw op daken van bedrijven stilaan opgang maakt. Er kunnen ook geen kantoren in de zone, hoewel het Neptunusplan een halte voorziet voor de Lightrail vanuit het station van Brugge (naar Zeebrugge). De sporen liggen er. En de aangekondigde herstructurering (GRS Brugge 2004) van het gebied, wordt vlot genegeerd. Wij zijn er echter van overtuigd dat ook deze kansen meegerekend moeten worden in het ruimte-aanbod. Het argument dat de bedrijven zeggenschap willen hebben over hun eigen grond en gestapelde functies niet verkoopbaar zijn, kan niet op tegen het verlies van ‘commons’ als poldergrasland, landbouwgrond, bos en open ruimte.

Het zijn blijkbaar niet in eerste instantie de geesten van de bevolking die moeten rijpen voor de ‘betonstop’.

Blauwpoort Waregem

Ten zuiden van de stad Waregem, aan het op- en afrittencomplex van de E17, ligt het gebied de Blauwpoort. Een mooi gebied, het werd ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een voorbeeld van hoe het landschap door de eeuwen en de mens werd gevormd.

Het stadsbestuur van Waregem schermt met jobs en druk vanuit de bedrijvenhoek, om de nood aan nieuwe regionale bedrijventerreinen aan te tonen. Hun oog is gevallen op het deelgebied Blauwpoort, en is er blijven liggen.

De Provinciale commissie ruimtelijke ordening heeft het niet zo begrepen op dit gebied. Ze geeft in haar advies (2012) aan dat er eerst werk moet worden gemaakt van de reconversie van bestaande terreinen. Daarenboven blijkt de cijfermatige onderbouwing van de vraag ook discutabel en vormen zowel het advies van de Procoro als de wankele cijfermatige onderbouw de fundamenten van de schorsing door de Raad van State.

‘Geen nood’ zegt het stadsbestuur: dan beginnen we gewoon opnieuw. En de Provincie wordt terug aangepord om een nieuw Provinciaal RUP te schrijven. Hier werden de alternatieven wél onderzocht, maar wordt de behoefte nog steeds niet op een niet-gevoelsmatige manier aangetoond, namelijk door VOKA. Er zouden echter voldoende bestemde terreinen zijn in de buurt, maar moet het beleid er gewoon werk van maken. En opnieuw adviseerde de Procoro (januari 2017) dat het dossier niet klaar is. Intussen maakt ook de actiegroep zich klaar om de leemtes van het dossier aan te kaarten, op basis van argumenten zoals die in het RSV staan. En zo blijft de bevolking dossiers van de eigen overheid aanvechten. Het gaat dan ook (meestal) niet over een ‘niet in mijn achtertuin’- protest.

Dit gaat over overheden die hun eigen principes uithollen en publieke middelen inzetten om protest hiertegen aan de kant te schuiven. De kost en de gevolgen van dit beleid zijn voor samenleving. Maar er zijn uiteraard ook goede voorbeelden, met dank aan, bijvoorbeeld, de activeringsteams van de POM West-Vlaanderen. Deze gaan actief op zoek naar onbenutte en onderbenutte ruimte en koppelen deze aan een nieuwe invulling. Het kan dus.

Staldering of contractbenadering? Of toch gewoon een aannemer op het erf?

Het zit in de genen van de West-Vlaming om de kantjes eraf te lopen. Trots wordt wel eens gezegd dat de West-Vlaming een ‘apart ras’ is, ‘Brussel ver is’, of dat

Brussels beleid zomaar niet in West-Vlaanderen kan opgelegd worden. Het is hier immers anders. Welja.

Het erf is voor menig landbouwer een vorm van pensioen. In vervlogen tijden kon de boer of op een opvolger rekenen om het bedrijf over te nemen, of een buitenstaander. Die tijden zijn veranderd, buiten de nood aan pensioen. Andere bedrijven gaan op de fles door de kleine marges waarmee vele boeren moeten rondkomen. En ook dan is een goede overnemer een kwestie van inkomen.

Intussen zijn de boerenzonen van weleer aannemers geworden, heeft de garagist uit de buurt nood aan ruimte voor zijn wagens, of heeft de plattelandsregio toeristisch potentieel voor recreatie te paard... De boer heeft keuze zat. Stilaan krijgt het boerenlandschap een industrieel trekje –naast de intensivering en schaalvergroting van de landbouw. Heel wat boerenbedrijven zijn van functie veranderd, organisch of door verkoop. Vele van die functies zijn niet verenigbaar met de landbouwbestemming van het gebied. Een studie van Anna Verhoeven (ILVO) geeft aan dat 85% van de nieuwe functies die door overname op hoeves worden geïnstalleerd, zelfs niet vergunbaar zijn. Van aannemer tot advocatenkantoor, alles is er te vinden.

De redenen van de functieveranderingen zijn divers. Binnen landbouwcontext kan een landbouwer op zoek gaan naar verbreding (zorg, winkel, landbouwwerktuigen, manege,...) of heeft de partner ruimte nodig voor de uitbouw van een eigen zaak, naast de boerderij (beautysalon, springkastelenverhuur,...). En soms wordt de bijzaak een hoofdzaak, maar blijft ze wel in landbouwgebied.

In niet-landbouwcontext zijn het vaak bedrijven op zoek naar goedkope grond, veelal ook starters, die vrije ruimte kopen aan een laag tarief. Ook feestzalen, verblijfsinfrastructuur en de bedrijven die overlast veroorzaken, zijn op zoek naar ruimte. En zo wordt het

Het contract-convenant van de Vlaamse overheid wil de gemeente de mogelijkheid geven om met de (nieuwe) uitbater van de hoeve een contract af te sluiten om tijdelijk zonevreemde functies uit te oefenen. De tijdelijkheid mag je als eerder rekbaar beschouwen. De contractbenadering zou gelden voor bedrijven die geen landbouwwaarde meer hebben, maar wel een maatschappelijke waarde. Die maatschappelijke waarde mag je dan eerder economisch zien. Daarenboven mag de veranderde functie ook geen extra druk creëren voor de aanwezige landbouw. Zo kan een wellnesshoeve wel wat minder klanten hebben in het mestseizoen. Hierover klagen is dan geen optie.



Betonstop = minder waterproblemen © Natuurpunt

Dit is nog een piste die men aan het verkennen is. Maar volgens ons geen neutrale piste en geenszins een piste die aansluit bij de wens van de vrijwaring van open ruimte. Wat bijvoorbeeld met de megastallen die nu gebouwd worden voor de kippen, onder de bestemming landbouw? Kunnen dit allemaal verkapte bedrijventerreinen worden, omdat het landschap toch al verknoeid is? Wat met eventuele uitbreidingswensen? Wat met regelgeving, als de bescherming van de poldergraslanden, die enkel voor landbouwers geldt? Paardenhouders hebben een vlakke weide nodig en kunnen in principe ploegen. De zorgplicht zal hen, gezien de minder strenge handhaving op het platteland, niet echt tegenhouden.

Geef ons dan maar de principes van staldering, zoals men in de Provincie Brabant, in Nederland wil toepassen. Bij de bouw van een nieuwe stal, moet de bouwheer een gelijke oppervlakte stal in de regio afbreken. Het motto hierbij is dat het saldo van staloppervlakte binnen een bepaald beschrijf, gelijk moet blijven, of afnemen. Men kan werken met een constructiefonds, waar, bij de bouw van een stal, geld voor reconversie van landbouwbedrijven moet worden gestort. Men kan werken met verhandelbare ontwikkelingsrechten, die het pensioen van de landbouwer veilig stelt.

Maar bovenal moet de verstening van het platteland worden gestopt.

Conclusie: veel geblaat, weinig wol?

Neen, het feit dat de intentie er al is én dat vele gemeentebesturen wakker worden en de eindigheid van de uitbreidingsgebieden zien naderen, is een goede zaak voor onze toekomst. Er moet echter een duidelijke lijn worden getrokken. En die staat al in het BRV en eigenlijk ook al in het RSV. Het moet echter meer zijn dan een discours. Het beleid moet tot in de kleine lettertjes uitgerold worden. Nu. De principes mogen dan ook niet uitgehold worden met, bijvoorbeeld, het vergunnen –of vrijstellen van vergunning- van extra functies en extra verharding. De invulling van een betwistbare inschatting van het gewestplan, mag geen donkere wolk vormen over het discours van en de beleidsvorming voor de betonstop. De handhaving moet strenger en afbraak en herstructurering moeten deel uitmaken van de opties.

Maar arbeid adelt.