

Virtueel LAND

De Vlaamse open ruimte staat onder grote verstedelijkingsdruk. Vruchtbare gronden worden aan een tempo van zes hectare per dag verhard om ruimte te bieden aan wonen, industrie en infrastructuur. Dat de ernst van de situatie moeilijk overschat kan worden, wordt in dit artikel onderbouwd met cijfers van het feitelijk landgebruik van de landbouwruimte. We introduceren daarbij de term 'virtueel landbouwland' om te verwijzen naar dat deel van de landbouwruimte dat in de ruimteboekhouding aangeduid is als landbouwgebied, maar in de feiten géén landbouwactiviteit kent. Dit verlies van landbouwgrond is niet alleen nadelig voor de landbouw, maar voor de maatschappij als geheel. Het betekent immers ook een verlies van open ruimte, zowel in oppervlakte als in kwaliteit.

Het harde verschil tussen feiten en cijfers

ANNA VERHOEVE, EVA KERSELAERS, ELKE ROGGE [INSTITUUT VOOR LANDBOUW- EN VISSERIJONDERZOEK]

BOUWLAND

Hoeveel ruimte heeft de boer écht?

Residentialisering, vertuining, verpaarding, ... Het zijn slechts enkele van de termen die gebruikt worden om de landgebruiksverandering van onze open landbouwruimte te beschrijven. Of het nu gaat om een yogacentrum, om hippe bedrijven in een voormalige boerderij of om het gezin dat de stad heeft ingeruild voor een huis met riante tuin, al deze nieuwe landgebruikers samen veroorzaken een verstedelijking van de open ruimte. De vraag hoeveel oppervlakte deze nieuwe landgebruikers innemen bleef lange tijd onbeantwoord. We hadden evenmin een inzicht in de ruimtelijke spreiding van deze activiteiten.

LANDBOUW WORDT AAN EEN SNEL TEMPO UIT DE MARKT GECONCURREERD.

Komen ze overal gelijkmatig voor of zien we op bepaalde plaatsen een concentratie? Deze nieuwe vormen van landgebruik hebben immers geen plaats in het rijtje van landgebruiken die standaard gemonitord worden. Ook in de ruimteboekhouding vallen ze niet te bespeuren.

De voorbije jaren werden aan het Instituut voor Landbouw en Visserij Onderzoek verschillende onderzoeksprojecten uitgevoerd die deze leemte trachten op te vullen. Hierbij werd vooral gefocust op het becijferen en in kaart brengen van niet-agrarische activiteiten en vormen van landgebruik in agrarisch gebied. De oppervlakte van Vlaanderen die een agrarische bestemming heeft ligt rond de 788.000 ha (Ruimteboekhouding). Het feitelijk landbouwgebruik, becijferd op basis van de officiële aangifte (ALV-landbouwgebruikspcelen), bedraagt evenwel 685.000 ha: slechts een deel van het agrarisch bestemd gebied heeft dus ook daadwerkelijk een geregistreerd landbouwgebruik. Het resultaat van het onderzoek toont aan dat in Vlaanderen gemiddeld 15 procent van het voor landbouw bestemd gebied in beslag genomen wordt door niet-agrarisch landgebruik. De effectief door landbouw ingenomen ruimte blijkt met andere woorden lager dan de oppervlakte die aangegeven is in de ruimteboekhouding. Een deel van die ruimte blijkt dus enkel 'virtueel' en niet reëel te zijn. We benoemen dit deel als 'virtueel landbouwland'.

Het aandeel 'virtueel landbouwland' verschilt duidelijk van gemeente tot gemeente. Hier en daar lopen deze cijfers zelfs op tot bijna de helft van het landbouwareaal. Figuur 1 toont het percentage van het agrarisch bestemd gebied dat in de feiten geen agrarisch gebruik kent (hoe donkerder hoe groter het aandeel niet-agrarische landgebruiken). Opvallend zijn de hogere percentages in de provincie Antwerpen en het noorden van de provincie Vlaams-Brabant en de lagere percentages in de provincie West-Vlaanderen (in de Westhoek), en in het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen. De uitdaging is dus regiospecifiek, maar wel wijdverspreid over Vlaanderen.

Om bijkomend inzicht te verkrijgen in het feitelijk landgebruik van het 'virtuele landbouwland' maakten we een morfologische analyse. Daarbij werden percelen systematisch onder de loep genomen door simultane luchtfoto- en Google Streetview analyse. Dit dubbel perspectief, vanuit de lucht en vanop 'de straat', liet toe een gedetailleerde kartering te maken van het feitelijk landgebruik in zes gemeenten in Vlaanderen: Berlaar, Hoegaarden, Ingelmunster, Lennik, Merksplas en Pittem. Bij de verwerking kwamen volgende hoofdcategorieën in beeld: natuur, bos, tuin, niet-agrarische economische activiteiten, gebouwen, weiland en akkerland. Op basis van deze steekproef nemen tuinen 6,2 procent van het agrarisch gebied in, niet-agrarische ondernemingen 0,9

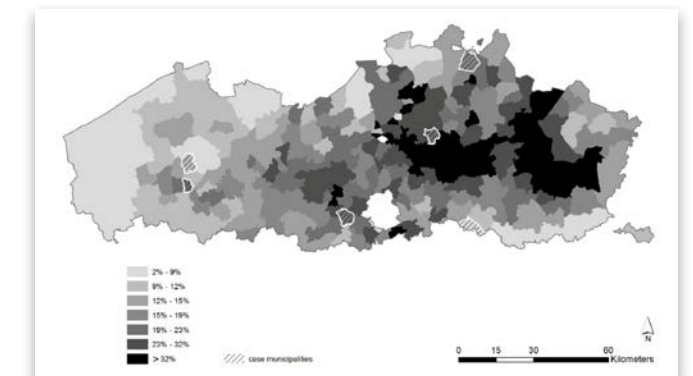


Fig. 1 Het aandeel van het agrarisch bestemd gebied dat géén geregistreerd landbouwgebruik kent, is gemiddeld 15 procent. Het percentage verschilt binnen Vlaanderen van gemeente tot gemeente (Bron: Verhoeve et al., 2015)

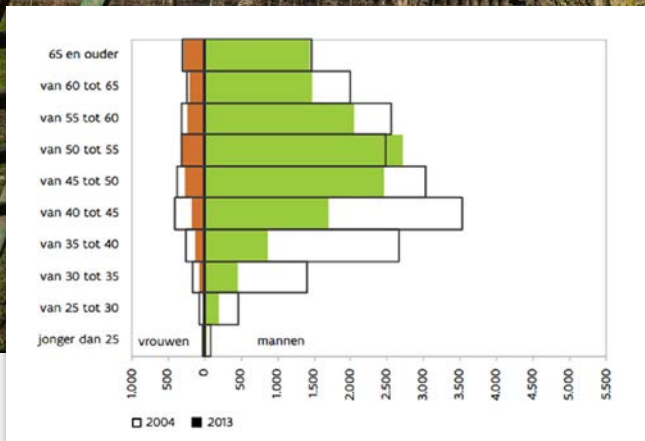


Fig. 2 De urgentie kan niet overschat worden. De leeftijds piramide van de landbouwbedrijfsleiders schuift op naar boven. (Bron: Landbouwrapport 2014)

procent, natuur 0,4 procent en bos 1,5 procent, gebouwen 0,2 procent en andere functies (zoals voetbalvelden, ...) 1,5 procent. Het gebruik van grond als weide voor hobbydieren was binnen deze onderzoeksopzet moeilijker te bepalen maar werd geschat op 4,3 procent. De combinatie van al deze categorieën is samen goed voor 15 procent van het agrarisch gebied. Regionaal treden sterke verschillen op. Zo heeft 27 procent van het agrarisch gebied van de provincie Antwerpen in de feiten geen agrarisch landgebruik meer.¹ Dit zou betekenen dat van de 788.000 ha agrarisch bestemd gebied maximum 703.684 ha effectief beschikbaar is voor landbouw. Volgens berekeningen op basis van het onderzoek van Bomans (2011) zou echter niet 4,3 maar 7 procent van het agrarisch gebied gebruikt worden als paardenweide. Dit betekent dat de oppervlakte met agrarische bestemming die gebruikt wordt voor niet-agrarische activiteiten zou oplopen tot 17,7 procent of bijna 140.000 ha. De effectieve ruimte om te boeren is bijgevolg veel kleiner dan gedacht en een deel van het areaal is enkel in virtuele termen beschikbaar. De huidige strategieën voor het behoud van open ruimte en/of landbouwruimte slagen er duidelijk niet in een waterdichte garantie te bieden dat de open (landbouw)ruimte gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking.

Hoeve te koop. Wie biedt het meest?

Het tempo waarmee landbouwbedrijven op de vastgoedmarkt komen zorgt er bovendien voor dat het behoud van landbouwgrond steeds problematischer wordt. De gemiddelde leeftijd van landbouwbedrijfsleiders is 52 jaar, en in de komende tien jaar zal allicht een groot aantal van hen zijn bedrijf overlaten. In Vlaanderen zullen de komende jaren dus nog heel veel landbouwgronden en -gebouwen op de markt komen. (Figuur 2)

De aantrekkelijkheid van zonevreemde gebouwen op het platteland, en meer specifiek hoeves, wordt sterk bepaald door de juridische mogelijkheden om ze te herbouwen en er andere dan de oorspronkelijke functies in te huisvesten. De Zonevreemde Basisrechten (Codex) en het Besluit op de Functiewijzigingen maken deze sites aantrekkelijk voor heel wat niet-agrarische functies. Hoeves die op de markt komen zorgen voor een verdere verstedelijking van het platteland.

In een vastgoedmarkt waar de prijs bepaald wordt door de vraag naar extra ruimte voor tuinen, hobbydieren en niet-agrarische bedrijvigheid, lopen de prijzen voor vrijgekomen hoeves en gronden hoog op. Zo staat de teller voor één hectare landbouwgrond in sommige gevallen op 135.000 euro. Dit is een prijs waar geen enkel economisch landbouwbedrijfsmodel tegenop kan. Landbouw wordt bijgevolg tegen een snel tempo uit de markt geconcentreerd. De vrijgekomen agrarische gebouwen kennen dus zelden een agrarisch hergebruik, omdat de prijzen voor landbouwers onbetaalbaar zijn en nieuwbouw een goedkoper alternatief is.

Agrarische reconversie: een noodzaak om de open ruimte te vrijwaren

Of er in de toekomst nog ruimte blijft om te boeren zal sterk afhangen van de vraag in hoeverre vrijgekomen agrarische gebouwen een agrarische reconversie kunnen hebben². Willen we de open ruimte vrijwaren, dan is het cruciaal ervoor te zorgen dat landbouwers die op zoek zijn naar gebouwen en grond kiezen voor de reconversie van een bestaande site, en niet voor het aansnijden van een niet-bebouwde plek. Vlaanderen telt immers veel landbouwgebouwen en -gronden die hun functie weliswaar verloren hebben voor de ene boer, maar wel nog interessant kunnen zijn voor een andere. Zo dromen tal van jonge landbouwers ervan voedsel nabij en verbonden met de stad te produceren, maar worden hun plannen gedwarsboomd doordat ze geen betaalbare grond vinden. Ook de samenleving als geheel heeft baat bij het behoud van landbouw in ons verstedelijkte Vlaanderen. Landbouw is immers niet alleen een belangrijke openruimtegebruiker, maar ook voedselproducent, beheerder van de open ruimte en cruciale partner in het vrijwaren van die open ruimte. Het garanderen van een maatschappelijke winst door landbouw vereist in de eerste plaats dat de landbouw toegang blijft hebben tot grond en gebouwen. Daarom is het noodzakelijk een instrument te ontwikkelen dat het voor boeren interessant en financieel mogelijk maakt om vrijgekomen hoevegebouwen te hergebruiken. Een

instrument dat in staat moet zijn een tegengewicht te bieden aan de druk vanuit niet-landbouw op deze gebouwen en gronden. We moeten bovendien ook durven nadenken over gebouwen die géén landbouwgebruikswaarde hebben, en ook geen andere waarde zoals beeldkwaliteit. Ook voor deze gebouwen rijst de vraag of het maatschappelijk wel wenselijk is om deze gebouwen verder in de open ruimte te behouden. Sloop hoeft toch niet altijd ondenkbaar te zijn? Tot nu toe staat kapitaalsvernietiging het slopen in de weg. Bij gebrek aan compensatie zullen gebouwen nooit verdwijnen, maar altijd een andere, niet-agrarische functie krijgen. Vandaar dat voor het vrijwaren van de open ruimte een tweede instrument noodzakelijk is dat kapitaalsvernietiging compenseert. Naast ruimte voor landbouw vereist het verder uitwerken van een kwaliteitsvolle open ruimte ook ruimte voor bos én natuur. Het feit dat alle drie deze sectoren de competitie op de vastgoedmarkt als grote druk ervaren, opent perspectieven om allianties te smeden en samen te zoeken naar instrumenten en oplossingen om de open ruimte te vrijwaren.

Concreet zien wij maatschappelijke winst in de uitwerking van volgende instrumenten en strategieën: (1) de uitwerking van een verbeterde monitoring zodat ontwikkelingen niet langer onder de radar blijven en beleidsstrategieën zich op de realiteit kunnen enten; (2) een instrument dat het voor boeren interessanter en financieel mogelijk maakt om vrijgekomen hoevegebouwen te hergebruiken, en (3) een organisatie van kapitaalcompensatie zodat de resterende open ruimte in Vlaanderen gevrijwaard wordt en zelfs nieuwe open ruimte gecreëerd kan worden.

¹ Verhoeve, A., Kerselaers, E., Rogge, E., Claes, C., Hennebert, M., 2016. Niet-agrarisch gebruik van het agrarisch gebied in de provincie Antwerpen. Eindrapport binnen de samenwerkingsovereenkomst tussen de Provincie Antwerpen, Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid (DLP) en het Instituut voor Landbouw- en Visserij Onderzoek (ILVO). [http://pure.ilvo.vlaanderen.be/portal/nl/publications/nietagrarisch-gebruik-van-het-agrarisch-gebied-in-de-provincie-antwerpen\(2a6edd13-d5ff-4bd7-a6dd-85ddd3e597\).html](http://pure.ilvo.vlaanderen.be/portal/nl/publications/nietagrarisch-gebruik-van-het-agrarisch-gebied-in-de-provincie-antwerpen(2a6edd13-d5ff-4bd7-a6dd-85ddd3e597).html)

² Verhoeve en Kerselaers, 2016. Verruimde niet-agrarische functies geven slechts een antwoord op een deel van het reconversievraagstuk. ILVO-nota 2016 (1). http://www.ilvo.vlaanderen.be/Portals/68/documents/Mediatheek/Beleidsnota/Beleidsnota_2016_01.pdf