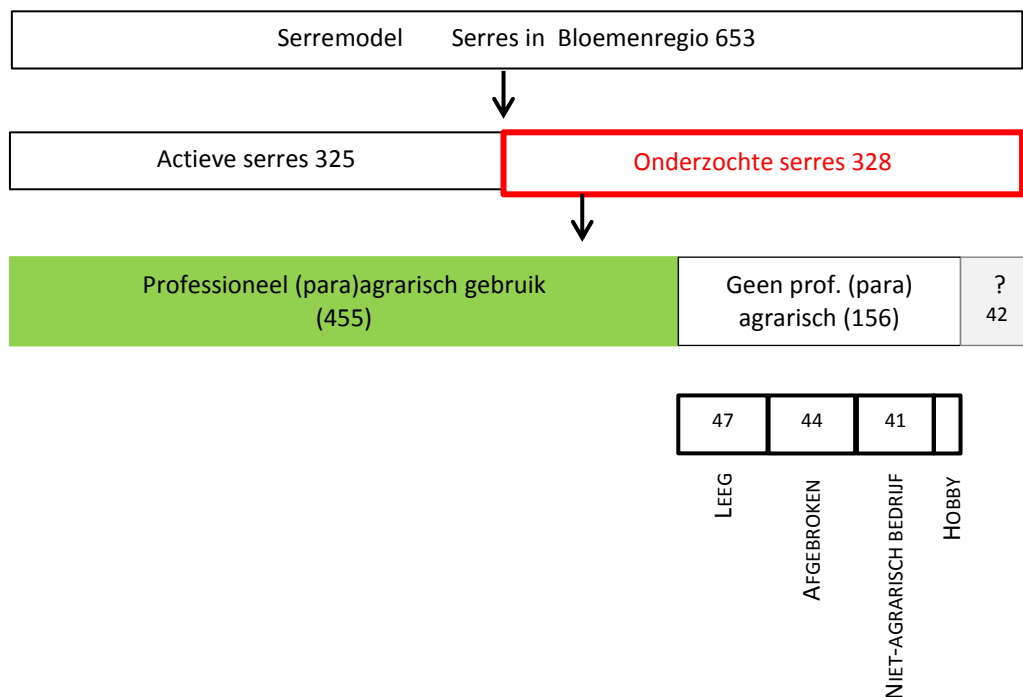


Stopgezette en leegstaande serres in de Bloemenregio.

Deze studie verfijnt de inzichten over het actuele gebruik van serres in de Bloemenregio.

Het actuele gebruik van serres blijkt een zeer divers verhaal te zijn (tabel 2). Van de 653 serres in de Bloemenregio hebben 421 (64,5%) een agrarisch gebruik. Wanneer ook de 34 para-agrarische bedrijven er bij geteld worden brengt dit het totaal op 455 (69,6%) serres die een (para)-agrarisch gebruik kennen. Van 190 of 29% van serres weten we dat ze niet meer in professioneel landbouwgebruik zijn. Daarnaast biedt de studie geen inzichten in 42 (6,5%) van de serres, aangeduid als onbekend.



Figuur 13 Synthese van de resultaten

Serres in professioneel landbouwgebruik

De ruime meerderheid (69,6%) van de serres in de Bloemenregio wordt voor een professionele (para)-agrarische activiteit gebruikt. Belangrijk is aan te geven dat serres met een professioneel landbouwgebruik ook een evolutie in het serregebruik kunnen omvatten. Een voorbeeld is het gewijzigde gebruik van een serre met oorspronkelijk sierteelt, naar een gebruik voor de stalling van dieren. Binnen de Bloemenregio werden 5 serres geïdentificeerd die gebruikt worden voor de stalling van dieren.

Een andere overweging is dat de vastgestelde para-agrarische activiteiten zowel historisch aanwezige activiteiten omvatten als recent geëvolueerde agrarische naar para-agrarische activiteiten, bijvoorbeeld van sierteelt naar tuincentrum.

Een methodologische conclusie is dat de landbouwstatistieken niet alle serres in professioneel landbouwgebruik in beeld brengen. Immers in 96 serres die geen geregistreerd landbouwgebruik hebben, werd toch een agrarische activiteit vastgesteld. Een verklaring voor deze inconsistentie kan gevonden worden in databankkarakteristieken waarbij een oppervlakte groeimedium kleiner dan 0,5 ha niet geregistreerd wordt (box 4).

Serres zonder professioneel landbouwgebruik

De resterende groep serres waarin geen professionele landbouw meer aanwezig is, omvatten een zeer divers verhaal met zowel 44 serres (6,7%) die in de periode 2013-2015 afgebroken zijn, 47 leegstaande serres (7,2%), 41 serres met een niet-agrarisch bedrijf (6,3%) en 11 serres met een hobby gebruik (1,2%). Naast het verhaal van afbraak en leegstand worden de Bloemenregio ook gekenmerkt door een functiewijziging van bestaande serres door een inname door niet-agrarische economische activiteiten.

De serres zonder geregistreerd landbouwgebruik enkel benoemen als 'stopgezette' serres dan wel 'leegstaande' of 'afgebroken' serres leidt bijgevolg tot een miskenning van de diversiteit aan evoluties.

Zicht krijgen op actuele dynamiek in serres, geen makkelijke zaak.

De voorgestelde resultaten werden bekomen door een combinatie van databankbewerkingen en extra informatieverzameling via terreinbezoeken en gesprekken met lokale sleutelfiguren. Deze methodiek laat toe een betrouwbaar inzicht te verkrijgen in de algemene dynamiek in het gebruik van serres. Doch zijn enkele kanttekeningen noodzakelijk bij de betrouwbaarheid van de gebruikte methode.

Een beperking in de betrouwbaarheid is een gevolg van het dynamisch karakter van de ontwikkelingen van en in serres. Sinds de datum van opmaak van het Serremodel (2013) en het uitvoeren van deze studie (2015) bleken reeds verschillende serres afgebroken te zijn. Een databank van 2 jaar oud is dus al op sommige vlakken 'verouderd'.

Zoals eerder gesteld leiden beperkingen van de landbouwstatistiek tot een bijkomende onnauwkeurigheid met betrekking tot het agrarische gebruik van kleine serres. De bewerking met en aftoetsen van de typering van de activiteiten (NACE-codes) door de VKBO toont aan dat : (1) een activiteit die plaatsvindt in een serre niet altijd via VKBO traceerbaar is en (2) de Nace-codes niet overeenkomen met de werkelijke activiteit.

Het doorvoeren van een systematische, tijdsintensieve, terreinaftoetsing heeft echter toegelaten de bovenstaande beperkingen van de basisinventaris te identificeren en te verbeteren zodat de detailinventaris een grotere betrouwbaarheid heeft waardoor het uiteindelijke resultaat toe laat een duidelijk beeld te geven van de algemene dynamiek van de serres gelegen in de Bloemenregio.

Beleidsuitdagingen in de Bloemenregio

De resultaten m.b.t. het actuele gebruik van serres in de Bloemenregio brengen verschillende beleidsuitdagingen in beeld. De grote verscheidenheid aan actuele dynamiek in serres die hun oorspronkelijke functie verloren, roepen volgende vragen op:

Hoe moet men vanuit beleid omgaan met vrijkomende serres/leegstaande serres? Moeten ze afgebroken worden? Bieden ze potentie voor hergebruik? En voor welke activiteit dan? Moet er voorkeur gegeven worden aan hergebruik door landbouwactiviteiten? Wat zijn de voor- en nadelen van hergebruik van serres door niet-agrarische economische activiteiten? Wil men het hergebruik van serres sturen en op welke manier kan men dit doen? Zijn er verschillen in de beleidsuitdagingen naargelang verschillen in de juridische context?

Elk van deze vragen is verbonden met specifieke beleidsuitdagingen. De verschillende beleidsuitdagingen vragen een genuanceerd debat dat rekening houdt met de grote diversiteit aan historiek, dynamiek en mogelijkheden van en in serres. Onderstaand worden de centrale uitdagingen en bijbehorende elementen van afweging geschetst.

- **Leegstaande serres. Functieloos voor de ene activiteit, de ideale ruimte voor een andere activiteit ?**
Leegstand dient beschouwd te worden als het functieloos worden van een serre voor een bepaald type landbouw. Belangrijk is te overwegen dat een leegstaande serres nog van betekenis kan zijn voor andere activiteiten. De resultaten tonen aan dat serres die hun oorspronkelijk functie verloren hebben zowel hergebruikt worden voor landbouwactiviteiten als voor niet-landbouw gerelateerde economische activiteiten. Deze resultaten wijzen op het nut om leegstaande serres te beschouwen als

een aanbod van ruimte voor andere agrarische activiteiten. Vragen die hierbij kunnen gesteld worden, zijn: *In hoeverre bieden de leegstaande serres (of zelfs de serres die wel nog gebruikt worden) kansen voor dit soort initiatieven? Zijn de eigenaars van de leegstaande serres bereid hun serre te verhuren aan deze ruimtevragers? Voor welke activiteiten vormt een serre een interessant gebouw? Hoe kunnen vraag en aanbod op elkaar afgestemd worden?*

Inzetbaarheid voor andere agrarische activiteiten. Functieloos geworden serres kunnen een interessante locatie vormen voor nieuwe landbouw activiteiten. Zo werd in 5 serres in de Bloemenregio veeteelt aangetroffen, wat wijst op een hergebruik door een nieuw type landbouw. Ook gedeeltelijke of periodieke leegstand geeft aanleiding tot hergebruik mogelijkheid, bijvoorbeeld als overwinteringsserre. Een specifieke vraag is de inzetbaarheid van vrijgekomen serres voor CSA. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor stadslandbouw en kleinschalige landbouwinitiatieven, die voedsel willen produceren in of in de nabijheid van de stad. In de zoektocht naar ruimte voor dit soort initiatieven, wordt het zinvol geacht de leegstaande serres in overweging te nemen. Of leegstaande serres echter geschikt zijn voor CSA is echter afhankelijk van verschillende karakteristieken van een serre zoals de bouwtechnische toestand en de mogelijkheid om in volle grond te telen. Verder inzicht in deze aspecten is noodzakelijk om een genuanceerde afweging te kunnen maken.

Inzetbaarheid voor niet-agrarische economische activiteiten. In 41 serres in de Bloemenregio die hun oorspronkelijke functie verloren hebben, werd een niet-agrarische economische activiteit vastgesteld. De aanwezigheid van deze niet-agrarische activiteiten roepen heel wat specifieke beleidsvragen op, zoals: *Wat zijn de voor- en nadelen van hergebruik van serres door niet-agrarische economische activiteiten? Welk type hergebruik wordt wenselijk geacht? Moet er voorkeur gegeven worden aan hergebruik door landbouwactiviteiten? En zo ja, hoe dient een dergelijke voorkeursregeling er uit te zien?* In voorgaand onderzoek naar hergebruik van hoeves door niet-agrarische economische activiteiten werd vastgesteld dat kennis van het type activiteit niet toelaat een inschatting te maken van de impact (Verhoeve et al., 2012). Zo wordt van de ene aannemer hinder ervaren en van de andere aannemer niet. De impact wordt veeleer bepaald door bijvoorbeeld de schaal, het mobiliteitsprofiel van de activiteit en bereikbaarheidsprofiel van de plek.

- **Hergebruik van serres als strategisch onderdeel van gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven**
De gebruiksmogelijkheden van serres worden op vandaag reeds gestuurd door bestaande beleidskaders. Het beleidskader van ruimtelijke ordening bevat zowel een aantal generieke (voor volledige Vlaanderen) alsook gebiedsspecifieke richtlijnen. Deze gebiedsspecifieke richtlijnen zitten bijvoorbeeld vervat in bestemmingsplannen, maar ook in structuurplannen. Zo zijn de actuele gebruiksmogelijkheden en beleidsuitdagingen anders voor serres gelegen in agrarisch bestemde zones dan voor serres gelegen in woongebied. Gelijkaardig zijn de verschillen in ontwikkelingsperspectieven tussen verschillende zones .

Binnen zones bestemd als woongebied zijn meer functies toelaatbaar dan in agrarisch gebied. De uitgebreide mogelijkheden binnen bestaande serres alsook van de als woongebied bestemde gronden, zorgen ervoor dat deze locaties voor vele (ook niet-landbouw gerelateerde) actoren ontwikkelingsperspectieven bieden. Binnen de vastgoedmarkt zijn deze serres interessante plaatsen voor de ontwikkeling van nieuwe woonprojecten. De beleidsmatige uitdaging van deze verkavelingsdruk is veelzijdig, en vraagt een afweging die rekening houdt met het aanwezige erfgoed (zowel serres als Bloemenvillas – zie epiloog), de draagkracht van de omgeving voor een verdichting door verkaveling alsook de vraag naar ruimte vanuit de landbouwsector.

In zones waarin de ontwikkelingsperspectieven gericht zijn op landbouw (agrarisch gebied, of Potentieel A-gebieden) zijn de beleidsuitdagingen van geheel andere aard. Binnen deze zones zijn beleidsuitdagingen gerelateerd aan het vinden van zinvolle nabestemming en hergebruik van functieloos geworden serres. Hergebruik van bestaande serres kan bijdragen tot het versterken van het onderscheidend vermogen van een regio. Dit zowel op vlak van ruimtelijke identiteit als op vlak van economische ambitie. Ook het omgaan met activiteiten die niet-conform de huidige regelgeving zijn (waaronder verschillende niet-agrarische activiteiten) vormt een belangrijke beleidsuitdaging in deze zones. Opvallend is dat ook binnen Potentieel A-gebieden een groot aandeel serres hun oorspronkelijke functie verloren hebben. Serrebedrijven stoppen dus ook in gebieden waar nog ontwikkelingskansen worden gegeven. Gegeven deze vaststelling stelt zich de vraag of er bijkomende maatregelen moeten getroffen worden om serrebedrijven te ondersteunen als typerende landbouwsector binnen de Bloemenregio.

▪ **Afbraak, een specifieke dynamiek**

Serres die hun oorspronkelijke functie verliezen worden ook afgebroken. Zo werden in de Bloemenregio 44 serres volledig afgebroken tussen 2013 en 2015. De motivatie om een serre af te breken is veelsoortig.

In een woongebied worden serres afgebroken om de gronden nadien te verkavelen. Daarnaast bepaalt de heffing op leegstand dat eigenaars van panden die langer dan 2 jaar leeg staan een leegstandbelasting moeten bepalen. Om deze taks te vermijden worden functieloze serres afgebroken. Het afbraak ritme van serres wordt echter ook bepaald door de vraag naar serre glas op de internationale markt. Gespecialiseerde bedrijven uit Nederland of Polen kopen in het buitenland serres op, voornamelijk vanwege het waardevolle versneden glas. Deze serres worden nadien elders opgebouwd (of gerecycleerd). Eigenaars van serres wachten hierdoor dikwijls met afbraak tot een opkoper langs komt. Dit kan bijdragen tot een langere periode van leegstand. Vanuit duurzaamheidsstandpunt lijkt het zinvol om toe te laten dat eigenaars het afbraakritme inderdaad laten bepalen door de mogelijkheid tot verkoop van het serreglas.

Tot slot kan het idee om zuinig om te gaan met open ruimte, aanleiding vormen om een serre al dan niet af te breken. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de omkeerbaarheid van het landgebruik van serres sterk afgenomen is. Door de steeds grotere infrastructuurwerken en verhardingen van de ondergrond (cfr epiloog) hebben serres een minder omkeerbaar landgebruik.

Op basis van het voorliggende onderzoek kunnen deze beleidsuitdagingen niet allemaal aangestuurd worden. De inventaris geeft wel een eerste idee van de diversiteit en grootteorden van de dynamiek in de serres en de ligging en beschikbaarheid van serres (op het moment van opmaak, mid 2015). Dit laat toe om het aanbod van serres op een gestructureerde manier verder te onderzoeken (bv. naar staat van de serres, interesse bij eigenaars, potenties voor hergebruik,...) en om stappen te zetten om aanbod en vraag met elkaar in contact te brengen en serres actief in te zetten als strategisch onderdeel van gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven