



De zaak van de LANDBOUWgrond is de GROND van de VOEDSELzaak?

Perspectieven op beschikbaarheid van landbouwgrond

Anna Verhoeve 10 februari 2020



Fedagrim - *“De landbouwgrond is te duur om aan landbouw te doen. Een uitstervende landbouw is niet alleen een probleem voor de boeren, maar voor ons allen.”*



De open ruimte in Vlaanderen wordt alsmaar schaarser en duurder. Sonja De Becker vraagt zich af waar de boer in de toekomst nog kan boeren?

VRT nieuws 18 mei 2019





...

Waar is nog ruimte voor landbouw?

Waar is nog ruimte voor landbouw?

1. Fysieke Ruimte
2. Functionele Ruimte
3. Juridische Ruimte
4. Financiële Ruimte

Waar is nog ruimte voor landbouw?

1. Fysieke ruimte

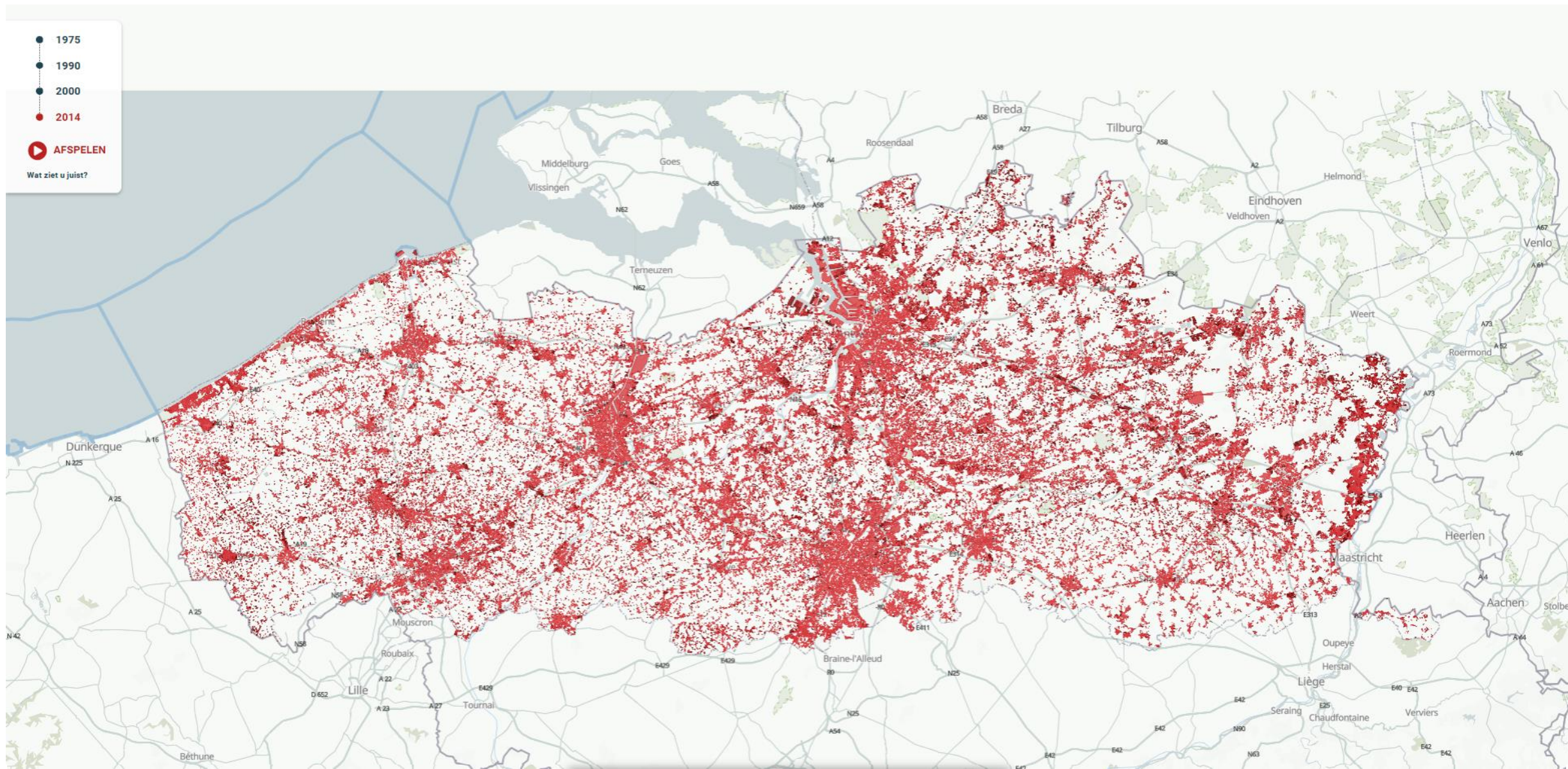


26/10/2019 4:34:00

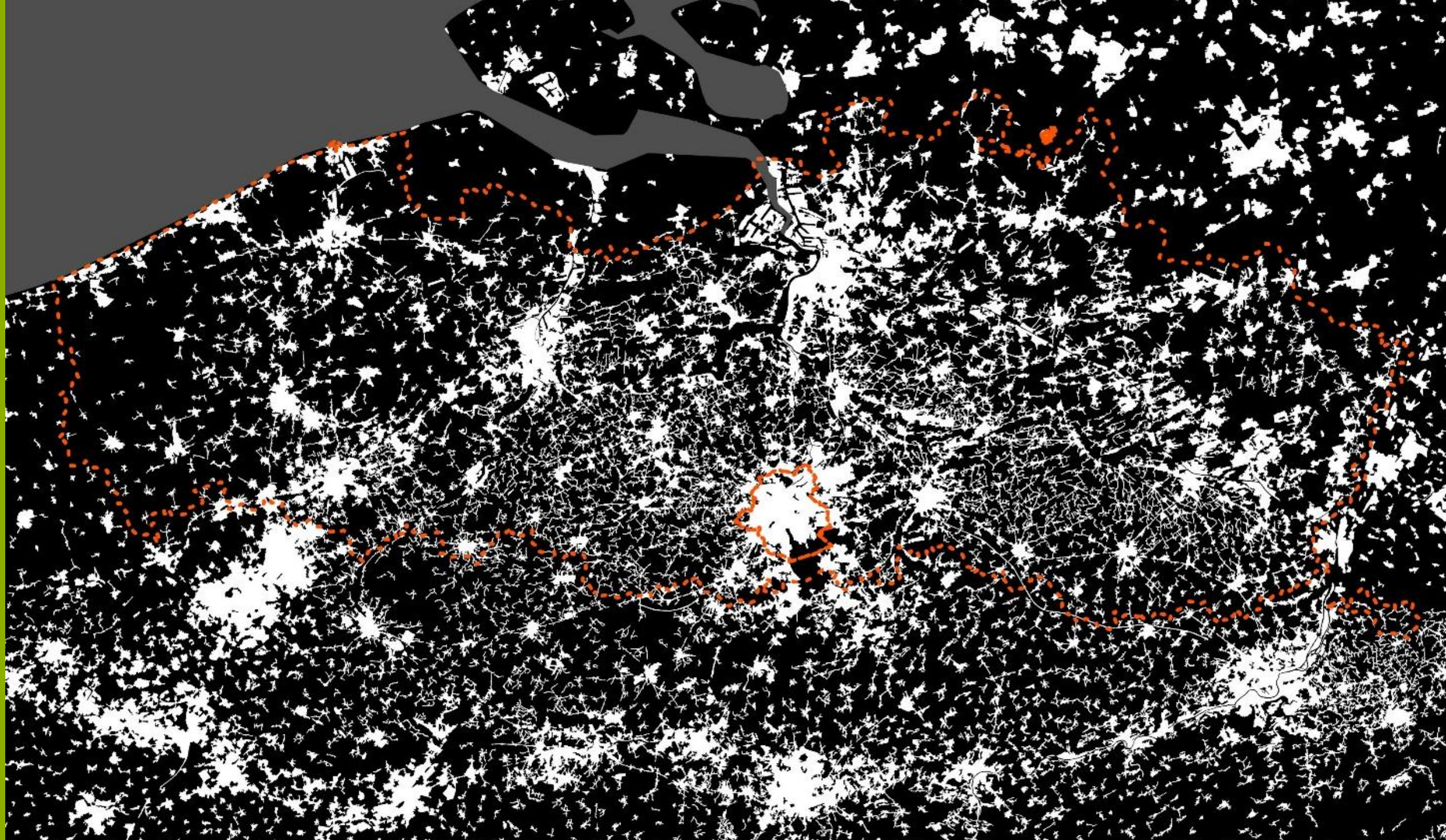
Hoe snel werd uw gemeente volgebouwd?

Nieuws > Binnenland De Standaard bracht de bouwwoede van de voorbije halve eeuw in kaart, tot op gemeenteniveau. We zien dorpen dichtslibben...

<https://www.standaard.be/betonwoede/kaart/>



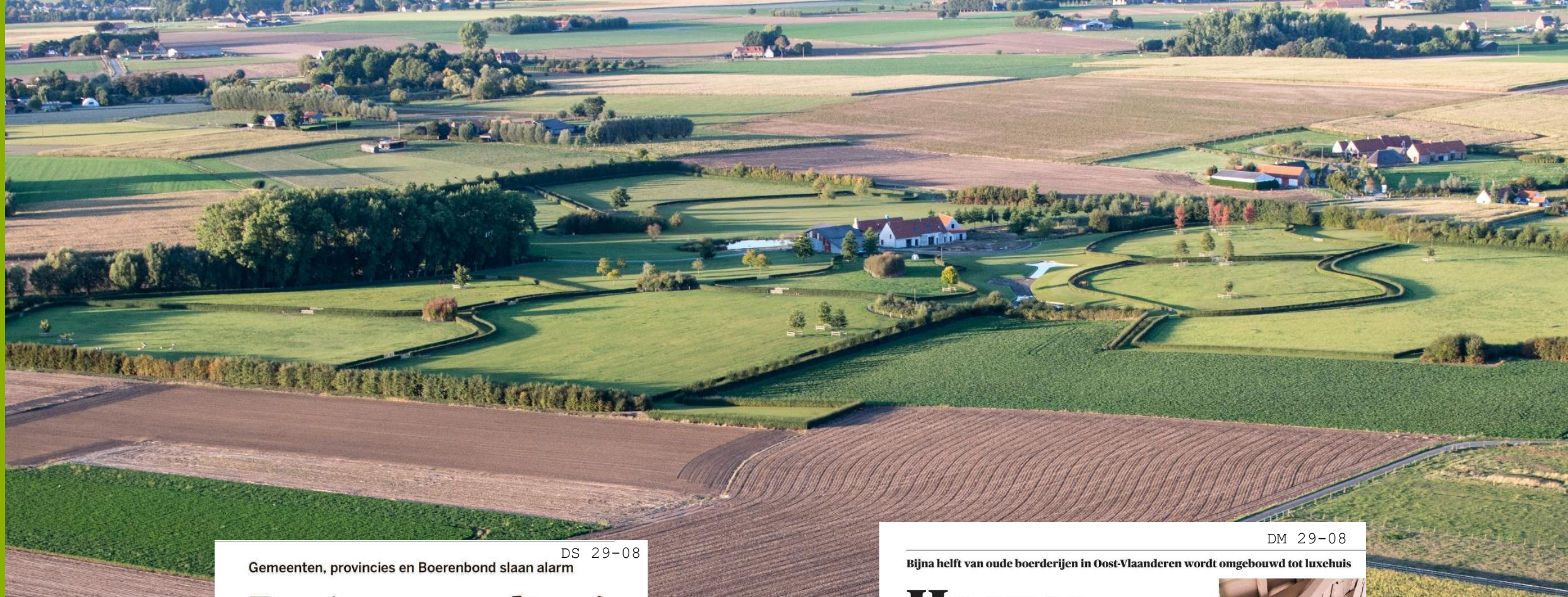






Waar is nog ruimte voor landbouw?

2. Functionele ruimte



DS 29-08
Gemeenten, provincies en Boerenbond slaan alarm

De ‘verpaarding’ van Vlaanderen

Er zijn zorgen over het aantal landbouwbedrijven dat verandert in residentiële hoeves met wat paarden in de wei. ‘Jonge boeren raken nog amper aan betaalbare grond.’

tuining van het platteland kan aannemen. Door schaalvergroting, pensioneringen en stopzettingen komen de volgende jaren in Oost-Vlaanderen naar schatting meer dan duizend landbouwbedrijven op de markt. Het probleem duikt overigens ook in de andere Vlaamse provincies op.

Ook de Boerenbond maakt zich

DM 29-08

Bijna helft van oude boerderijen in Oost-Vlaanderen wordt omgebouwd tot luxehuis

Hoeves verdwijnen, villa's verschijnen

Twintigduizend hoeves zijn de voorbije twintig jaar in Vlaanderen verdwenen. Wat vroeger een pittoreske boerderij was, is vandaag steeds vaker een luxevilla of zelfs bedrijventerrein. ‘Er zitten zoveel gaten in onze wetgeving op het vlak van ruimtelijke ordening.’

jaar verdwenen er in Vlaanderen ongeveer twintigduizend oude hoeves en boerderijen. Het Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek (ILVO) wou weten wat daar precies voor in de plaats komt. Het voerde daarvoor in Oost-Vlaanderen gerichte streekproeven uit in een aantal landelijke gemeenten met veel landbouwactiviteit. Daaruit blijkt dat, wanneer boer-



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 geen 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 KEDDELAARS, ELKE BOONE / INSTITUUT VOOR LANDBOSCH EN WERKBLADENRECHT

BOUWLAND

Hoeveel ruimte heeft de boer écht?

Beeldschakering, vertakking, verpaarding, ... Het zijn slechts enkele van de termen die gebruikt worden om de landgebruikverandering van onze open landschapen te beschrijven. Of het nu gaat om een yogastrand, om hippo-bedrijven in een voormalige boerderij of om het gebied dat de stad heeft ingesloten voor een huis met riante tuin, al deze nieuwe landgebruiken komen versoren ten een verstedelijking van de open ruimte. De vraag hoeveel oppervlakte deze nieuwe landgebruiken innemen bleef lange tijd onbeantwoord. We hadden evenwel een inzicht in de ruimtelijke spreiding van deze activiteiten. Kamen ze vooral gelij-

matig voor of deden we op bepaalde plaatsen een concentratie? Deze nieuwe vormen van landgebruik hebben immers geen plaats in het rijk van landgebruiken die standaard genoemd worden. Ook in de ruimteboekhouding vallen ze niet te herkennen. De voorbije jaren werden aan het Instituut voor Landbouw en Visserij/Onderzoek verschillende onderzoeksprojecten uitgevoerd die deze laatste inzicht op de realiteit. Hierbij werd vooral gefocust op het bepalen 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 780.000 ha (Ruimteboekhouding). Het feitelijk landbouwgebruik, bevestigd op basis van de officiële aangifte (AIV-landbouwgebruiksovereenkomst), bedraagt evenwel 685.000 ha. Slechts een deel van het agrarisch bestemd gebied heeft dus ook daadwerkelijk een gevestigd landbouwgebruik. Het resultaat van het onderzoek leert ons dat in Vlaanderen gemiddeld 15 procent van het voor landbouw bestemd gebied in bestag 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. Gemiddeld van die ruimte blijft 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 landbouwruimte. 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-agrarisch landgebruik). 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 regionaal specifiek, maar wel wijdverbreid 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 satelliet luchtfoto's en Google Streetview-analyses. Dit dubbel perspectief, vanuit de lucht en vanuit 'de straat', liet toe een gedetailleerde karakterisering te maken van het feitelijk landgebruik in zes gemeenten in Vlaanderen: Herbeke, Hoogaarden, Ingelmunster, Lennik, Merksplas en Pillebeke. Bij de verwerking kwamen volgende hoofdcategorieën in beeld: natuur, bos, tuin, niet-agrarische recreatieve activiteiten, gebouwen, weiland en akkerland. Op basis van deze categorisering werden 6,2 procent van het agrarisch gebied in niet-agrarische onderverdelingen (29

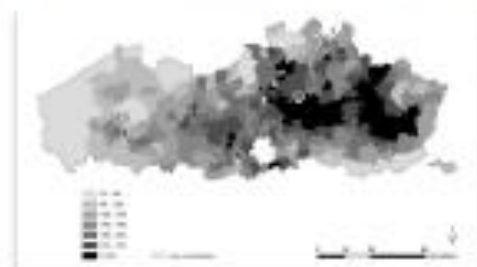


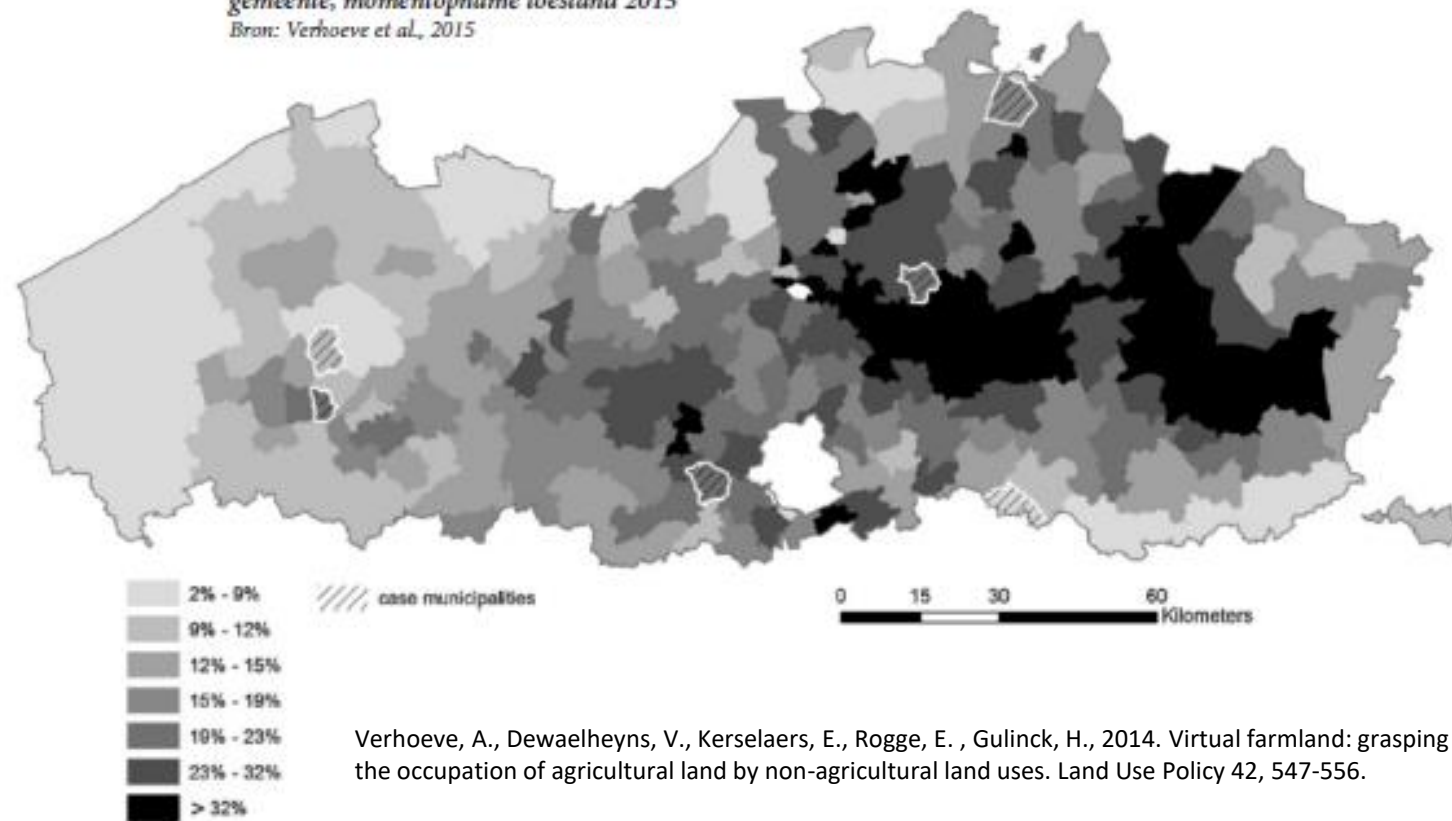
Fig. 1. Het aandeel van het agrarisch bestemd gebied dat geen gebruik kent aan landbouwgebruik, in procenten. Het percentage geeft het aandeel van het agrarisch bestemd gebied dat geen gebruik kent aan landbouwgebruik.

Verborgene verstedelijking

Verborgene druk

de situatie moeilijk overschat kan worden, van het feitelijk landgebruik van de landbouw 'virtueel landbouwland' om te verwijzen in de ruimteboekhouding aangeduid is landbouwactiviteit kent. Dit verlies van landbouw, maar voor de maatschappij als ook een verlies van open ruimte, zowel in

Figuur 3 Niet agrarisch gebruik van gebieden met een agrarische bestemming in Vlaanderen – per gemeente, momentopname toestand 2015
Bron: Verhoeve et al., 2015



Verhoeve, A., Dewaelheyns, V., Kerselaers, E., Rogge, E., Gulinck, H., 2014. Virtual farmland: grasping the occupation of agricultural land by non-agricultural land uses. Land Use Policy 42, 547-556.

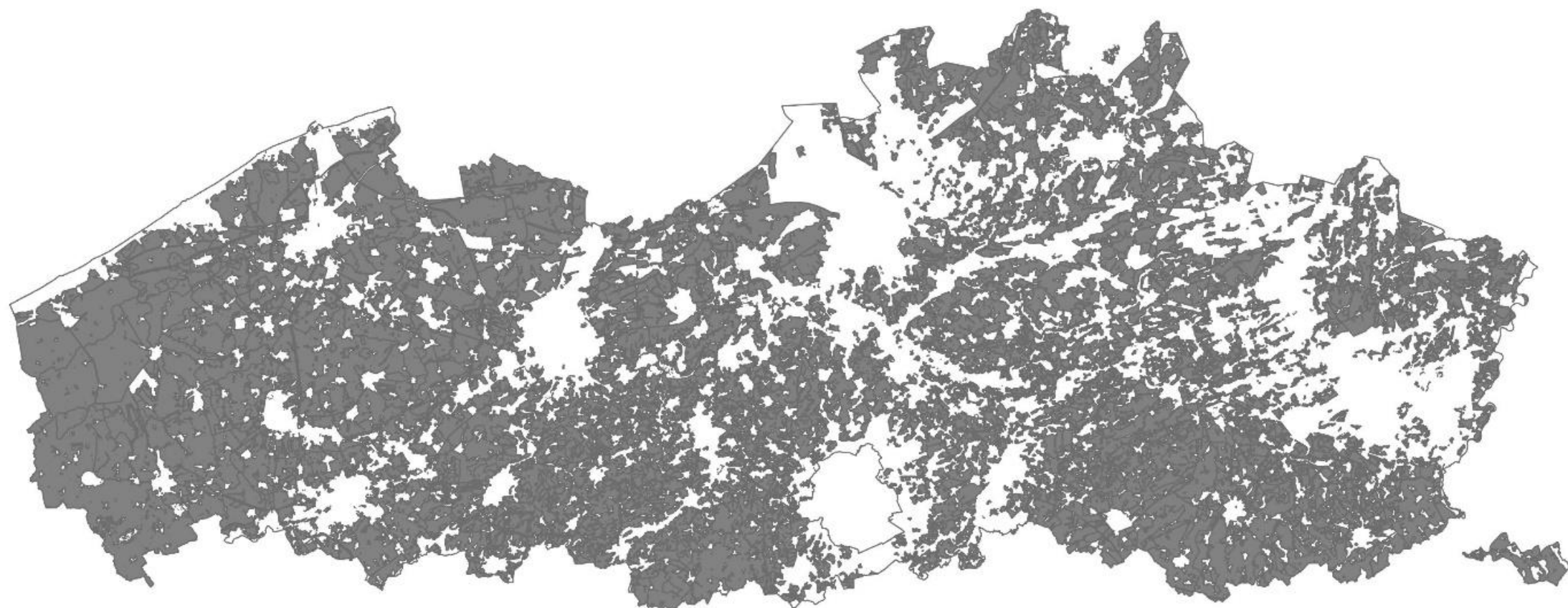
schikt duidelijk van
lenen cijfers zijn op
figuur 1 toont het
ed dat in de toelen
toe groter het aan-
wend zijn de hogere
et moeden van de
agen in de provincie
et moeden van de
dus regio'specifiek.

reëlijk landgebruik
een morfologische
ach onder de loop
5 kilometerwijdte
niet 'de straat', het
e het feitelijk land-
bouw, hoogwaardig.
Bij de verwerking
natuur, bos, tuin,
crasen, weiland en
tussen 6,2 procent
ondernemingen (1,9



Waar is nog ruimte voor landbouw?

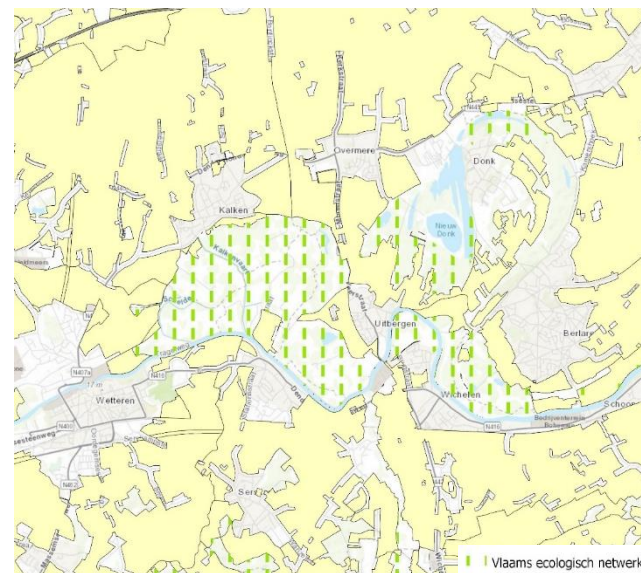
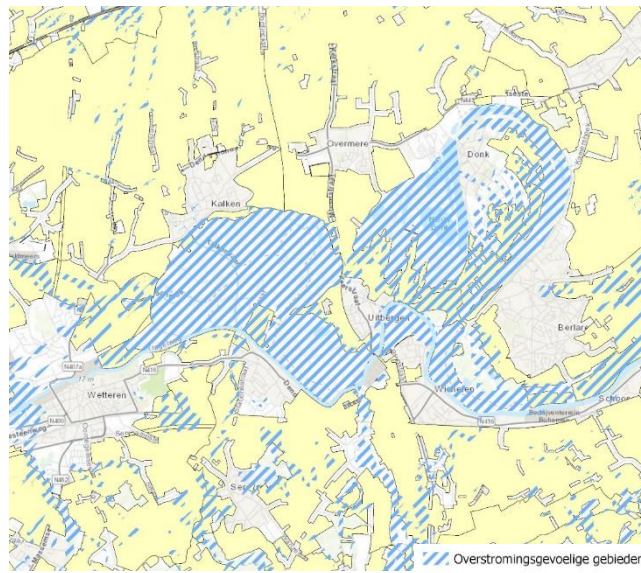
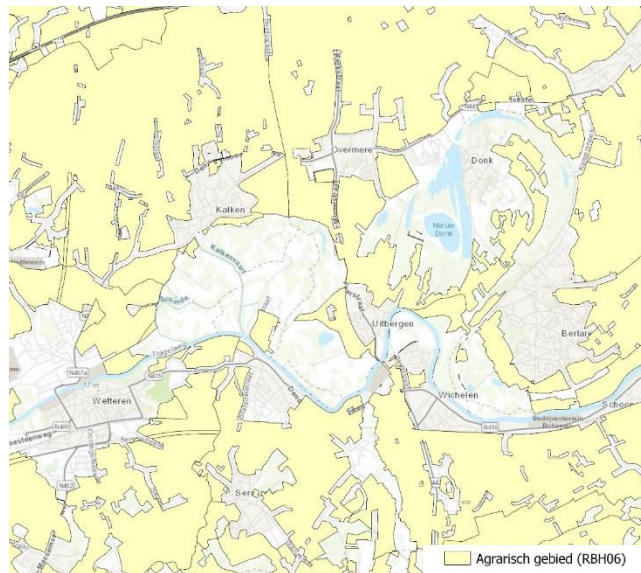
3. Juridische ruimte



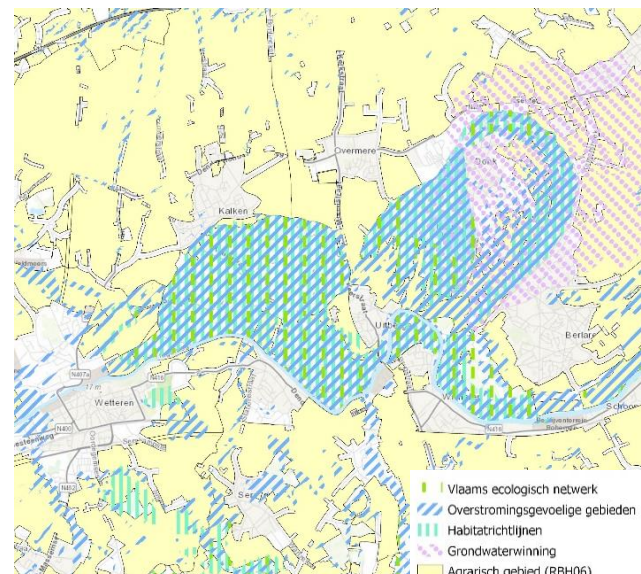
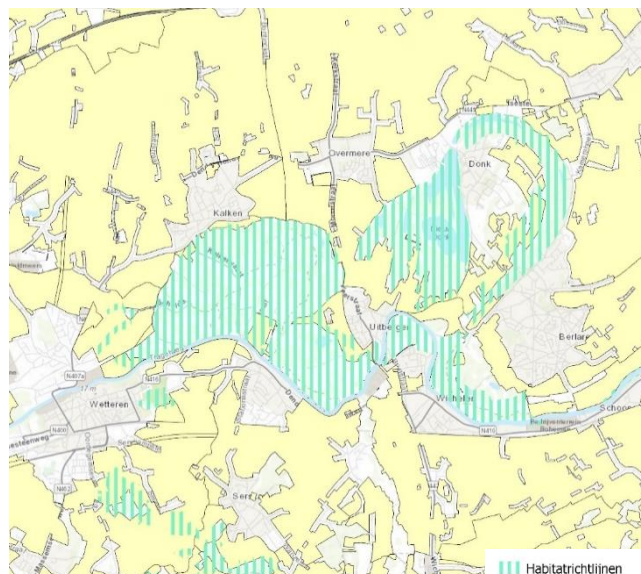
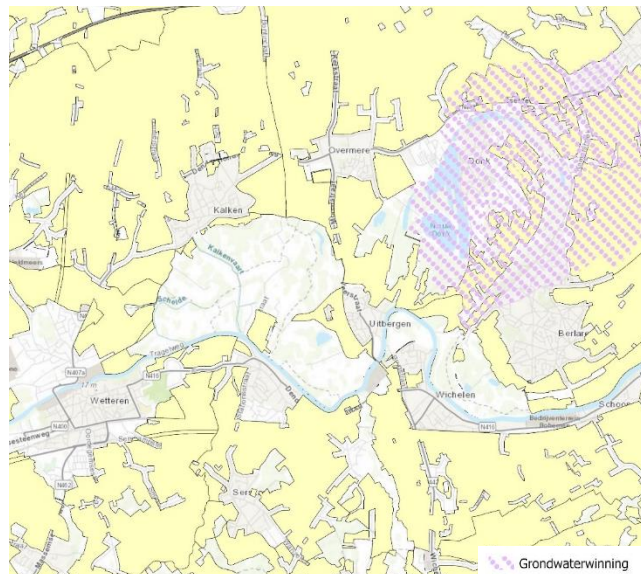
0 15 Km

■ Agrarisch gebied (geen buffer)

Ruimtelijke differentiatie agrarisch gebied



[Overstromingsgevoelig gebied, waterwingebied, Vlaams Ecologisch Netwerk, Habitatrictlijnengebied]



VLAREM

[voorbeeld VLAREM II varkensstal]

Artikel 5.9.4.4.

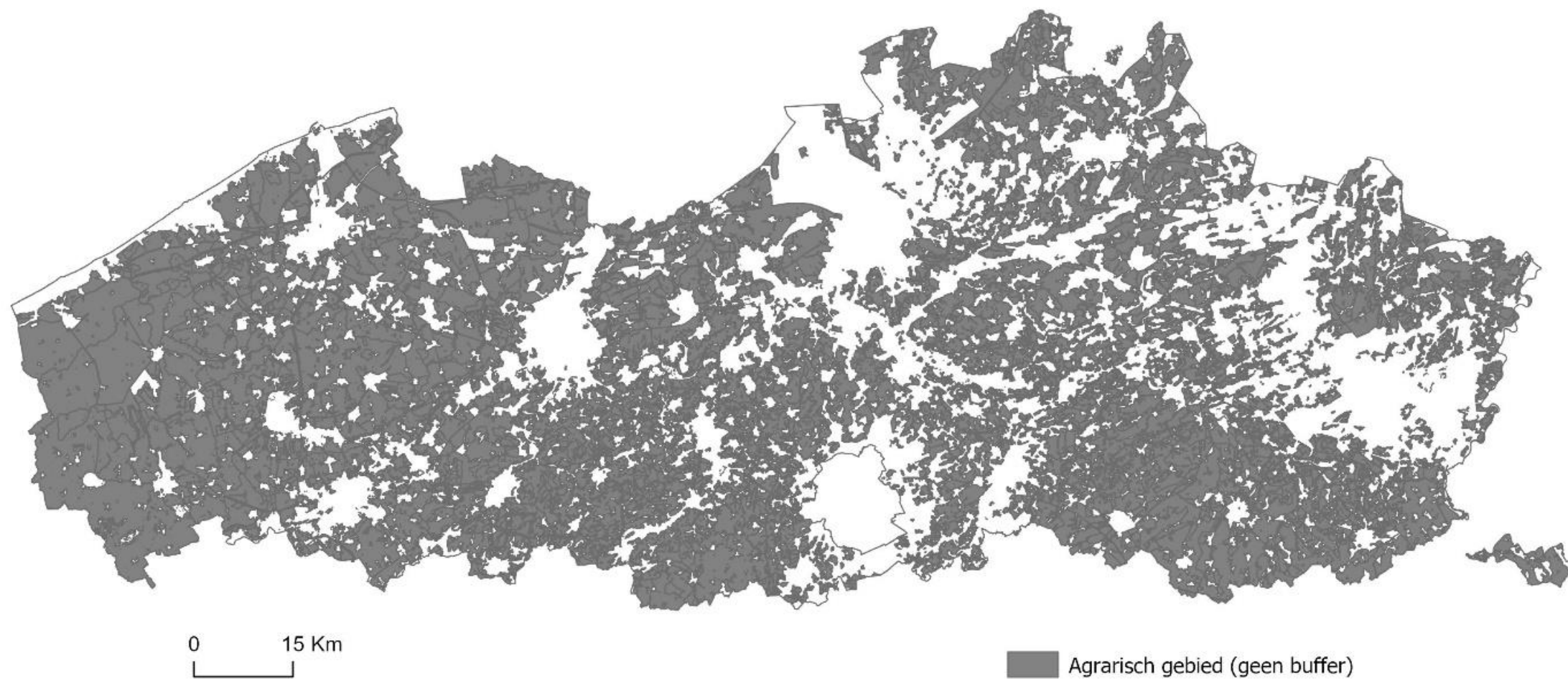
Versies Extra

Tussen elke stal en/of opslag van vaste dierlijke mest of mengmest van de inrichting gelegen in agrarisch gebied enerzijds en elk op het gewestplan aangegeven woonuitbreidingsgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, gebied voor verblijfsrecreatie en woongebied ander dan een woongebied met een landelijk karakter en ten opzichte van elk in het bosdecreet van 13 juni 1990 aangegeven bosreservaat anderzijds, moet in functie van het aantal varkens dat in de inrichting wordt gehouden, uitgedrukt in varkensseenheden, en van het overeenkomstig artikel 5.9.4.2 voor de inrichting berekend aantal waarderingspunten, ten minste de volgende afstand bestaan:

Waarderingspunten, toegekend aan de inrichting	Minimale afstand in meter bij volgend aantal varkensseenheden					
	van 100 tot 500	van 501 tot 1 050	van 1 051 tot 1 575	van 1 576 tot 2 100	van 2 101 tot 2 625	meer dan 2 625
<50	250	300	350	verbod	verbod	verbod
50 – 100	200	225	250	300	350	400
101 – 150	100	150	200	250	300	350
151 – 200	50	100	150	200	250	300
> 200	50	50	100	150	200	300

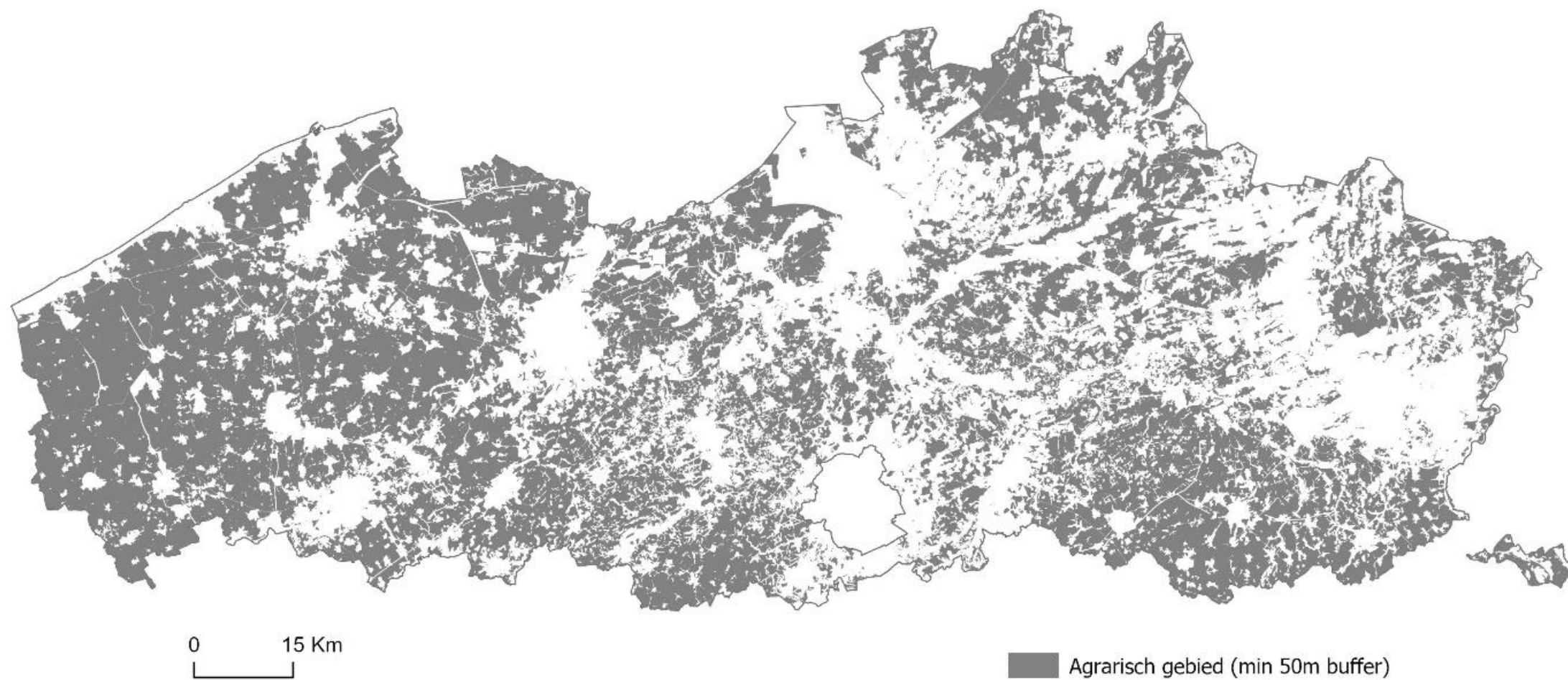
voor de toepassing van voormelde bepalingen wordt :

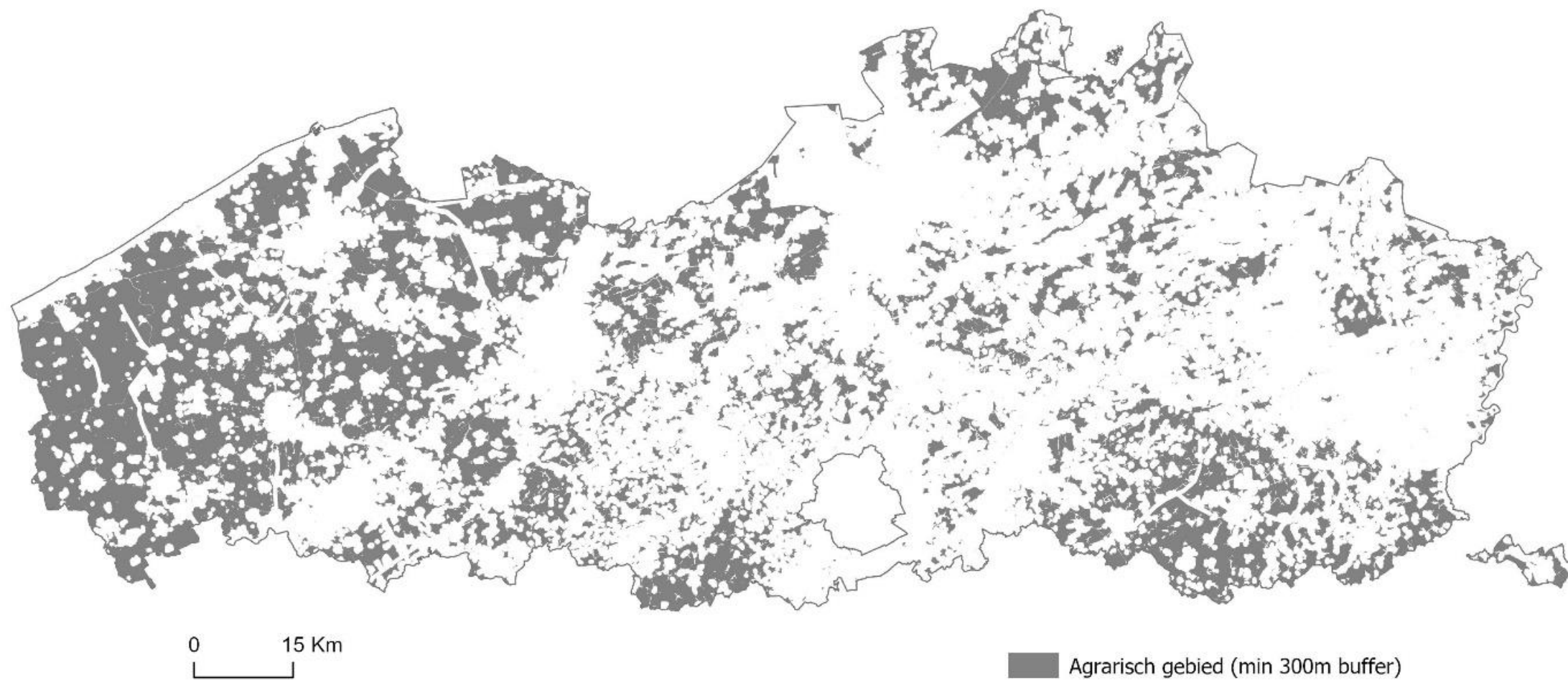
- één zeug inclusief biggen gelijkgesteld aan 2,5 varkensseenheden;
- een ander varken > 10 weken gelijkgesteld aan 1 varkensseenheid.



[voorbeeld VLAREM II varkensstal]

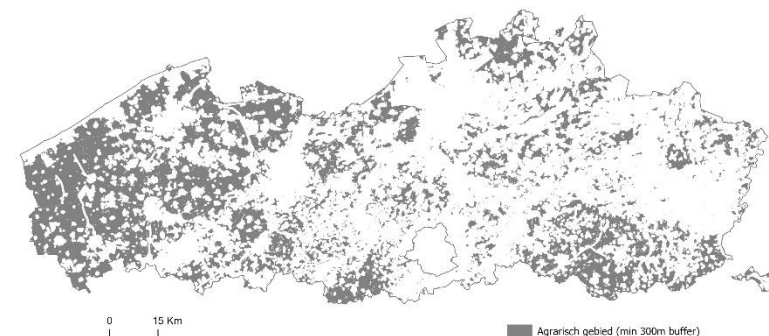
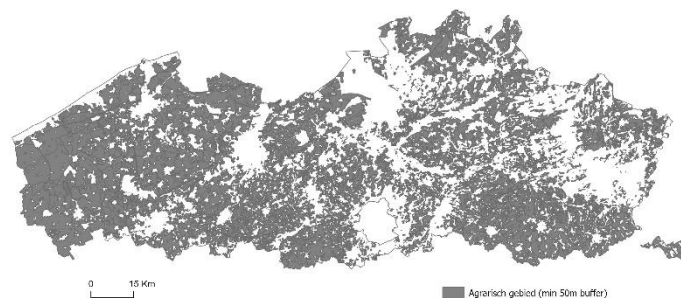
[Bron : ILVO, eigen bewerking van ruimteboekhouding]





VLAREM

[voorbeeld VLAREM II varkensstal]



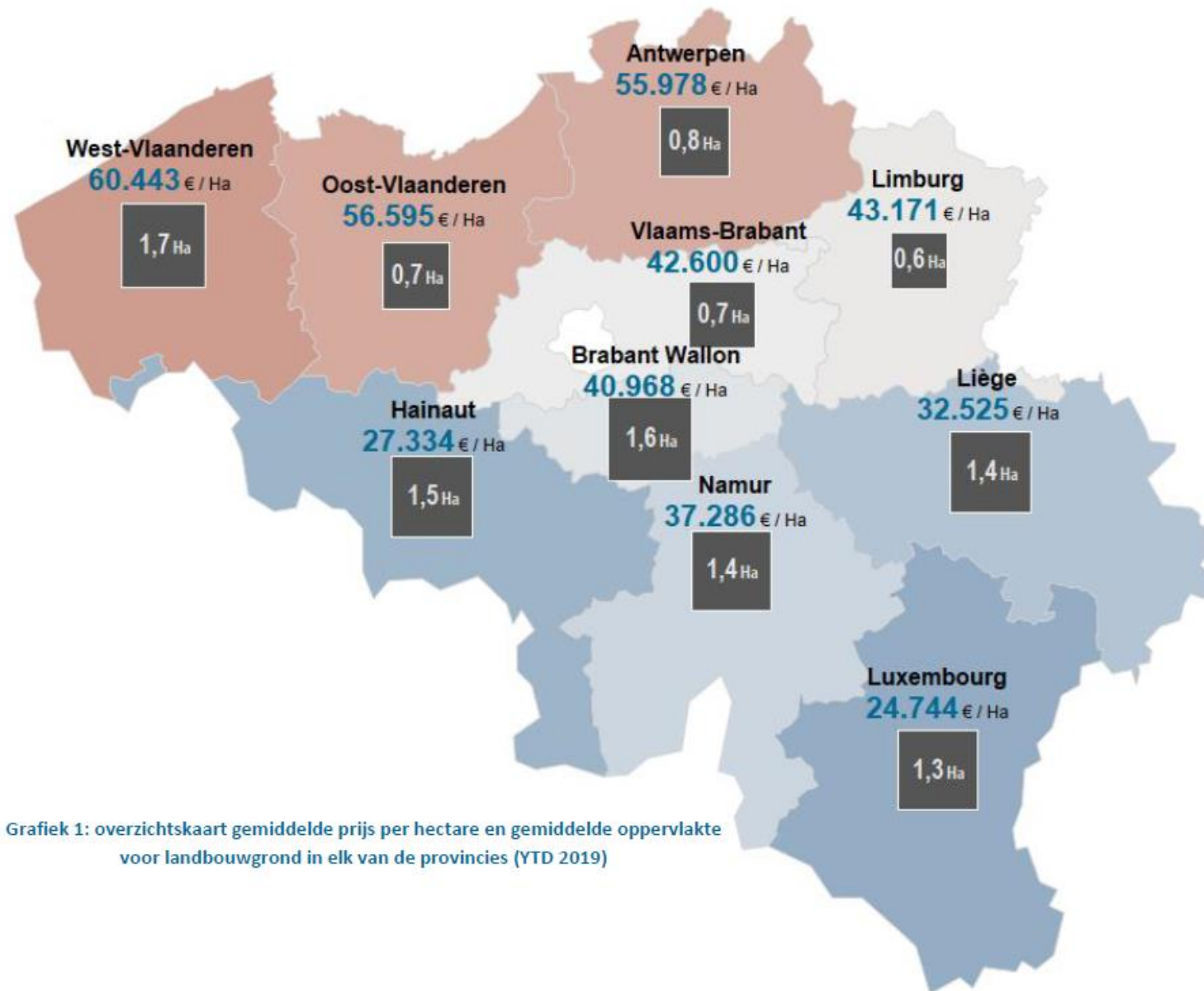
	Ha	% Agrarische bestemming IN buffer	% Agrarische bestemming BUITEN buffer
Agrarische bestemming	783 963,4		
VLAREM - Buffer 50m*	74 741,0	10	90
VLAREM - Buffer 300m*	365 555,0	47	53

* Waarderingspunten >200 = best mogelijke waardering

Bij alle lagere waarderingen VERKLEINT de oppervlakte

Waar is nog ruimte voor landbouw?

1. Fysieke Ruimte
2. Functionele Ruimte
3. Juridische Ruimte
4. Financiële Ruimte



Grafiek 1: overzichtskaart gemiddelde prijs per hectare en gemiddelde oppervlakte voor landbouwgrond in elk van de provincies (YTD 2019)

In de periode 2014-2019 steeg de prijs in Vlaanderen met +26,1%

[Bron : Notarisbarometer, 2019]

Waar is nog ruimte voor landbouw?

1. Fysieke Ruimte
2. Functionele Ruimte
3. Juridische Ruimte
4. Financiële Ruimte

Gelimiteerd
Gefragmenteerd
Gecontesteerd

Hoe OMGAAN met DRUK ?

ORGANISEREN

TOEGANG tot LANDBOUWgrond

VRAAGSTUKKEN

Organisatie toegang tot land

Toepassingsgebied - vraagstukken :

- Territoriaal : Waar?
- Functioneel : Wie, Wat?
- Financieel : Hoeveel € ?

Eigendom versus pacht (30%- 70%):

- Toegang tot landbouwgrond níet beperken tot verwerven eigendom

WAAR ? VRIJWAREN

Agrarisch bestemd
gebied

Geregistreerd agrarisch
gebruik



 Geregistreerd agrarisch landgebruik (EPR)
 Agrarisch gebied (RBH 06)

WIE? WAT? FUNTIONEEL

Wie heeft/krijgt **toegang** tot gereguleerde markt?
En wie niet ?

Enkel **échte** landbouwers? Paardenhouderij?

Type landbouwmodellen?

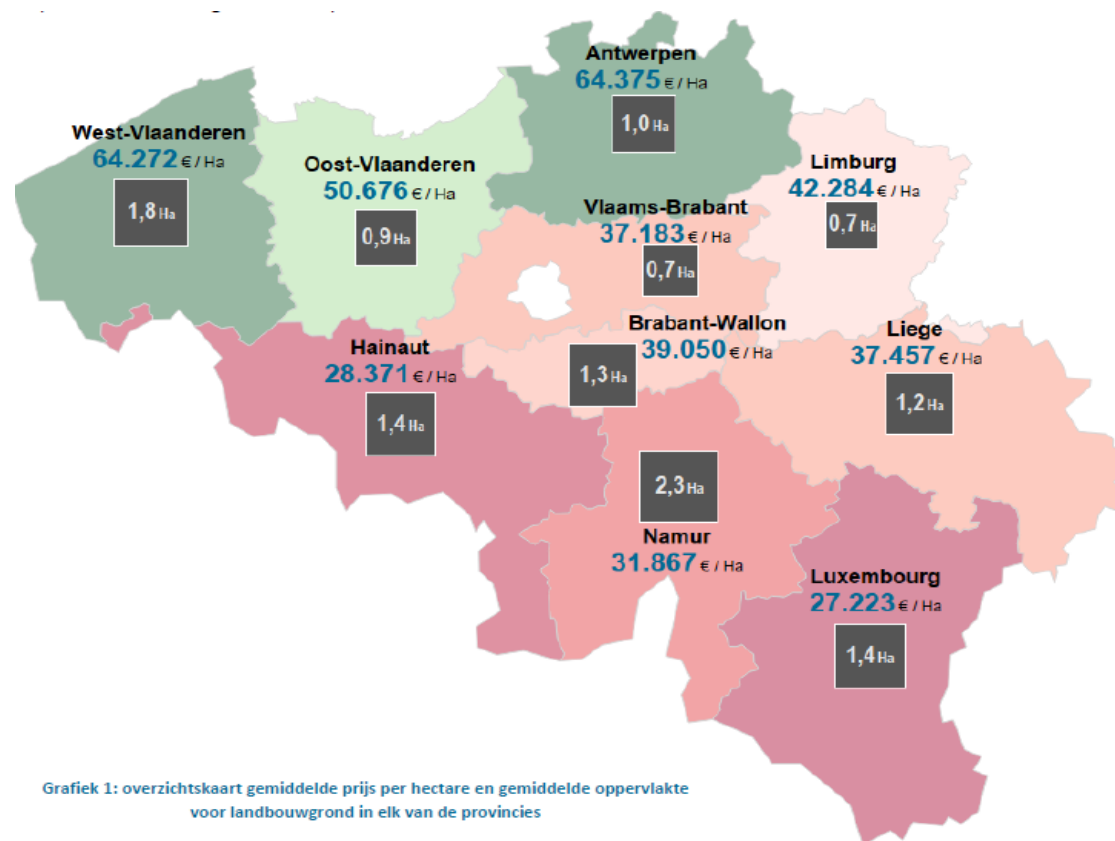
FINANCIEEL : speculatie- devaluatie- compensatie

Vastgoedwaarde

Landbouwwaarde (intrinsieke, ruimtelijke, juridische parameters)

Vastgoedwaarde = 37 000 à 65 000 €

Federatie van het Notariaat (Fednot). Notarisbarometer (S1 2018)



Landbouwwaarde = 25 000 à 30 000 €

Waar is nog ruimte voor landbouw?

1. Fysieke Ruimte
2. Functionele Ruimte
3. Juridische Ruimte
4. Financiële Ruimte

Gelimiteerd
Gefragmenteerd
Gecontesteerd

Vrijwaren
Voedingsbodem
Veelzijdig

SLOReflecties

(Bij)Sturing van landbouwgrondmarkt en -beleid
in Vlaanderen lijkt noodzakelijk

BeleidsVISIE, keuzes noodzakelijk
Waar, voor wie, welke prijs



**Zaak van LANDBOUWgrond
= Grond van de zaak**

Anna Verhoeve

Instituut voor Landbouw-,
Visserij- en Voedingsonderzoek
T + 32 (0)9 272 23 63

Anna.Verhoeve@ilvo.vlaanderen.be
www.ilvo.vlaanderen.be