

De tragedie van de openstaande kraan: villa's, schrijnwerkerijen en ander ongein in wat open ruimte had kunnen zijn

*Tristan Claus, Doctoraatsonderzoeker aan de P.PUL onderzoeksgroep van KU Leuven-Faculteit/Departement Architectuur
Hans Leinfelder, Hoofddocent aan de P.PUL onderzoeksgroep van KU Leuven-Faculteit/Departement Architectuur*

1. Een te enge benadering van de bouwshift

Het is slecht gesteld met de open ruimte in Vlaanderen. Enkele jaren geleden wees onderzoek uit dat onze regio zowat de slechtste leerling van de Europese klas is wat de omvang van verspreide bebouwing betreft (Hennig et al., 2015). Ongeveer een derde van het Vlaamse grondgebied wordt intensief gebruikt voor menselijke activiteiten zoals huisvesting, industriële en commerciële activiteiten, transportinfrastructuur of recreatie. Bovendien is de helft daarvan bedekt met een ondoordringbare laag beton of asfalt of bebouwd met een of andere constructie (Pisman et al., 2021). Naast het gebrek aan waterinfiltratie en het dodelijke stedelijk hitte-eilandeffect, heeft de ramp in Pepinster getoond wat er gebeurt als de riolen en rivieren bij hevige regenval het overvloedige hemelwater niet meer slikken. Voormalig Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck verwoordde het vrij scherp als: "we hebben het platteland vermoord" (De Standaard, 15 nov. 2018).

In 2009 leek de toen aantredende Vlaamse Regering (CD&V, sp.a en N-VA) het platteland nog te willen reanimeren. Onder leiding van minister Philippe Muyters (N-VA) wilde ze werk maken van "een nieuwe visie voor ruimtelijke ordening in Vlaanderen" (Vlaamse Regering, 2009, p. 46). In 2012 keurde de Vlaamse regering hiervoor het Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed als eerste discussiedocument. De doelstelling: evolueren naar een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de totale bebouwde oppervlakte in Vlaanderen niet meer toeneemt (Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 2012). Het Groenboek was met andere woorden het startschot voor de bouwshift zoals we die vandaag kennen.

Waar het Groenboek Vlaanderen nog, terecht of onterecht, visionair voorstelde als een metropool, met een vernieuwde woonomgeving, ruimte voor hernieuwbare energie en verbonden met de wereld, ligt de focus in de huidige strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen hoofdzakelijk op het omzetten van harde bestemmingen, in casu woonuitbreidingsgebieden, naar zachte bestemmingen zoals landbouw, natuur of bos. Dit lijkt een operationele noodzaak om de bouwshift ook effectief te kunnen realiseren. In de gewestplannen van de jaren 1970 is immers een overdaad aan harde bestemmingen vastgelegd, waarvan vele niet op de juiste plaats qua bereikbaarheid en openbare voorzieningen. Ook de compensatie die met zo'n bestemmingswijziging voor de getroffen eigenaars gepaard zou moeten gaan, is onderwerp van ellenlange, verlamende discussies.

De Vlaamse regering zou echter beter moeten weten; de bouwshift is niet alleen een kwestie van bestemmingswijzigingen. Uit het meest recente Ruimterapport blijkt dat een derde van het ruimtebeslag zich versnipperd in de zachte bestemmingen bevindt (Pisman et al., 2021). Zo zijn bijvoorbeeld tuinen (6,2%), weilanden voor hobbydieren (4,3%), niet-agrarische economische activiteiten (0,9%), gebouwen voor niet-landbouwkundige doeleinden (0,2%) en andere functies zoals sport en recreatie (1,5%) prominent aanwezig in de gebieden bestemd voor landbouw (Verhoeve et al., 2015). In de provincie Antwerpen gaat het in totaal over bijna 20 procent van het agrarisch gebied (Verhoeve et al., 2016). Niet alleen worden actieve landbouwers er weggeconcurrerd op de vastgoedmarkt, ze worden bovendien ook in hun werk belemmerd door mogelijke hinderklachten van buurtbewoners.

De versnippering zorgt tot slot voor olopende kosten voor onder meer nutsvoorzieningen, voor een verlies van landschappelijk karakter en voor een conflict tussen landbouw- en natuurdoelstellingen (Verhoeve et al., 2021).

Om te weten hoe het zo ver is kunnen komen, is een terugblik van minstens vijftig jaar nodig. Het is de periode waarin de politieke klasse binnen de opeenvolgende Belgische, later Vlaamse, overheden een oplossing heeft gezocht voor de ruimtelijke noden van bestaande niet-agrarische bewoners en gebruikers van het agrarisch gebied, zonder echter rekening te houden dat deze oplossingen ook van toepassing zouden zijn op de stroom aan latere, bijkomende zonevreemde ontwikkelingen.

Deze bijdrage maakt deel uit van het lopende doctoraatsonderzoek van Tristan Claus. Voor twee legislaturen (1995-1999 en 1999-2004) onderzoekt hij welke belangen beslissend waren in de totstandkoming van het decretaal kader voor zonevreemd gebruik van constructies in de Vlaamse open ruimte, alsook de weg die deze belangen hebben afgelegd van burger naar parlement. Het onderzoek bestaat uit een (1) documentanalyse van persartikels en parlementaire stukken in de aanloop naar de goedkeuring van wetten, decreten en besluiten en (2) diepte-interviews met beslissende actoren, zoals ministers, kabinetsleden, ambtenaren en parlementsleden. Gezien de diepte-interviews nog volop aan de gang zijn, is deze bijdrage opgebouwd uit de analyse van persartikels en parlementaire stukken.

2. Het agrarisch bestemd gebied als een bron van zorgen en problemen

Eind jaren 1960 besliste de Belgische regering om voor het hele grondgebied een ruimtelijk toetsingskader op te stellen voor het uitreiken van bouwvergunningen. De stedenbouwwet van 1962 voorzag een onderscheid tussen richtinggevende maatregelen in de gewestplannen op nationaal niveau en verordenende bestemmingen in de plannen van aanleg op lokaal niveau. Heel wat gemeenten verzuimden echter om gemeentelijke plannen van aanleg op te maken, maar reikten ondertussen wel gul bouw- en verkavelingsvergunningen uit. In wat een paniekreactie genoemd kan worden, besliste de toenmalige

bevoegde minister Jos De Saeger (CVP) met uiterst gedetailleerde gewestplannen op schaal 1/10.000 voor elke vierkante meter grond een juridisch verordenende bestemming vast te leggen (Lacoere, 2020).

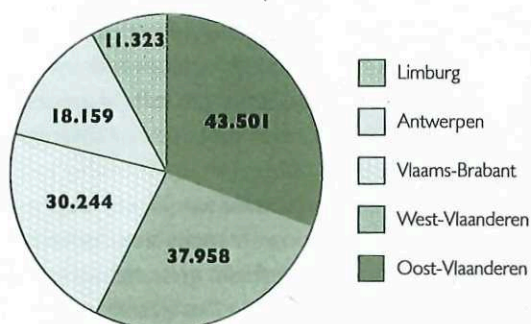
Wat het bestemmen van landbouwgebied betreft, koos de minister echter voor een gemakkelijksoplossing. De ontwerp-gewestplannen bestemden wel bos-, groen- en parkgebieden en bufferzones, maar geen agrarische gebieden. Grote oppervlakten rest-ruimte kregen op de gewestplannen een witte kleur en hiermee de zeer multifunctionele bestemming landelijk gebied. Uiteindelijk zetten de definitieve gewestplannen vanaf 1977 het kleurloze landelijk gebied zonder enige differentiatie om naar het geelgekleurd agrarisch gebied dat nog louter bestemd was voor de beroepslandbouw (Leinfelder & Allaert, 2003).

Bovenstaande werkwijze creëerde een resem aan zorgen en problemen voor woningeigenaars en bedrijfsleiders wiens eigendom plots in een bestemming kwam te liggen die niet strookte met het eigenlijke gebruik ervan. Al in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 werd, naast de invoering van stedenbouwkundige voorschriften voor de gewestplannen, de mogelijkheid gecreëerd om aan alle zonevreemde gebouwen verbouwings- en, weliswaar beperkte, uitbreidingswerken uit te voeren. Het latere minidecreet uit 1984, ingevoerd onder minister Paul Akkermans (CVP), breidde deze mogelijkheid uit naar volledige herbouw.

Door onder meer herbouw in 1993 niet meer toe te laten, trok minister Theo Kelchtermans (CVP) een streep in het zand. Het is in die jaren 1990 dat de zorgen van woningeigenaars en bedrijfsleiders pas echt acuut werden toen de plangroep die in opdracht van Kelchtermans het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorbereidde, aandrong op een afbraakscenario voor zonevreemde constructies ter vrijwaring van de open ruimte (De Tijd, 19 jun. 1998). Een toenmalige berekening van de Vlaamse overheid leerde dat het over maar liefst 141.384 zonevreemde woningen ging (100.000 met een correctie wegens dubbeltellingen), waarvan de meerderheid in Oost- en West-Vlaanderen gelegen was (tabel 1, De Tijd, 12 sep. 2000). Afhankelijk van de bron schommelde het aantal zonevreemde bedrijventussen de 10.000 en 30.000. Vooral de

bouwsector, de groothandel, de logistiek, de garage-sector en de voedingssector waren bezorgd (De Standaard, 22 apr. 1999; De Tijd, 24 feb. 2000).

Tabel 1. Aantal zonevreemde woningen per provincie



3. Een ruimtelijk beleid dat vooral begaan is met individuele rechtszekerheid

Een constante in de daaropvolgende besluitvorming en regelgeving van de Vlaamse overheid werd dan ook het oplossen van de zorgen en problemen rond vergunbaarheid van werken aan deze zonevreemde woningen en bedrijven.

De in 1995 aangetreden regering van socialisten en christendemocraten gaf, conform het subsidiariteitsbeginsel, aan lokale overheden de opdracht gebiedsgericht oplossingen te creëren voor de eigenaars van zonevreemde constructies: kunnen zij nog verbouwen, herbouwen of uitbreiden; of zijn enkel nog instandhoudingswerken toegelaten; afbraak dan maar; of is een alternatief gebruik mogelijk dat wel overeenstemt met de open ruimtebestemming? Door de opmaak van een strategische langetermijnvisie op het grondgebied in het eigen structuurplan, zouden lokale overheden kunnen beslissen welke zonevreemde bebouwing zone-eigen kon worden, door middel van een bestemmingswijziging in een ruimtelijk uitvoeringsplan, en welke op termijn moest verdwijnen. In een periode van vijf jaar zouden zo op een systematische manier de gewestplannen vervangen worden, opdat het begrip zonevreemdheid niet meer zou zijn dan een vage herinnering naar een ver, ver verleden.

De streep die Theo Kelchtermans (CVP) voor herbouw in het zand had getrokken, werd onder Eddy Baldewijns (SP) en Steve Stevaert (SP) opnieuw herleid tot een streepje. Het Boerenbondbestuur van Vlaams-Brabant eiste dat herbouw opnieuw mogelijk zou worden voor zowel zonevreemde woningen die behoren tot een bedrijf als voor zonevreemde woningen die vernield werden door brand of storm (Gazet van Antwerpen, 16 apr. 1998). Maar ook individuele eigenaars werden steeds bezorgd. De televisiebeelden van bulldozers die illegale weekendhuisjes met de grond gelijkmaakten, waren voor heel wat burgers onvergeeflijk en een bron van maatschappelijke onrust. Via onder meer zittingen van burgemeesters, ministers en parlementsleden, vonden de zorgen van individuele burgers een weg naar het parlementair debat en het interkabinetten-overleg binnen de Vlaamse regering. Aldus maakte het Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 herbouw van zonevreemde woningen opnieuw vergunbaar, zij het enkel voor wie voor 1 januari 1999 eigenaar of geregistreerd bewoner was.

Gelijktijdig riepen ook de werkgeversorganisaties VEV en NCMV en de Kamers van Koophandel en Nijverheid de Vlaamse parlementsleden op een oplossing te vinden voor zonevreemde bedrijven. Tot dan behielpen zij zich vooral door middel van door gemeenten opgestelde BPA's, waarvan de goedkeuringsprocedure als te traag en te log ervaren werd. In een krantenadvertentie pakten ze uit met de slogan: "Uw duivenhok mag voortaan blijven staan, maar uw job gaat eraan" (De Standaard, 22 apr. 1999). Het Decreet Ruimtelijke Ordening voorzag voor zonevreemde bedrijven bijgevolg ook een oplossing, zij het ingewikkelder dan voor zonevreemde woningen. Zij mochten enkel uitbreiden en alleen als dit noodzakelijk was vanwege door de Vlaamse overheid opgelegde maatregelen, zoals voor milieu en gezondheid. Herbouw werd mogelijk voor milieuvergunningsplichtige bedrijven die daarvoor een planologisch attest dienden aan te vragen.

Met uitzondering van die voor planologische attesten, zou de nieuwe regeling voor zonevreemde constructies bovendien maar voor een periode van vijf jaar gelden. Na de millenniumwissel begon het lokale overheden echter te dagen dat ze, wilden ze nog bouwvergunningen kunnen uitreiken, dringend

werk moesten maken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De deadline van de overgangsregeling werd daarom meermaals uitgesteld. Allerhande burgemeesters susten de bezorgde burgers met de boodschap dat hun rechtszekerheid gewaarborgd zou blijven (Het Laatste Nieuws, 24 apr. 2001, 9 mei 2001; Het Nieuwsblad, 19 mei 2001; Het Volk, 21 okt. 2000). Naast het houden van infovergaderingen en het gebruik van de pers om die boodschap te verspreiden, werden daarvoor ook brieven verstuurd. In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in 2000 sloot zo'n brief af met een niet mis te verstane oproep: "Aangezien wij als burgemeester en schepen van huisvesting en stedenbouw al lang met uw probleem bezig zijn, hopen wij met uw steun na 8 oktober hieraan verder te kunnen werken" (Het Nieuwsblad, 6 okt. 2000).

In 1999 stapte de socialistische partij in een nieuwe regering met Agalev, de Volksunie en de VLD. Ook kersvers VLD-minister Dirk Van Mechelen stelde dat 95 procent van de zonevreemde woningen zone-eigen gemaakt kon worden (De Tijd, 12 sep. 2000); de anderen zouden een "passende oplossing" krijgen (De Tijd, 8 dec. 2000). Op dat moment gingen er echter ook stemmen op die de gesuggereerde planmatige oplossing van de problematiek in vraag stelden: het Decreet Ruimtelijke Ordening werd kafaiaans genoemd, het product van een te ver doorgedreven bureaucratie (Het Nieuwsblad, 17 mei 2001). Vooral de vzw Ruimte voor Mensen, een zustervereniging van het Algemeen Eigenaarsyndicaat, schuwde geen extreem taalgebruik tegen de "collectivisten" en "eco-fascisten" die wel 300.000 woningen zouden willen vernietigen (Knack, 30 mei 2001). Allerhande landelijke gemeenten verenigden zich om bij Van Mechelen druk te zetten om het omstreden decreet te wijzigen (Het Laatste Nieuws, 29 nov. 2000, 3 mrt. 2001).

Vanuit de oppositie diende de CVP-fractie voorstellen in om aan die oproep minstens gedeeltelijk gehoor te geven (De Tijd, 23 feb. 2001). Minister-president Patrick Dewael (VLD) volgde en riep in 2001 de meerderheidsfracties in het Vlaams Parlement op om alle zonevreemde woningen gelijk te schakelen met woningen in woongebied: "Als de gemeente het niet doet, moet de Vlaamse regering het doen" (De Standaard, 19 mei 2001). Toen

vervolgens ook VLD-partijvoorzitter Karel De Gucht die redenering volgde (De Standaard, 18 apr. 2001), zwichtte Van Mechelen. Sindsdien zijn de generieke verbouw-, herbouw- en uitbreidingsrechten voor zonevreemde woningen een feit. Sinds 2009 zijn het zelfs basisrechten geworden die meer rechtszekerheid over ontwikkelingsmogelijkheden geven aan zonevreemde woningen dan er ooit voor zone-eigen woningen heeft bestaan. Een recht dat de gemeenten kunnen uitbreiden, maar niet kunnen afnemen.

"Niet alleen voor zonevreemde woningen, maar ook voor zonevreemde bedrijven moet een toekomstperspectief en rechtszekerheid geboden worden", riepen vervolgens Unizo en de Oost-Vlaamse Kamer van Koophandel (De Tijd, 16 mrt. 2001; Het Nieuwsblad, 9 jun. 2001). De bestaande verbouwrechten en de regeling voor planologische attesten boden volgens hen nog altijd geen afdoende oplossing voor de economische belangen in het buitengebied. Onder hun nieuwe partijnaam CD&V legden de christendemocraten opnieuw een voorstel van decreet op tafel. Maar ook de Vlaamse liberalen waren de zonevreemde bedrijven niet vergeten (De Tijd, 16 mei 2002). In 2002 kregen zij het permanent recht om binnen het bestaande volume te verbouwen en te herbouwen. Het planologisch attest werd bindend gemaakt en het toepassingsgebied uitgebreid naar alle milieuvergunningplichtige zonevreemde bedrijven, land- en tuinbouwbedrijven en bedrijven met een omzet van minstens 250.000 euro. Dit laatste criterium verviel in 2009 overigens onder minister Philippe Muyters (N-VA).

4. De tragedie van de openstaande kraan

*Dag mevrouw Vervoort,
Hebt u 't al gehoord
Hendrik Haan uit Koog Aan De Zaan
Heeft de kraan open laten staan!
Uren, uren stond 'ie open
Heel de keuken is ondergelopen
Denkt u toch eens even
't Zeil was net gewreven*

Annie M.G. Schmidts Hendrik Haan is de ideale metafoor voor de Vlaamse overheid die, bij het zoeken naar een oplossing voor bestaande zonevreemde constructies, echter geen rekening hield

met de stroom aan bijkomende zonevreemde ontwikkelingen. Al sinds 1996 was het nochtans duidelijk dat het aantal boeren en tuinders in Vlaanderen in hoog tempo afneemt (Belga, 23 mei 1996). De voorbije decennia ging het over gemiddeld duizend land- en tuinbouwbedrijven per jaar, of drie per dag, terwijl er in diezelfde periode maar een 150-tal nieuwe bijkwamen (Verhoeve, 2017). Elk van die talrijke vrijkomende bedrijfszetels werd als het ware een nieuwe zonevreemde constructie in het agrarisch gebied. Tegelijk werden bovendien ook nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen gezet waarvan verschillende ondertussen ook hun agrarische functie verloren, alsook tweede woningen op bestaande landbouwbedrijfsites. Het kraanwater vloeit met andere woorden tierig.

Niet dat er geen pogingen zijn geweest om de kraan dicht te draaien. Om te beginnen legde het minidecreet van 1984 een vergunningsplicht op voor gebruikswijzigingen met een belangrijke ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving, zoals bij vrijkomende hoeves het geval was. Het minidecreet kan echter ook gelezen worden als een eerste toelating tot gebruikswijzigingen, aangezien deze voordien niet vergunbaar waren. Het Decreet Ruimtelijke Ordening van 1999 beperkte vervolgens het nieuwe gebruik uitsluitend tot wonen, met landbouw als verplichte nevenbestemming bij tijdelijke verblijfsgelegenheden, en met evenzeer een uitdovingstermijn van vijf jaar. Ook hier was het de bedoeling dat overheden gebiedsgericht en op een planmatige manier zouden evalueren waar eventueel meer mogelijk was.

Opnieuw tevergeefs, zo blijkt. Omdat het aantal landbouwers bleef afnemen, zou het, dixit Dirk Van Mechelen, "jammer zijn indien dit gebouwenpatrimonium door leegstand zou verkommeren omdat er geen nieuwe functie kan aan gegeven worden" (Belga, 29 nov. 2003). Voor de Boerenbond was zelfs het ombouwen van vrijkomende varkensstallen tot woningen geen taboe (Het Laatste Nieuws, 23 nov. 2000). Tegelijk gingen er ook vanuit de KMO-wereld stemmen op voor meer rechtszekerheid in voormalige landbouwbedrijfsites. "Het platteland herbergt van oudsher al een aantal kleinschalige economische activiteiten die niet tot de landbouwsector behoren. Het betreft overwegend kleine ambachten en aan huis gebonden beroepen. Deze categorie verschilt

totaal van de grootschaliger zonevreemde bedrijven die een aparte oplossing wordt aangeboden via het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven", schreef de burgemeester van Wingene (Het Nieuwsblad, 29 nov. 2002). Zelfstandigenorganisatie Unizo trad hem daarin bij (De Tijd, 13 dec. 2002).

Hetzelfde decreet dat in 2001 verbouw-, herbouwen en uitbreidingsrechten permanent maakte, nam dan ook functiewijzigingen als een permanent recht op in de Vlaamse regelgeving. Bovendien zou, naast het mogelijke residentieel gebruik, de Vlaamse regering een lijst opstellen van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. En die lijst, via een Besluit van de Vlaamse regering in 2003 goedgekeurd, werd lang: de opslag van materialen, een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling voor hulpbehoevenden. Opslag van hout en snijmachines evolueerde in de praktijk al snel naar een schrijnwerkerij, net zoals de opslag van vrachtwagens naar een transportbedrijf evolueerde. Bovendien liet het besluit eveneens toe om aan voormalige landbouwbedrijfs-woningen complementaire functies te koppelen, zoals kantoor- of dienstenfuncties of toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair zijn.

5. Wie draait de kraan dicht?

Bovenstaande illustreert hoe de belangen van een beperkt aantal actoren telkens hun weg vinden naar de regelgeving op Vlaams niveau.

Landbouwers hadden belang bij de lijst van mogelijke zonevreemde functiewijzigingen en zonevreemde basisrechten, gezien de meerwaarde die deze regeling genereert bij een eventuele verkoop van vrijkomende hoeves. Wellicht bood vooral de Boerenbond destijds, twintig jaar geleden, deze opportuniteit een toegang naar de regering en het parlement. Ironisch genoeg is het diezelfde Boerenbond die daar nu op terugkomt (De Wereld Vandaag, 18 nov. 2021). De bewoners van voormalige hoeves en woningen die door de gewestplannen zonevreemd werden, gingen bij hun burgemeesters of schepenen te rade voor een bouwvergunning. Veelal waren die laatsten ook lid van een partijraad, parlement of regering, waar

ze druk zetten om de regelgeving in het belang van hun kiezers bij te stellen. Maar ook ministers en parlementsleden die geen lokaal mandaat uitoefenden, hielden (houden?) wekelijks zitdagen in het eigen kiesdistrict. Sommige bewoners paktten het anders aan en verenigden zich in actiescomités zoals Ruimte voor Mensen, onder impuls van maatschappelijke geleidingen zoals de Vlaamse Confederatie Bouw. Het was ook via werkgevers- en zelfstandigenorganisaties dat een generieke oplossing doorgedrukt werd voor de zonevreemde bedrijven.

Dat op die manier beleid tot stand kwam, hoeft op zich geen probleem te zijn. In de meeste gevallen ging het immers over constructies die voorheen met de nodige vergunningen werden neergezet. Dat die constructies bij het opstellen van de gewestplannen in de jaren 1970 plots in een agrarisch bestemd gebied kwamen te liggen, viel de eigenaars ervan niet te verwijten. Het lijkt dan ook een verdedigbare politieke beslissing om die burgers een aantal fundamentele rechten te verlenen, opdat ze minstens op een comfortabele manier konden blijven wonen of werken. De zonevreemde basisrechten zijn "t zeil" dat de Vlaamse overheid gebruikt heeft om een prangend probleem onder de bevolking te verhelpen.

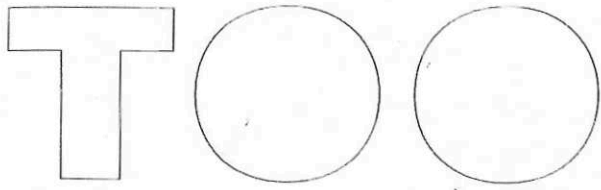
Minder verdedigbaar is dat de kraan van bijkomende zonevreemde ontwikkelingen al die tijd is blijven openstaan. Bijna 90 procent van de jaarlijks duizend vrijkomende hoeses verandert van functie, is te koop of staat leeg. Ongeveer 40 procent wordt gekocht om in te wonen, 20 procent om er een andere bedrijfsfunctie aan te geven (Verhoeve et al., 2018). Dit betekent dat, als er in het jaar 2000 ongeveer 140.000 zonevreemde woningen waren, dat er vandaag al 9.200 meer zijn. Maken we dezelfde, weliswaar onnauwkeurige, berekening voor zonevreemde bedrijven, dan komen we op 4.600 bijkomen bedrijven die her en der verspreid liggen over het landschap. Ook vandaag nog vindt meer dan de helft van het netto extra ruimtebeslag in Vlaanderen plaats binnen de gebieden bestemd voor landbouw (Bouckaert et al., 2021). Een kentering is bovendien niet in zicht: geschat wordt dat in de komende 10 tot 15 jaar zo'n 22.000 landbouwbedrijfssites een verhoogde kans heeft om vrij te komen (Verhoeve et al., 2021).

Intussen heeft de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen de ambitie om het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt, te doen afnemen (Departement Omgeving, 2018). In de praktijk is daarvoor echter nood aan een doordacht en breed gedragen visie over de toekomst van de landbouw in Vlaanderen. In de operationalisering van die visie, kunnen overheden opnieuw evalueren welke bestaande en, eventueel bijkomende, zonevreemde ontwikkelingen nog gewenst zijn. De vrijgekomen hoeses die nog een landbouwkundig potentieel hebben, krijgen dan bij voorkeur een nieuwe functie binnen de landbouw. Hebben zij een hoge erfgoedwaarde of zijn ze goed gelegen qua bereikbaarheid en openbare voorzieningen, dan is een alternatief gebruik mogelijk. Het resterende alternatief is sloop en sanering van de vrijgekomen grond. Maar dan moet wel eerst die kraan onherroepelijk dicht.

Bibliografie

- Belga. (23 mei 1996). *Boerenbond: op één jaar tijd 2.677 boeren en tuinders minder.*
- Belga. (29 nov. 2003). *Vlaamse regering keurt functiewijzigingen zonevreemde gebouwen goed.*
- Bouckaert, J., Lacoere, P., Paelinck, M., & Tindemans, H. (2021). *Taskforce Bouwshift.*
- De Standaard. (22 apr. 1999). *Duiven gaan voor op jobs.*
- De Standaard. (18 apr. 2001). *De Gucht wil vangnet voor zonevreemde gebouwen.*
- De Standaard. (19 mei 2001). *Vlaamse regering verdeeld over aanpak zonevreemde woningen.*
- De Standaard. (15 nov. 2018). *We hebben het platteland vermoord.*
- De Tijd. (19 jun. 1998). *Uitvoering Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen nefast voor zonevreemde gebouwen.*
- De Tijd. (24 feb. 2000). *Naar een oplossing voor de zonevreemde bedrijven.*
- De Tijd. (12 sep. 2000). *Hooguit 100.000 zonevreemde woningen in Vlaanderen.*
- De Tijd. (8 dec. 2000). *Van Mechelen hekelt hetze zonevreemde woningen.*

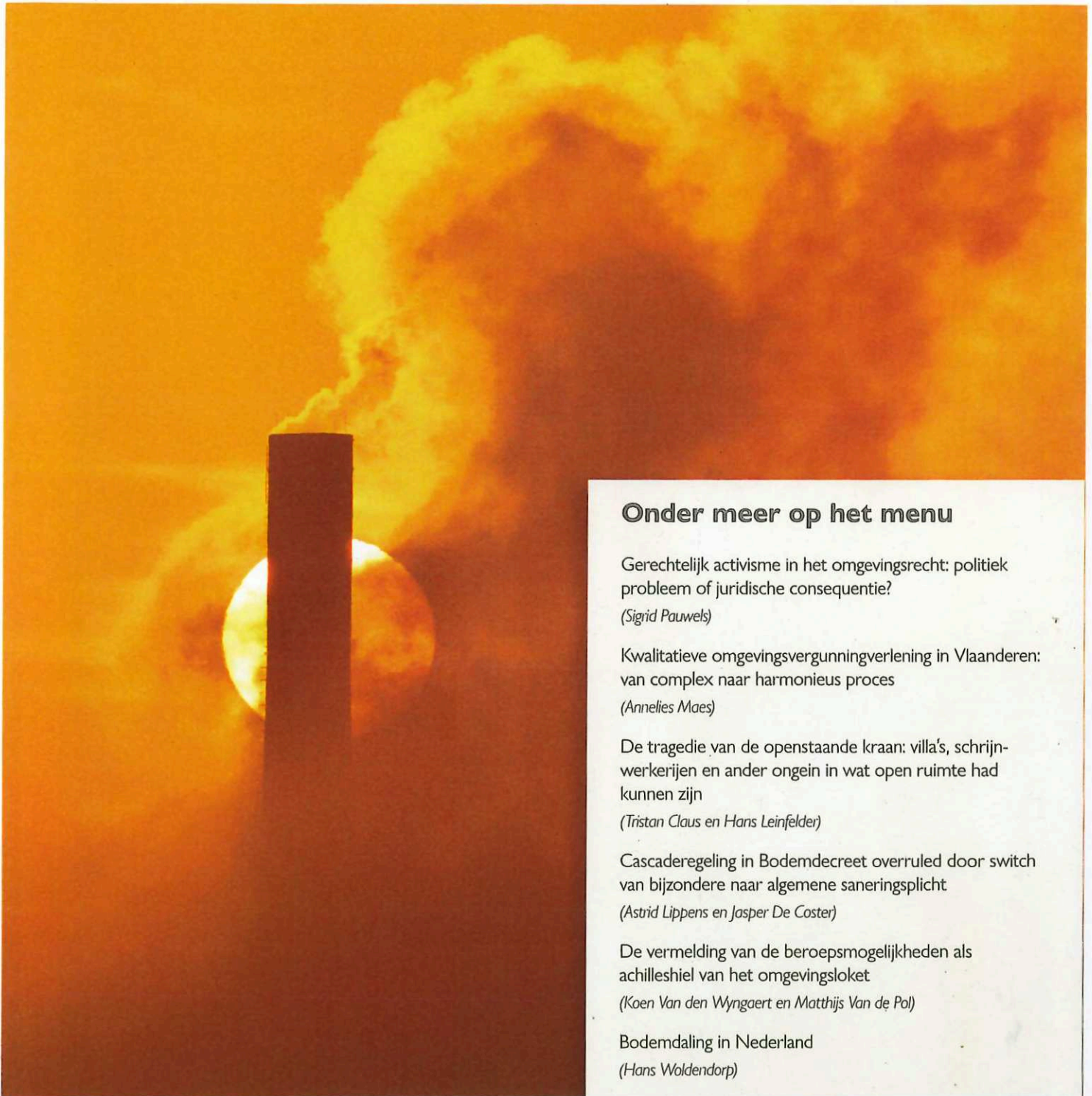
- De Tijd. (23 feb. 2001). *CVP-voorstel verhoogt rechtszekerheid zonevreemde woningen.*
- De Tijd. (16 mrt. 2001). *Unizo eist regeling zonevreemde bedrijven.*
- De Tijd. (16 mei 2002). *CD&V-voorstel laat zonevreemd bedrijf met kwart uitbreiden.*
- De Tijd. (13 dec. 2002). *Planologisch attest geen wondermiddel tegen zonevreemdheid.*
- De Wereld Vandaag. (18 nov. 2021). *Boerenbond en andere organisaties: "Geef geen andere functie aan landbouwgrond"*. Radio 1.
- Departement Omgeving. (2018). *Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.*
- Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. (2012). *Vlaanderen in 2050: mensenmaat in een metropool?*
- Gazet van Antwerpen. (16 apr. 1998). *Politiek.*
- Hennig, E. I., Schwick, C., Soukup, T., Orlitová, E., Kienast, F., & Jaeger, J. A. G. (2015). Multi-scale analysis of urban sprawl in Europe: Towards a European de-sprawling strategy. *Land Use Policy*, 49, 483–498.
- Het Laatste Nieuws. (23 nov. 2000). *Boerenbond wil woningen maken van varkensstallen.*
- Het Laatste Nieuws. (29 nov. 2000). *Gemeente Herne wil decreetwijziging voor zonevreemde woningen.*
- Het Laatste Nieuws. (3 mrt. 2001). *Op naar minister met zonevreemd dossier.*
- Het Laatste Nieuws. (24 apr. 2001). *Gemeente Lebbeke wil ongerustheid rond zonevreemde woningen weg.*
- Het Laatste Nieuws. (9 mei 2001). *"Regularisatie kan voor 99% van de zonevreemde woningen."*
- Het Nieuwsblad. (6 okt. 2000). *Zonevreemde huizen als electorale stunt.*
- Het Nieuwsblad. (17 mei 2001). *"Woningbouw in Vlaanderen: kafkaïens" Huidig decreet wegstemmen.*
- Het Nieuwsblad. (19 mei 2001). *"Burgemeester kan alles oplossen."*
- Het Nieuwsblad. (9 jun. 2001). *Kamer vraagt aandacht voor zonevreemde bedrijven.*
- Het Nieuwsblad. (29 nov. 2002). *Burgemeester Wingene.*
- Het Volk. (21 okt. 2000). *Wat met zonevreemde woningen?*
- Knack. (30 mei 2001). *Help, ik ben zonevreemd!*
- Lacoere, P. (2020). De 25 gewestplannen, een collage van ruimtelijk overaanbod. *Ruimte & Maatschappij*, 11(4), 38–67.
- Leinfelder, H., & Allaert, G. (2003). *Open ruimte als publieke ruimte : dominante en alternatieve planningsdiscoursen ten aanzien van landbouw en open ruimte in een (Vlaamse) verstedelijkte context.* UGent.
- Pisman, A., Vanacker, S., Bieseman, H., Vanongeval, L., Van Steertegem, M., Poelmans, L., & Van Dyck, K. (Eds.). (2021). *Ruimterapport Vlaanderen 2021: Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen.*
- Verhoeve, A. (2017). Herbruik van hoeves: De uitdaging in beeld. *ILVO.*
- Verhoeve, A., Christiaens, A., Vanempten, E., Leinfelder, H., Van Herck, K., Claeys, M., Jacob, M., & Claus, T. (2021). *Boer Ruimt Veld: Ontharding als middel om open ruimte te realiseren.*
- Verhoeve, A., Dewaelheyns, V., Kerselaers, E., Rogge, E., & Gulinck, H. (2015). Virtual farmland: Grasping the occupation of agricultural land by non-agricultural land uses. *Land Use Policy*, 42, 547–556.
- Verhoeve, A., Jacob, M., Vanempten, E., & De Waegemaeker, J. (2018). *Hergebruik hoeves: Inventaris van de uitdaging in de provincie Oost-Vlaanderen.*
- Verhoeve, A., Kerselaers, E., Rogge, E., Claes, C., & Hennebert, M. (2016). *Niet-agrarisch gebruik van het agrarisch gebied in de provincie Antwerpen.*
- Vlaamse Regering. (2009). *De Vlaamse Regering 2009-2014: Een daadkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden.* ■



Tijdschrift voor
Omgevingsrecht en
Omgevingsbeleid

Driemaandelijkse – Nummer 1 – januari-februari-maart 2023

ISSN 2034-8460



Onder meer op het menu

Gerechtigd activisme in het omgevingsrecht: politiek probleem of juridische consequentie?

(Sigrid Pauwels)

Kwalitatieve omgevingsvergunningverlening in Vlaanderen: van complex naar harmonieus proces

(Annelies Maes)

De tragedie van de openstaande kraan: villa's, schrijnwerkerijen en ander ongein in wat open ruimte had kunnen zijn

(Tristan Claus en Hans Leinfelder)

Cascaderegeling in Bodemdecreet overruled door switch van bijzondere naar algemene saneringsplicht

(Astrid Lippens en Jasper De Coster)

De vermelding van de beroepsmogelijkheden als achilleshiel van het omgevingsloket

(Koen Van den Wyngaert en Matthijs Van de Pol)

Bodemdaling in Nederland

(Hans Woldendorp)