



■ **Depositie van stikstof. Bron: prof. Jan Willem Erisman, hoogleraar Milieu en Duurzaamheid aan de Universiteit Leiden.**

die achteraf op terechte gronden kan vernietigd worden als iemand naar de rechtbank stapt? Want de realiteit is dat al de vergunningen die de laatste jaren afgeleverd werden, juridisch betwistbaar zijn en kunnen vernietigd worden. De boeren handelden vaak te goeder trouw en zijn net als de natuur de dupe van het jarenlange wanbeleid op Landbouw en Milieu. Een goede regeling en afspraken om de stikstofuitstoot inderdaad drastisch te verminderen, moet duidelijkheid verschaffen zodat vergunningen in de toekomst een rechtszekerheid hebben.

Stikstofakkoord van de Vlaamse regering (23 februari 2022): eindelijk een omslag in het beleid?

Het akkoord erkent dat het grootste probleem bij de landbouw ligt, en met name bij de overgedimensioneerde **veeteelt**. Er wordt terecht ingezet op hoge reductienormen voor mestverwerkers, varkens- en kippenstallen. Tegen 2030 moet de uitstoot in beschermde natuurgebieden met de helft teruggedrongen zijn.

Daartoe zullen 40 van de 'rode' bedrijven (de meest vervuilende) moeten stoppen tegen 2025. 120 'donkeroranje' bedrijven krijgen de kans om vrijwillig te stoppen. Varkens- en pluimveebedrijven zonder luchtwassers in hun stallen moet tegen 2030 de stikstofuitstoot terugdringen met 60%. De varkensstapel in zijn geheel moet tegen 2030 met 30% verminderen.

Vlaanderen heeft voor het stikstofplan in totaal ongeveer 3,6 miljard euro voorzien tot 2030. Het grootste gedeelte moet dienen als compensatie voor de boeren, ruim een miljard euro gaat naar natuurherstel. Geen kleine bedragen, maar wel minder dan (het aanzienlijk grotere) Nederland dat 25 miljard voorziet.

Ook belangrijk voor natuur is dat de **nulbemesting** wordt ingevoerd binnen alle groene bestemmingen gelegen in de Natura 2000-gebieden (zgn. habitatrichtlijngebieden). Die zijn door Europa aangeduid om habitats en soorten die van levensbelang zijn voor de Europese biodiversiteit in een 'gunstige staat van instandhouding' te brengen zodat ze duurzaam kunnen overleven. De overheden moeten daarvoor zorgen.

In totaal is 68.846 ha van het totaal aan habitatgebieden (105.025 ha) in Vlaanderen gelegen binnen groene bestemmingen (reservaat en natuurgebied, bos en overig groen op het gewestplan). 3493 ha daarvan worden nog bemest. Het is dat gedeelte dat tegen 2028 onder de nulbemesting valt.

In de VEN-gebieden (zowel natuur als bos) zal dezelfde regeling inzake nulbemesting gelden als voor de habitatrichtlijngebieden

Beter ware dat het verbod op bemesting in alle groene bestemmingen zou gelden. We zien deze beslissing echter als een belangrijke en positieve stap in de goede richting.

De bouwwoede blijft onze open ruimte aantasten

Ronald Jacobs

De bouwwoede was nooit groter dan vandaag: er wordt iedere dag in Vlaanderen ongeveer 7,33 ha bijkomende ruimte ingenomen! Het aandeel in die open ruimte van de landbouw bleef constant tussen 1990 en 2019. In dezelfde periode is het aandeel 'bebouwde gronden en aanverwante terreinen' met 7% toegenomen (stijging met 100.000 ha) tot 28% van de totale Vlaamse oppervlakte (Statbel, 2019a; LARA, 2020). De Europese biodiversiteitsstrategie streeft naar 30% beschermde natuur op haar grondgebied en een dooradering met 10% natuur- en landschapstroken doorheen het agrarisch gebied. In Vlaanderen komen we aan amper 7% beschermde natuur.



■ **Rotselaar, Heikantberg: pogingen tot aantasting van de open ruimte door verkavelingen van een natuurgebied en van een oud Ferrarisbos. Foto Jan Stevens**

De ongewenste verstedelijking van onze landelijke dorpen

De aangekondigde betonstop, intussen bouwshift, heeft de huidige bouwwoede aangewakkerd met als resultaat dat de lasten bij de volgende generatie gelegd worden en de huidige generatie nu royaal kan profiteren van de lusten. We zien ook dikwijls een bedenkelijke verweving tussen politiek en bouwpromotoren. In een aantal gemeenten zijn de schepenen (gewoonlijk op de post van Ruimtelijke ordening) zelf actief op de bouwmarkt of gebruiken ze hun politieke invloed om onaanvaardbare projecten te realiseren. De ziel van mooie dorpen en regio's wordt aldus letterlijk verkocht. Het resultaat is dat onze dorpen steeds meer op steden gaan gelijken. Maar door de beperkte mogelijkheden van openbaar vervoer en de beperkte voorzieningen van ter plaatse, krijg je een onverantwoorde toename van het pendelverkeer en een mobiliteitsinfarct. De druk op de open ruimte en de impact op de omgeving worden zo alsmear groter. We zien verdere aansnijding van open ruimte op plaatsen waar geen gescheiden of helemaal geen riolering ligt. Bomen worden zonder vergunning gekapt, bossen en parkgebieden zijn stilaan vogelvrij, want door de ontvoogding van de gemeenten worden vele projecten op gemeentelijk niveau geregeld. De afvoer van regenwater wordt op de omgeving afgewenteld, publieke parkeerruimte wordt ingenomen voor privé-projecten enz. In plaats van de eigendommen van de gemeente te gebruiken voor de groenblauwe dooradering, worden de dorpen met strakke Oost-Europees aandoende blokken onder toezicht oog van de overheden volgebouwd.

De overheid heeft wel spelregels, bijvoorbeeld om woonuitbreidingsgebieden te realiseren zijn er een woonbehoefte en mobiliteitsstudie nodig. In de praktijk worden die echter veelal 'vergeten'. In de Gete-regio wordt hierbij ook vaak verwezen naar de studie 'Leefbare dorpen' maar we kunnen dit niet toetsen omdat de studie, die wel al bij de beleidsmotivatie gebruikt wordt, nog steeds niet publiek consulteerbaar is. Mogelijk is dit een goede studie en is het daarom dat we ze ondanks verschillende vragen in het kader van de openbaarheid niet mogen inzien... wat op zijn minst bedenkelijk is. Terwijl we in het landelijk gebied strijden tegen enorme vastgoedreuzen, lezen we in interviews dat ze inzetten op kwalitatieve stedelijke verdichting, maar zonder schroom drie zinnen verder zeggen dat als ze een mooi voorstel krijgen nabij het groen, ze allerminst de andere kant zullen opkijken... Laat het nu net die voorstellen zijn die onze dorpen verminken.

We lezen in een vakblad voor ruimtelijke ordening: *"De verappartementisering is gemakkelijk en lucratief, het motief verdichting volstaat om een vergunning te krijgen voor een extra bouwlaag. Vastgoed blijft daarbij beperkt tot een financieel product ook al draagt het niet bij tot een bredere sociale of ecologische dimensie, of tot het beeld en karakter van het dorp"*.

Door die totaal verkeerd georiënteerde bouwwoede worden de sociale noden niet gelenigd maar wordt wel de rekening van de projectontwikkelaars gespijld.

Ook de **overstromingsgebieden** zijn nog steeds vogelvrij, de nepoplossing in die gebieden luidt nu: we bouwen op palen... Ondanks de overstromingen en watersnood van 14 juli vorig jaar die ook het Gete- en Demerbekken zwaar troffen, konden we sindsdien nog een 5-tal dossiers detecteren waarin er een omgevingsvergunning voor bebouwing gegeven werd in overstromingsgebied.

Gelukkig hebben we heden met minister Demir een minister van Leefmilieu die het tij probeert te keren met de opdracht om in beroep te gaan tegen elke bouwvergunning in de 1600 overstromingsgevoelige 'signaalgebieden'.

De vreemde kronkels van de vergunningsverlener

Het Hageland wordt het Toscane van Vlaanderen genoemd. En de VCRO (Vlaamse codex ruimtelijke ordening) stelt dat we geen beslag mogen leggen op de bouw mogelijkheden van de toekomstige generaties. De deskundigen en ambtenaren moeten dan ook net als wij vaststellen dat ondanks hun negatief advies besturen zonder enige motivatie toch vergunningen afleveren. Dat besturen het niet zo nauw nemen met de spelregels die ze zelf hebben opgesteld, bleek recent nog in Rotselaar en Kortenaeken waar vreemde projecten werden goedgekeurd. Toegegeven, soms wordt er wel rekening gehouden met de bezwaren van bureaus en milieubeweging, maar we zien toch al te vaak dat onverantwoorde projecten worden goedgekeurd zonder enige motivatie.

Het voorbeeld van Waanrode

De deputatie kon onmogelijk naast de vele tekortkomingen van een **project in Waanrode** kijken en weigerde. Het was dan ook vreemd dat niet de projectontwikkelaar maar een gefrustreerd gemeentelijk bestuur een persmededeling rondstuurde waarin ze met de vinger naar NPOB wezen voor hun eigen tekortkomingen. De motivatie van de deputatie was nochtans, dachten wij, meer dan duidelijk:

Het project was niet inpasbaar in de bestaande omgeving, de infiltratie van het hemelwater werd voorzien in de vijver van het aanliggende park. De reliëfwijzigingen en verschillende lasten werden gesteld op aanliggende percelen en delen. Het project oversteeg duidelijk de draagkracht van de site en heeft een onaanvaardbare impact op de directe omgeving; een archeologienota ontbrak. Ook hadden wij zeer ernstige bedenkingen bij de energiewaarden. Bovendien moesten de gronden eerst verkaveld worden.

Voor alle duidelijkheid, ook wij vinden dat er op deze locatie mag gebouwd worden en het bestaande gebouw mag verdwijnen, indien dit op een inpasbare en verantwoorde manier gebeurt en niet ten laste van de omgeving, het uitzicht en de kwaliteit van dit mooie dorp.

■ Kortenaeken, een landelijke gemeente temidden de open ruimte waar het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden niet verantwoord is en waar grote appartementsprojecten het karakter en draagvermogen van het dorp aantasten. Luchtfoto Geopunt





Het geval Kortenen

In **Kortenen** zelf is er een nog sprekender geval. Daar wil men zonder woonbehoefte studie een project realiseren dat in een grootstad thuishoort.

De bestendige deputatie ging een paar jaar geleden akkoord mits:

- De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zich beperkte tot **30 à 40 wooneenheden**
- De minimale woningdichtheid van 15 woningen per ha werd nagestreefd
- De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied gebeurde zuiver in functie van het doelgroepenbeleid, m.n. sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, sociale kavels en seniorenhuisvesting

Een stedenbouwkundige studie, bijvoorbeeld in het kader van artikel 80 van de huisvestingscode, voor het betreffende gebied zou worden opgemaakt met het oog op de realisatie van een kwalitatieve woon- en leefomgeving.

In het **masterplan van Kortenen** stond duidelijk dat het woonuitbreidingsgebied een uitsluitend **sociale invulling** zou krijgen. Maar wat zien we nu in de praktijk? In het project worden blokken van 3 bouwlagen hoog gebouwd, deels met inpandige garages waardoor het vanuit een bepaalde hoek gezien zelfs 4 bouwlagen zijn. Dit is volgens ons een verdoken tactiek om 3 bouwlagen te kunnen bouwen i.p.v. 2 zoals voorgeschreven (Cfr Ruimtelijk Structuurplan Provincie Vlaams – Brabant en punt 4.1.2.3 uit het masterplan).

De **Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening** toont onomstotelijk aan dat dit project over de limiet gaat. Met betrekking tot de woonbehoefte is er het provinciaal beleidskader voor woonuitbreidingsgebieden, door de deputatie goedgekeurd op 27 maart 2015. Dit kader geeft aan dat het binnen de woonmarkten van het arrondissement Leuven op korte termijn **niet nodig is om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden buiten de stedelijke gebieden**. De gemeente Kortenen situeert zich buiten de stedelijke gebieden van het arrondissement.

Ook de oppervlakte **aanwezig bos** is in werkelijkheid groter dan het gedeelte dat op de plannen als te behouden groen wordt aangegeven. Daaruit volgt logischerwijze dat een deel van het bos zal worden gerooid. In het dossier werd hierover met geen woord gerept (o.a. boscompensatieformulier?). Dit terwijl in het masterplan duidelijk staat: Het ontwikkelen (van het woonuitbreidingsgebied) moet gepaard gaan met het versterken van de natuurlijke structuur! Volgens het zoneringsplan Kortenen (MB 9 juli 2008) is het project bovendien gelegen in een groene cluster! Verder wordt de biodiversiteit in de bestaande vijver aangetast door hem om te vormen tot pure wateropvang. De impact van een dergelijk groot aantal woningen zal ook een ernstige impact hebben op de oppervlaktewateren! Bovendien is de op termijn voorziene collectieve zuivering verre van zeker.

De conclusie van de **provinciale dienst Omgeving** was dan ook zeer duidelijk: de aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning. Redenen: De meergezinswoning in voorliggende aanvraag passen niet in de bestaande woon- en leefomgeving. Het gabarit van drie volwaardige bouwlagen en de grote nokhoogte sluiten niet aan bij het volume van twee bouwlagen met een hellend dak in de omgeving. Het voorgestelde volume, het gabarit en de grootschaligheid van de meergezinswoningen passen niet in de landelijke omgeving. Het project sluit niet aan bij het Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant.

Maar wat beslist **de deputatie** tot ieders verbazing? De aanvraag ingediend door Evillas inzake het bouwen van **25 ééngesinswoningen en 63 appartementen** te vergunnen. En dat terwijl de projectontwikkelaar zelf bereid was de omvang van het project te verminderen om tegemoet te komen aan de regels van de ruimtelijke ordening.

We beslisten dan ook om dit dossier juridisch aan te vechten. Argumenten te over! In het globale **mobiliteitsplan** van de gemeente lezen we dat er schakels ontbreken in het fietsnetwerk voor bovenlokale verplaatsingen en de bereikbaarheid van het openbaar vervoer als ondermaats wordt ervaren! Ook was duidelijk geëist dat de woonuitbreiding enkel kon voor **sociale doeleinden**. De slimme projectontwikkelaar noemt een deel van de woningen betaalbare koopwoningen!

We hopen dat deze bouwplannen een invulling zullen krijgen op maat van het dorp, rekening houdend met de gewenste planologische context en met de nodige aandacht voor de natuur.

Zal het akkoord van de Vlaamse regering van 23 februari m.b.t. de bouwshift soelaas brengen?

Het akkoord focust op de 12.700 hectare woonuitbreidingsgebieden, dit zijn reservegebieden voor mogelijke toekomstige woonnoden. Alleen met uitdrukkelijke toestemming van de gemeenteraad kunnen die aangesneden of herbested worden. Maar in dat laatste geval moet de gemeente de eigenaars de volle pot van de huidige marktwaarde betalen. Het was dus veel lucratiever voor een gemeente om ze alsnog voor bebouwing vrij te geven, en zo kwamen ze veelal in handen van projectontwikkelaars. Nu wordt daar een uitweg voor geboden. Er zullen criteria komen om de waarde van een stuk grond beter in te schatten. Er komt ook een bouwshiftfonds van 100 miljoen euro per jaar om gemeenten aan te zetten woonuitbreidingsgebied te herbesteden naar bos, natuur of landbouwgrond. De Vlaamse regering betaalt twee derde van de schadevergoeding bij een omzetting naar bos, en de helft bij een omzetting naar landbouwgrond.

Of dit zal volstaan om het tij te keren, is onzeker. Berekeningen leren dat de planschade voor de bouwshift mogelijks kan oplopen tot 31,5 miljard euro omdat de eigenaars van gronden moeten vergoed worden aan 100% van de marktwaarde.

Wat wel duidelijk is, is dat de omslag of de 'shift' is ingezet. Veel zal afhangen van hoe onze besturen met de nieuwe situatie zullen omgaan.

Als beleidswerkgroep van Natuurpunt Oost-Brabant doen we met onze bescheiden middelen wat we kunnen en moeten we keuzes maken. We zijn dan ook blij dat we daarbij op financiële en deskundige steun kunnen rekenen van bewuste burgers! Dank zij deze steun proberen we via juridische weg de vergunningsverleners op andere gedachten te brengen. Wil je hierbij helpen of steunen, dan kun je steeds de beleidswerkgroep contacteren: beleid@natuurpuntoostbrabant.be

Omdat we bij vele dossiers zijn betrokken, durven wij ook aan onze leden vragen om onze werking financieel te steunen op rekeningnr. BE37 5230 8005 9128 van Natuurpunt Oost-Brabant Beleid met een kleine bijdrage van € 10 tot € 15 (meer mag uiteraard ook).

Zie ook de bijsluiter bij dit tijdschrift.