interview

“Helft Vlaams grondgebied is visieloos”

interview

Vlaanderen bestaat voor 45 procent uit landbouwgrond. Juist? Fout. Hoewel de helft van ons landsdeel planmatig ingekleurd is als landbouwgrond, heeft slechts drie vierde van deze gronden een actief agrarisch gebruik. Zonevreemde activiteiten, al dan niet vergund, zijn alomtegenwoordig in Vlaanderen. Het gevolg: versnippering, inefficiëntie en een hoge maatschappelijke kost. In zijn scriptie ‘Bouwen aan een actief Agrarisch Grond- en Pandenbeleid’ pleit Bart Laridon, student Stedenbouw en de Ruimtelijke Planning, om orde op zaken te stellen. Laridon stelt een innovatieve oplossing voor met meer dan 30 instrumenten. Een speerpunt: De opmaak van een gewestplan 2.0 en zonevreemdheid afschaffen.

30 SEPTEMBER 2024

Ruben De Keyzer

Lees meer over:
ruimtelijke ordening
open ruimte
platteland
landbouw

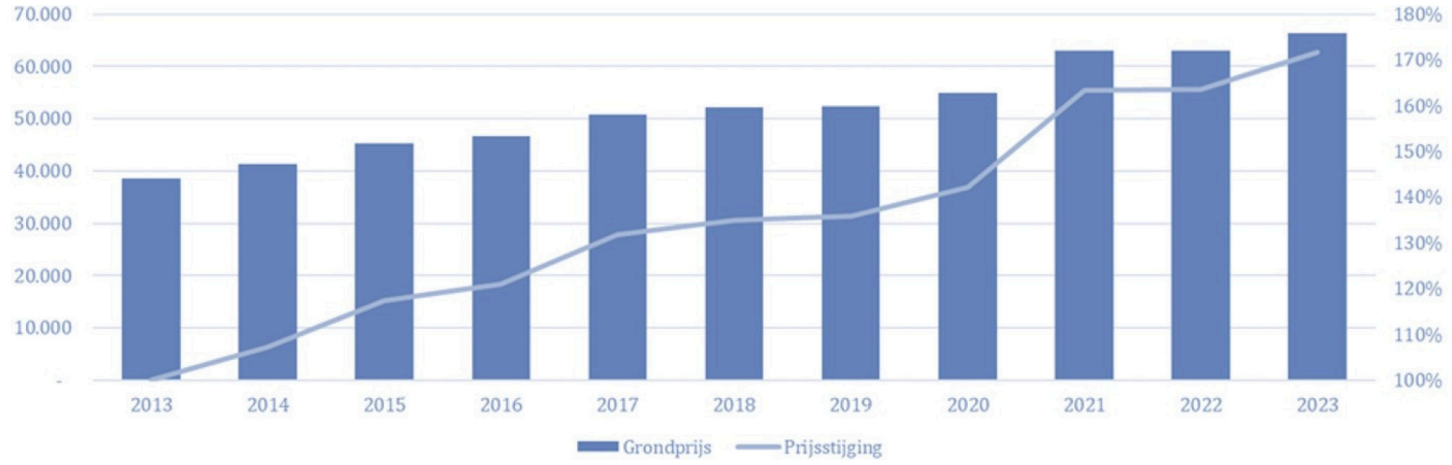
Wat begon als een scriptie over ruimtelijke ordening met een focus op landbouw, groeide uit tot een lijvig document van 250 pagina’s. Laridon wil met zijn studie niet enkel de problemen illustreren, maar ook oplossingen aanreiken. Dat moet gebeuren met een Actief Agrarisch Grond- & Pandenbeleid. “De helft van het Vlaamse grondgebied is visieloos”, zegt Laridon, verwijzend naar al wat planmatig als landbouw is ingekleurd. De auteur is werkzaam bij het Vlaams Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij, maar verduidelijkt dat de scriptie in eigen naam is uitgegeven.

Plan versus praktijk

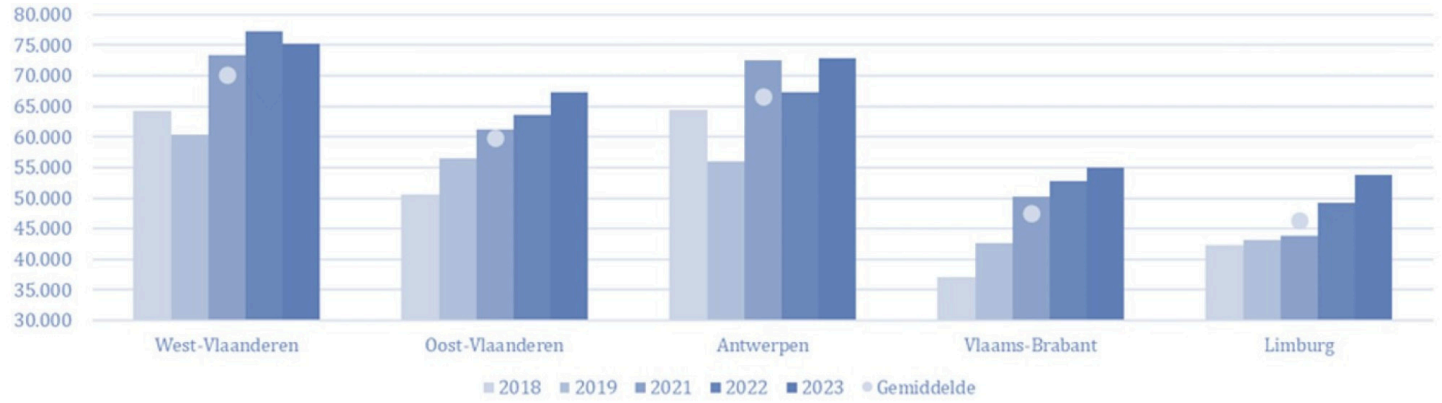
Laridon is erg kritisch voor ons huidig ruimtelijk beleid. Hoe Vlaanderen planmatig is ingedeeld, komt niet overeen met de realiteit. “We hebben spelregels opgemaakt vanuit Vlaanderen, waarbij we elke vierkante meter op onze beperkte oppervlakte een bestemming hebben gegeven”, zegt Laridon. “Op basis daarvan worden vergunningen mogelijk gemaakt. Op zich een vrij bevattelijk en logisch systeem: op bouwgrond kan je bouwen, op landbouwgrond doe je aan landbouw, enzovoort. Heel ons vergunningensysteem is op deze plannen geënt.”

> **Een kwart van het agrarisch bestemde gebied, heeft geen actief landbouwgebruik. Ons systeem van ruimtelijke planning, kent dus een foutenmarge van 25 procent. Dat is toch absurd?**
>
> Bart Laridon - Auteur 'Bouwen Aan Een Actief Agrarisch Grond- & Pandenbeleid'

In de realiteit loopt het echter mis. “Om te beginnen heeft een kwart van het agrarisch bestemde gebied geen actief agrarisch gebruik. Ons systeem van ruimtelijke planning, kent dus een foutenmarge van 25 procent. Dat is toch absurd? Zeker als je weet dat heel ons vergunningensysteem op deze plannen is geënt. Je kan het vergelijken alsof je vandaag in plaats van een gps een stafkaart gebruikt om op je bestemming te geraken.”
In concrete cijfers: van de 782.500 hectare bestemd agrarisch gebied is 183.000 hectare virtuele landbouwgrond: bestemd landbouwgebied zonder effectief landbouwgebruik. Laridons conclusies: Het huidige ruimtelijk beleid richt zich op een agrarisch gebied dat voor een kwart virtueel van aard is, en het huidige ruimtelijk beleid gedoogt en faciliteert een latente erosie van de bestaande agrarische structuur.



Evolutie Landbouwgrondprijs



Stijging grondprijs per provincie

Zonevreemdheid schrappen

“Artikel 1.1.4 van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) stelt dat we moeten werken naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling”, zegt Laridon. “Maar het feit dat je een functiewijziging kan krijgen voor zonevreemde activiteit voor ***onbepaalde*** duur, staat daar volledig haaks op. Het gevolg? Een latente erosie van de agrarische structuur. Je hoeft je nog niet te verdiepen in de cijfers om de resultaten te zien. Rijd je door het verstedelijkte Vlaanderen, dan zie je tussen de akkers de gestage vertuining, verpaarding, garages, stockageloodsen en andere sites zonder landbouwfunctie. Onze agrarische structuur is versnipperd, met alle gevolgen van dien. Een landbouwer die wil uitbreiden, stelt vast dat hij omringd is door zonevreemde woningen en dus ook rekening moet houden met hun klachten om geurhinder, lawaaihinder en bezwaarschriften.”

duiding

"Kloof tussen economische waarde en vastgoedprijs landbouwgrond wordt problematisch”

25 APRIL 2024

Het gebrek aan een landbouwgrondenbeleid, speelt parten langs beide kanten van het verhaal. “Een mooie ruime hoeve met uitzicht op het rustieke Vlaamse landbouwlandschap, voor veel mensen is dat de ultieme woondroom. En dat heeft gevolgen. Landbouwers hebben steeds minder toegang tot grond doordat de grondprijzen omhoog schieten. Via een analyse werd vastgesteld dat de landbouwgrondprijs steeg van 38.605 euro per hectare in 2013 naar 66.288 euro per hectare in 2023. Dat is een jaarlijkse stijging met 6,5 procent. Er is een toenemend verschil tussen de reële (landbouwkundige) grondwaarde en de betaalde vastgoedprijs. Dus: neem akte van de realiteit, stel een gewestplan 2.0 op en schrap zonevreemdheid. Zo zijn er duidelijke spelregels voor iedereen. Want het complexe huidige systeem, daar worden enkel de studiebureaus en juristen beter van.”

Bart Laridon pleit voor een 'gewestplan 2.0', waar plannen worden aangepast aan de realiteit, of de realiteit naar het plan. Foto: Bart Laridon

Duidelijke spelregels

“Duidelijke spelregels over wat wel en niet kan op een landbouwperceel zijn trouwens ten bate van iedereen”, zegt Laridon. “Want ook deze private spelers spelen in feite de lotto, want zij moeten hopen dat het lokaal bestuur geen visie heeft over zijn agrarisch grond- of pandenbeleid en de functiewijziging toelaat. En bij een weigering van vergunning, kan men altijd studiebureaus en advocaten onder de arm te nemen om het onderste uit de kan te halen bij vergunningsdossiers. Er is een gebrek aan duidelijk Vlaams beleid, wat maakt dat lokale besturen vrij zwak staan in hun motivering om een vergunning al dan niet te weigeren.”

Alternatieven

Als voorbeeld van hoe het anders kan, kijkt Laridon naar de instantie SAFER in Frankrijk. Dit orgaan kijkt naar alle transacties van landbouwgrond in Frankrijk. Wordt een grond verkocht aan een niet-marktconforme prijs, dan maken ze gebruik van het bestaande juridisch kader om de verkoop teniet te doen. “Nu, het systeem kent ook zijn minpunten”, zegt Laridon. “Er weerklinkt de kritiek van machtsconcentratie. De SAFER zijn geen fan van ongebreidelde schaalvergroting, en zien bijvoorbeeld liever dat een lot landbouwgrond naar meerdere kleine landbouwers gaat in plaats van één grote. Maar ze houden de prijzen wel onder controle. In Frakrijk kost landbouwgrond gemiddeld 6.000 euro per hectare.”

“Bij ons is het agrarisch gebied een vogelvrij verklaarde grondenmarkt”, zegt Laridon. “We hebben nood aan een actief agrarisch grond- en pandenbeleid dat nadenkt hoe we omgaan met onze vruchtbare landbouwgrond. Zorg als overheid dus voor het actief ontwikkelen van je agrarische structuur. Er is geen visie waar we naartoe willen. Terwijl landbouwgrond ook cruciaal is voor niet-agrarische functies. Denk maar aan biodiversiteit en waterbeheersing. Een landbouwer kan zijn akkerranden met bloemen inzaaien. Maar een private persoon zet een haag rond zijn riante tuin, en wat hij daarmee doet, is zijn zaak. Officieel zijn er misschien wel regels, maar in de praktijk hebben we geen cultuur waar we dulden wat de overheid ons opdraagt wel en niet te doen met onze tuin. En als je kijkt naar de veelal illegale achterbouw of zwembaden in België, zie je dat er van handhaving weinig sprake is. De politicus die dit zal aanpakken, moet nog geboren worden.”

> **“Via ambigu en versnipperd beleid schiet de Vlaamse regering haar eigen beleidsdoelstellingen aan flarden**
>
> Bart Laridon - Auteur 'Bouwen Aan Een Actief Agrarisch Grond- & Pandenbeleid'

Voldongen feiten

Laridon noemt ons huidige beleid dan ook één van de voldongen feiten. “Een landbouwer die *fin de carrière* is, hoeft geen functiewijziging aan te vragen om op zijn hoeve te blijven wonen. Dat is ook logisch. Maar wanneer een gezin op een later moment deze hoeve koopt, weten ze in veel gevallen niet dat ze eigenlijk verplicht zijn een functiewijziging aan te vragen. Ook zij zijn slachtoffer van een flou systeem. En een lokale politicus die een gezin niet toelaat om te wonen in de hoeve waar ze al hun spaarcenten in hebben geïnvesteerd, vreest voor weerslag bij de verkiezingen.”

Het zijn overigens niet alleen industriële bezigheden die het ruimtebeslag op landbouwgrond doen toenemen. “Vele hoeverenovaties leiden tot meer verharding”, zegt Laridon. “Welstellende gezinnen toveren oude stallen om tot bijgebouw met mancave, garage en wat nog allemaal. Sinds kort kan men dit illegaal uitvoeren en dan vragen om te regulariseren. En besluit dit gezin om paarden te houden, dan hoeven ze die mancave niet om te bouwen naar zijn oorspronkelijke functie, maar bouwen ze gewoon een nieuwe stal bij. De huidige wetgeving laat expliciet toe om via artikel 4.4.8/2 een extra hobbystal te bouwen als een bestaande stal reeds omgebouwd is naar een residentiële functie. Via dergelijk ambigu en versnipperd beleid schiet de Vlaamse regering haar eigen beleidsdoelstellingen aan flarden.

Tekenfouten

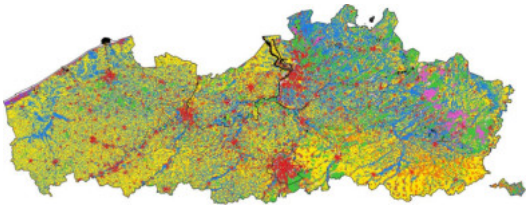
De problemen zijn dus te veel om op te sommen, maar Laridon probeert ook antwoorden aan te bieden. “Ik ontwikkelde een instrumentenkoffer met 30 samenhangende instrumenten. Om te beginnen hef je alle systeemfouten op die in de jaren 70 gemaakt zijn. Een tuin ligt voor de helft in agrarisch gebied? Maak van het volledige perceel woongebied als je weet dat er geen agrarisch gebruik is of ooit nog hiervoor gebruikt zal worden. De eigenaar zal tevreden zijn om juridische zekerheid te krijgen over zijn perceel, en als overheid kan je planbaten innen die elders je onthardingsbeleid kunnen financieren. Onderschat niet hoeveel geld hier voor het rapen ligt. In Vlaanderen werd het woongebied met landelijk karakter aangeduid als een vijftigmeterzone ten opzichte van het middelpunt van de weg. Kadastrale percelen zijn echter vaak langer dan 50 meter. Stel de verordenende plannen bij aan de kadastrale realiteit. Doe dit trouwens niet alleen met woonzones, maar ook met bos, wegen enzovoort. Dat geld kan je dan weer gebruiken om je agrarisch gebied actief te gaan ontwikkelen en ruimte te behouden en creëren voor landbouwers.

Ruimtebeslag

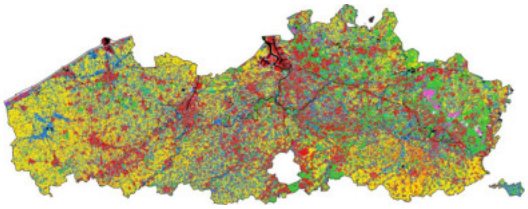
“Want ook dat is belangrijk om te onthouden: agrarisch gebied wordt voor meer beleidsdoelstellingen gebruikt (of misbruikt) dan enkel voor landbouw. Water. Ecologie. Wegen. Eigenlijk wordt vanuit elk domein beleid gevoerd in het agrarisch gebied. Behalve een (ruimtelijk) landbouwbeleid. Dat is flagrant.”

> **“Eigenlijk wordt vanuit elk domein beleid gevoerd in het agrarisch gebied. Behalve een ruimtelijk landbouwbeleid. Dat is flagrant**
>
> Bart Laridon

Laridon wil ook meer inhoudelijke verantwoordelijkheid voor adviserende instanties. “Instanties zoals het Agentschap Landbouw en Visserij en dat van Natuur en Bos (ANB) hebben bij veel vergunningsaanvragen een adviserende functie. Lokale overheden moeten advies vragen bij dergelijke overheidsinstanties om een vergunningsaanvraag te beoordelen. De complexiteit van de wetgeving maakt het vrij moeilijk voor de vergunningverlenende overheid om de veelvuldige aspecten af te wegen. Kan je er niet van uitgaan dat deze adviserende instanties bevolkt worden door experts? Zo zal ANB écht wel weten wanneer een aanvraag omwille van de impact op een natuur écht aanzienlijk is. Een bindend advies kan bovendien vermijden dat zo'n dossier vervalt tot een procedurespel".



Landgebruik in Vlaanderen 1969. Foto: De Keersmaeker, et al., 2024, pp. 59-62



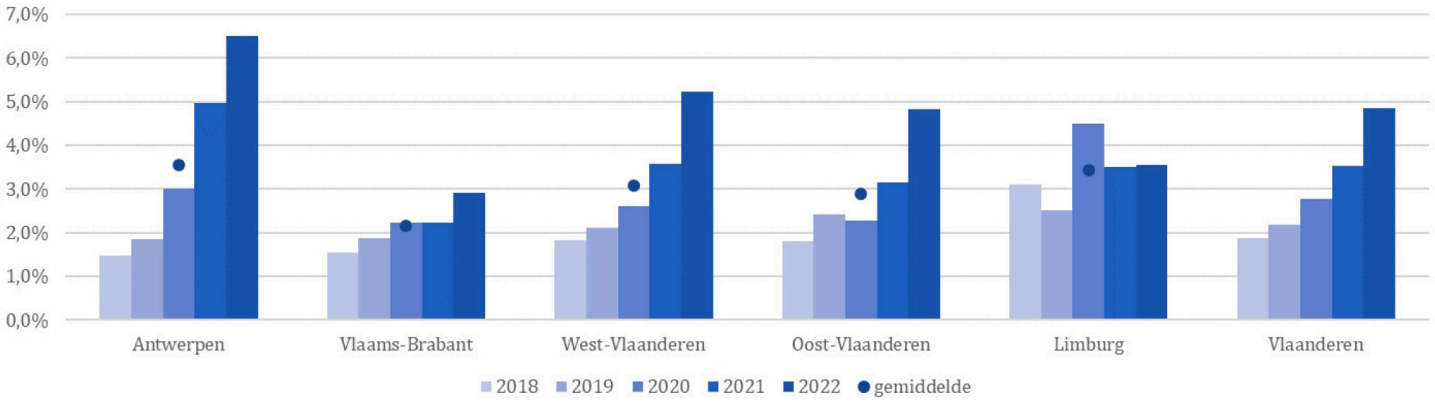
Landgebruik in Vlaanderen 2022.

Kostprijs

“De Vlaamse regering stelt dat ze het ruimtebeslag tegen 2040 het ruimtebeslag wil reduceren naar netto 0 hectare per dag. Ik stel me daar vragen bij. Dit lijkt me onmogelijk zonder een actief agrarisch grond- en pandenbeleid. Hoewel ik redeneer vanuit een landbouwlogica, is dat voor veel domeinen het geval. We moeten de schade van 50 jaar Vlaams afwezigheidsbeleid zo snel mogelijk terugdraaien, want hoe langer men dit laat doorgaan, hoe moeilijker en duurder de oplossing wordt. West-Vlaanderen was in 2023 de koploper met 448 van de 1.162 (aanvragen tot) functiewijzigingen waar het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een advies voor formuleerde. We tellen op één jaar dus bijna 450 aanvragen tot functiewijziging, in een provincie die zo’n 8.000 landbouwbedrijven telt. Reken maar uit hoe lang we dit volhouden.

> **We moeten de schade van 50 jaar Vlaams afwezigheidsbeleid zo snel mogelijk terugdraaien, want hoe langer men dit laat doorgaan, hoe moeilijker en duurder de oplossing wordt**
>
> Bart Laridon

In 2023 werd er elke dag 2,2 hectare vergund, zonevreemd. Hoe langer de Vlaamse overheid geen beleid voert, hoe kostelijker en moeilijker het wordt om in te grijpen. En wanneer ik spreek over 'geen beleid', dan wijs ik niet naar één partij of één regering. Elke politieke partij van de afgelopen 50 jaar die mee bestuurde, draagt hier verantwoordelijkheid."



Evolutie van het aantal vergunningsaanvragen waarop het Agentschap Landbouw en Zeevisserij advies formuleerde in de periode 2018-2023 (Coel, 2021; Schauvliege, 2024a) t.o.v. het aantal landbouwbedrijven die in dat jaar actief was (Agentschap Landbouw en Zeevisserij, 2024c). Foto: Bart Laridon

"Elke inwoner van de EU betaalt dagelijks 34 cent voor het nieuwe GLB", zegt Laridon tot slot. "De vraag stelt zich of ons belastinggeld kan worden ingezet als investering in een duurzame landbouwtoekomst in plaats van het bekostigen van een visieloos beleid. Een actief agrarisch grond- en pandenbeleid is cruciaal voor een leefbare landbouw: zo'n beleid biedt ruimte aan landbouwers om ook morgen nog te kunnen boeren."
Lees de volledige thesis hier.

Uitgelicht

Eén op vijf landbouwers afhankelijk van publieke gronden: "Grondenbeleid ontbreekt"

nieuws

Publieke gronden in Vlaanderen en Brussel worden ingezet voor zowat alle beleidsdoelen, zoals water, natuur, industrie of wonen, maar zelden voor landbouw. Dat concludeert Dr....

10 SEPTEMBER 2024

Lees meer

Bron: Eigen berichtgeving

Beeld: Sofie Van Holle (bannerfoto)

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/

screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen

Crafted by Brigada