Analyse

Hoorzitting fermettisering: administraties varen blind zonder duidelijk wettelijk kader

Analyse

Zolang Vlaanderen geen werk maakt van een duidelijk ruimtelijk beleid, weten de administraties niet van welk hout pijlen maken. Dat kan je besluiten uit de afgelopen hoorzitting over de 'fermettisering' van het Vlaamse landbouwlandschap in het Vlaams Parlement. Diensten zoals het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, de VVSG of lokale besturen en provincies spelen allemaal een rol in het adviseren of al dan niet toekennen van zonevreemdheid. Zij stellen vast hoe onduidelijk beleid een onherroepelijke impact heeft op het platteland.

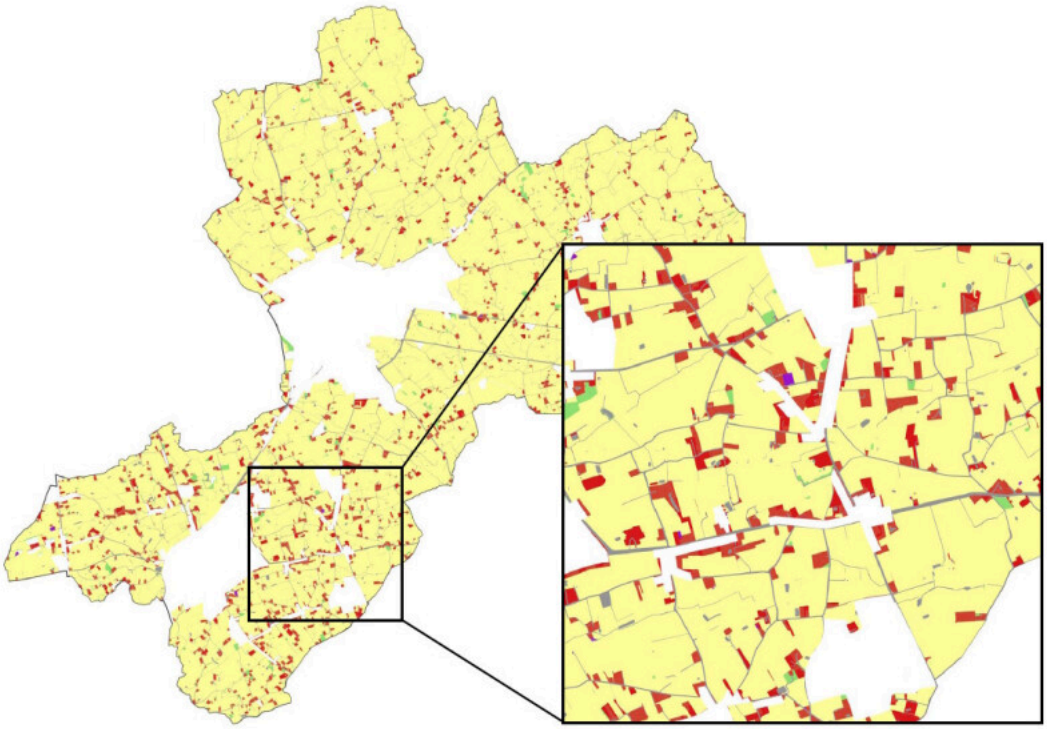
12 FEBRUARI 2026

Ruben De Keyzer

Lees meer over:
ruimtelijke ordening
hoeve
grond
publieke gronden
omgevingsvergunning



Van alle landbouwbedrijfshoofden die ouder zijn dan 50 jaar in 2023, geeft slechts 14,3 procent aan over een vermoedelijke opvolger te beschikken. Het gevolg van een sterk vergrijzende landbouwsector is dat steeds meer landbouwzetels leeg komen te staan. Veel van deze gebouwen worden een zonevreemde functie aangemeten, bijvoorbeeld als ruime privéwoning op het platteland. Het gevolg: ruimtelijke verrommeling en stijgende landbouwgrondprijzen.



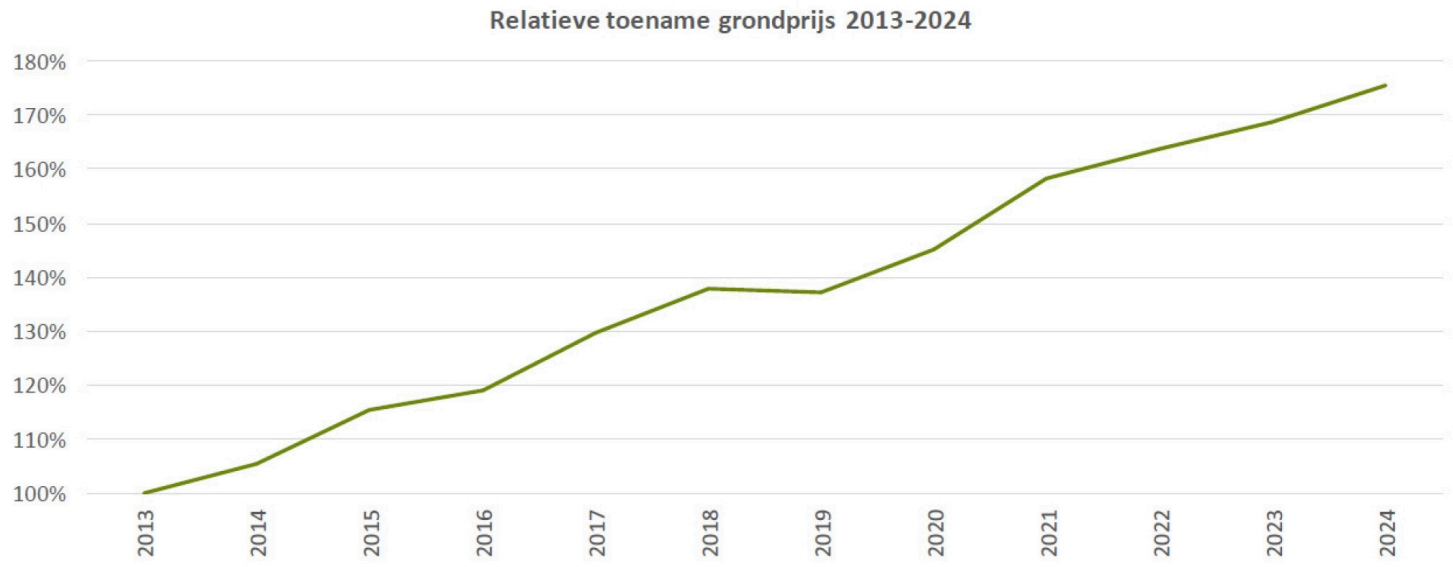
De ruimtelijke versnippering geïllustreerd met de gemeente Tielt als willekeurig voorbeeld. Rood is zonevreemd, geel is landbouwgebied. Foto: Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Zonevreemde olievlek

Patricia De Clercq, administrateur-generaal bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, schetst een beeld van een versnipperd Vlaanderen. Van de 782.500 hectare bestemd agrarisch gebied, is slechts 76 procent aangegeven in de verzamelaanvraag. Het niet-aangegeven agrarisch gebied (24%) bestaat voor een kwart uit infrastructuur. “Wegen en waterlopen, dat is niet problematisch”, verduidelijkt De Clercq. Een ander aanzienlijk deel wordt ingevuld door zonevreemde woningen en bedrijven (29%). 46 procent gaat om ‘gebouwen zonder adrespunt’, een schuilhok of onbebouwde ruimte zonder landbouwgebruik. Denk aan tuinen, paardenweides, voetbalvelden enzovoort. Hoewel die laatste geen ‘harde’ functies zijn, gebeurt het bijna niet dat deze ruimte ooit zijn landbouwfunctie herwint.

Zelfs als men louter kijkt naar de percelen met een ‘hard’ zonevreemd gebruik, komt men aan een totaal van 53.900 hectare. “Vergelijkbaar met het aardappelareaal in Vlaanderen”, zegt De Clercq.

Een hoeve verkopen als zonevreemde woning is een goede zaak voor de landbouwer-eigenaar, die zo een mooie cent krijgt voor zijn bedrijfswoning. Zeker omdat de bedrijfswoning als hoofdzetel van een landbouwbedrijf vaak onverkoopbaar blijkt. Maar De Clercq waarschuwt dat zonevreemdheid ook druk legt op landbouwgebied. Enerzijds is er het verlies van vruchtbare landbouwgrond en strategische landbouwsites. Anderzijds is er de “indirecte druk” die wordt uitgevoerd op landbouwers, namelijk opgedreven grondprijzen door zonevreemd gebruik. De Clercq spreekt ook over het ontstaan van een uitbreidende ‘zonevreemde olievlek’. “Bijvoorbeeld wanneer een vergunde zonevreemde manège groeit en nieuwe percelen in de omgeving opkoopt”, stelt ze. De resultaten zijn reeds langer voelbaar op de grondenmarkt: de grondenprijzen stijgen jaarlijks met zes procent. “Landbouwgrond is een betere belegging dan een kasbon”, illustreert De Clercq.



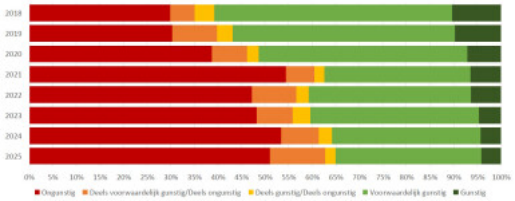
De landbouwgrondenprijzen blijven stijgen, onder meer door de prijsdruk veroorzaakt door fermettisering. Foto: Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Ongunstige adviezen worden amper opgevolgd

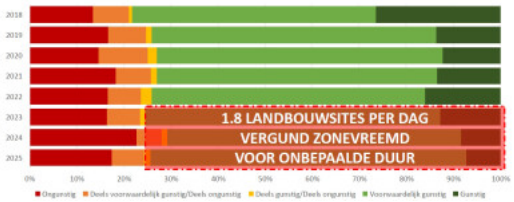
Wat valt op? Het Agentschap formuleert steeds vaker een ongunstig advies voor vergunningsaanvragen met betrekking tot functiewijzigingen. Slechts in de helft van de gevallen geeft het een ongunstig advies. Dit advies is niet-bindend, en wordt amper opgevolgd. De vergunningverlenende besturen oordelen in nog geen vijfde van de gevallen ongunstig over een aanvraag. “Er worden 1,8 landbouwsites zonevreemd vergund per dag, voor onbepaalde duur. En die zonevreemde functies worden slechts heel zelden naar agrarische functies teruggezet”, zegt De Clercq.

Klaarblijkelijk wordt er gretig gebruikgemaakt van het ontbreken van een duidelijk ruimtelijk kader. Bij ongewijzigd beleid voorspelt De Clercq dat het aantal aanvragen tot zonevreemde functiewijzigingen zal blijven toenemen, in anticipatie op strengere wetgeving in toekomst. Bovendien komt er nog een nieuwe golf van aanvragen aan. Die komen vanuit landbouwsites waar de landbouwer zonder opvolger de afgelopen jaren de activiteiten heeft stopgezet, en er op zijn oude dag is blijven wonen.

De Clercq hamert op de nood aan een toekomstgericht agrarisch-ruimtelijk beleid, en een oplossing voor elke vrijgekomen site, met meer focus op agrarisch hergebruik of sloop. Anders werken zonevreemde functiewijzigingen sterk ontwrichtend in het landbouwgebied.



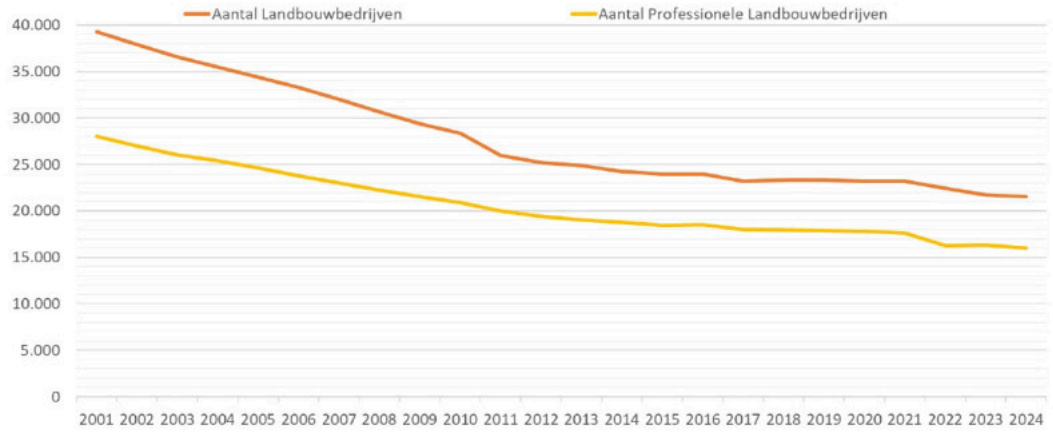
Vergunningsadviezen van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij Foto: Agentschap Landbouw en Zeevisserij



Uitspraken van de vergunningverlenende overheid voor aanvragen tot functiewijziging waarvoor een advies is geformuleerd. Foto: Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Alternatief op fermettisering blijkt vaak leegstand

Die visie wordt gedeeld door andere experts. Als *case study* kreeg Dieter Wouters (cd&v) het woord. Hij is burgemeester van Wuustwezel en voorzitter van de bestuurlijke commissie Kwaliteitsvolle Leefomgeving bij de VVSG. Als bestuurlijk hoofd van een landbouwgemeente, zijn zonevreemde cases voor Wouters niet vreemd. Hij illustreert de huidige tweespalt voor lokale besturen. In tegenstelling tot vele andere lokale besturen, weigert Wuustwezel consequent aanvragen tot zonevreemdheid. “De afgelopen jaren hebben we enkel negatieve adviezen gekregen van onze afdeling Landbouw. Daar gaan wij nooit tegenin”, zegt Wouters.



Het aantal landbouwbedrijven in Vlaanderen blijft stelselmatig afnemen. Foto: Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Op zich is dat het beleid waar liefhebbers van een goede ruimtelijke ordening voor pleiten. Maar door consequent zonevreemdheid te weigeren, kampt Wuustwezel met een ander probleem. Niet fermettisering, wel structurele leegstand. “In 2024 telden we 963 adressen in landbouwgebied. Daarvan zijn er 246 landbouwbedrijven met productie. De rest zijn adressen zonder landbouwfunctie, waarvan 122 vermoedens van leegstand of verwaarlozing.”

Die verkrotting is een doorn in het oog voor de inwoners van Wuustwezel. “We vinden niet dat je de ene dag een functiewijziging kan weigeren om de dag daarop leegstand te heffen”, zegt Wouters. Maar de leegstand is volgens hem structureel: er zijn te weinig startende landbouwers om deze verkrotte hoeves te doen heropleven. Als een hoeve niet verkrot, wordt er vaak een andere invulling aan gegeven zoals de huisvesting van seizoenarbeiders of stockage.

“De druk wordt immens groot om meer functiewijziging toe te laten”, zegt de burgemeester. “Geen enkele functiewijziging geven is niet houdbaar als je leegstand, verwaarlozing, zonevreemd gebruik en misbruik wilt tegengaan.”

Druk op landbouwgrond is symptoom van ruimer probleem

Xavier Buijs, stafmedewerker ruimtelijke ordening bij de VVSG, roept de regering op tot actie. “Ik hoor graag zeggen dat er al een conceptnota is goedgekeurd voor een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, maar dat heeft geen enkele status”, zegt hij. “Terwijl de Vlaamse administratie blijkbaar wel al die ***soft law*** toepast. Wij zijn vragende partij voor een duidelijke Vlaamse visie, zodat we ook weten waar we aan toe zijn en we in lijn met een concreet beleidsplan kunnen vergunnen.”



interview

“Helft Vlaams grondgebied is visieloos”

30 SEPTEMBER 2024

projecten te realiseren.”



interview

Nieuwe expo Gentse Gronden illustreert afwezigheid van een landbouwgrondenbeleid

21 MAART 2024

Buijs waarschuwt ook om de intiatieven van het ‘Plattelandspact’ en ‘Landbouwvisie 2030/2050’ niet afzonderlijk uit te werken. “Dat zijn veel Vlaamse ogen gericht op open ruimte, maar werk samen en niet naast elkaar.”

Het landbouwgrondenprobleem leeft volgens Buijs niet in een vacuüm. “We kunnen de open ruimte slechts openhouden als er daardwerkelijk aanbod is aan woningen in de kernen, en ruimte voor bedrijvigheid. Vandaag blijkt bouwen in de kernen nog steeds moeilijker dan een nieuw ***green field*** aan te snijden. En ik stel vast: subsidies die er in het verleden waren om RUP's te maken vallen weg. Gemeenten kunnen daar dus niet meer op terugvallen voor een meer gedetailleerde inrichting van de kernen. Ook subsidies voor stadsvernieuwing zijn in de afgelopen periode afgeschaft. Hoewel iedereen het belang kent van kernverdichting, is het heel moeilijk om in die kernen kwaliteitsvolle

Er is nog een ander obstakel. Woongebied herbestemmen tot landbouwgebied is voor een lokaal bestuur zeer duur. Facturen voor planschade lopen hoog op, zeker als Vlaanderen niet financieel bijspringt.

Dan zijn er nog de publieke gronden, een niet-verwaarloosbaar deel van het landbouwareaal. Die kennen volgens Buijs te weinig flexibiliteit voor de besturen. De opbrengsten via pacht zijn heel laag, en gemeenten kunnen niet zomaar voorwaarden opleggen voor de pachter. Wordt een publieke landbouwgrond verkocht? Dan is een gemeente verplicht dit te doen aan de hoogste bieder, landbouwer of niet.

Tot slot zit er volgens Buijs weinig lijn in waar zonevreemdheid wel of niet wordt toegelaten. Een Vlaams afwegingskader dringt zich op.

> **Dat er zoveel geprocedeerd wordt, is een teken dat het niet stabiel is**
>
> Bart Naeyaert - Vereniging Vlaamse Provincies

Dat is ook de visie van de provincies. Bart Naeyaert (cd&v) is gedeputeerde van de provincie West-Vlaanderen en voorzitter van de beleidscommissie Landbouw van de Vereniging van de Vlaamse Provincies. Hij benadrukt dat er elke week beslissingen en beroepen worden uitgesproken over ruimtelijke kwesties. “Dat er zoveel geprocedeerd wordt, is een teken dat het niet stabiel is”, zegt Naeyaert.

Raad voor Vergunningsbetwistingen kampt met onduidelijke wetten

Karin De Roo van de Raad voor Vergunningsbetwistingen ziet het resultaat van deze instabiliteit in de vorm van meerdere dossiers die passeren voor de raad. “Regelgeving zonevreemde functiewijzigingen is een afwijkingsregelgeving en moet dus restrictief worden toegepast”, zegt ze. “Maar dat neemt niet weg dat de wet soms onduidelijk is en er interpretatiemoeilijkheden zijn.”
Een belangrijk criterium is dat een functiewijziging de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang mag brengen. “We moesten altijd al rekening houden met de functionele inpasbaarheid van een project, maar het is wel nieuw dat dit nu uitdrukkelijk zo benadrukt is”, zegt De Roo. “We zien in de rechtspraak dat overheden niet voldoende aandacht besteden aan dit criterium.”



interview

Dreigt een vergunningenoorlog? "Wetgeving is kwetsbaar en actiegroepen zijn geprofessionaliseerd"

29 MAART 2024

Nochtans is dit belangrijk. Een residentiële woning middenin landbouwgebied kan een impact hebben op de vergunbaarheid van omliggende bedrijven.
De Roo merkt ook veel misverstanden over waarom de Raad een vergunning al dan niet afwijst. Volgens haar wordt vaak gedacht dat men de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening kan ‘wegcontracteren’. “Het volstaat niet dat een aanvrager een overeenkomst voorlegt, waarin hij stelt met de aanpalende landbouwer te hebben afgesproken geen beroep in te stellen tegen toekomstige vergunningsaanvragen van het landbouwbedrijf. Of een overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt inzake geurhinder. Zulke overeenkomsten zijn puur privaatrechtelijk, terwijl deze dossiers moeten bekeken worden in de context van het algemeen belang.”
“Het volstaat ook niet om te motiveren dat er nooit klachten geweest zijn van omliggende landbouwbedrijven”, stelt ze nog. Bovendien wil de Raad ook een lappendeken aan functies vermijden, waarbij een landbouwbedrijf bijvoorbeeld slechts gedeeltelijk een woonfunctie wordt toegewezen.



nieuws

Parlement buigt zich over misbruik beroepsprocedures en vergunningswet

5 MEI 2025

Wat is nu eigenlijk écht zonevreemd?

De kern van de zaak is dat de Raad aan de slag moet met soms erg troebele regelgeving. Naeyaert hamert op het belang van een duidelijk en voorspelbaar Vlaams vergunningenkader met ruimte voor maatwerk. “Wat doen we bijvoorbeeld met een zorgboerderij? Dierentherapie? Hondenkennels? Dat zijn zaken die je niet kan doen in woongebied, maar men biedt hier ook geen agrarische producten aan. Paardenfokkerij behoort tot agrarisch gebied. Maar een manège heeft ook een weide nodig. Laten we dus eens nadenken over wat we nu zien als zonevreemd en wat niet.”
Die onduidelijkheid leeft bij alle spelers van het veld. “Bij kopers, verkopers, notarissen, makelaars, lokale overheden. Er is nood aan betrouwbare administratieve bronnen”, stelt Christel Claes van de Vereniging van de Vlaamse Provincies.



Reportage

Melkveebedrijf BuitenKANs biedt kinderen nodige rust tussen ezels

Nog een moeilijke discussie: wanneer is iemand landbouwer in bijberoep? “Als iemand tien of 20 runderen houdt, is dat dan louter een hobby? Dat moet worden meegenomen wanneer men de contouren bepaalt van het regelgevend kader”, zegt Naeyaert.
Naeyaert en Claes pleiten ook voor het concretiseren van het concept ‘plattelandswoning’: een zonevreemde woning die redelijke hinder van zone-eigen activiteiten moet aanvaarden.
Net als de VVSG vindt men ook dat er meer instrumenten moeten komen voor het weigeren van zonevreemde wijzigingen, met financiële instrumenten om kapitaalsvernietiging te compenseren. Anderzijds kan men ook financiële lasten verbinden aan het vergunnen van zonevreemdheid.

en emoties
10 JUNI 2025

genomen zonder een goed kader.”



Hoe dan ook is er voor de Vlaamse overheid veel werk aan de winkel. “De huidige situatie is onhoudbaar”, stelt de VVP. “Elke week worden er impactvolle beslissingen

Uitgelicht

Fermettisering onder vuur: landbouworganisaties pleiten voor coherenter kader voor vrijgekomen hoeves

nieuws

Wat doen we met de hoeves van stoppende landbouwers? Dat is de centrale vraag waar de Commissie Landbouw van het Vlaams Parlement zich tijdens twee hoorzittingen over buigt. Z...

28 JANUARI 2026

Lees meer

Bron: Eigen berichtgeving

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