



**Provincie  
Antwerpen**

**NOTA**

**DIENST RUIMTELIJKE PLANNING**  
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit



# **NIET-AGRARISCH HERGEBRUIK VAN LANDBOUWINFRASTRUCTUREN**

**PRINCIPES - AFWEGINGSKADER - CASES**

# Colofon

## Adres en contact

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
[www.provincieantwerpen.be/beleidsplanruimte](http://www.provincieantwerpen.be/beleidsplanruimte)  
[beleidsplanruimte@provincieantwerpen.be](mailto:beleidsplanruimte@provincieantwerpen.be)

## Inhoudelijke ondersteuning

Atelier Romain  
Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
09/233 6976

## Stuurgroepleden

Kate Vanderstraeten  
Christel Claes

## Onderzoeksteam

Brecht Vandekerckhove  
Arnout De Waele  
Janne Vaes

## Foto voorpagina

© Toerisme Provincie Antwerpen

## Disclaimer

Dit document vormt een beleidsvoorbereidende studie/onderzoek in het kader van de opmaak van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen en betreft louter een voorbereidend onderzoek. Dit document werd redactioneel afgesloten op 30/04/2020. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgaven worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de verantwoordelijke uitgever.



## DEEL I - INTRODUCTIE & PRINCIPES

<b>1</b>	<b><i>Inleiding: Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen</i></b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b><i>Feitelijke probleemstelling</i></b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b><i>Juridische kaders omtrent zonevreemde functies</i></b>	<b>21</b>
	3.1. <i>Para-agrarische functies</i>	21
	3.2. <i>Niet-agrarische functies</i>	23
	3.3. <i>Eerste conclusies uit de juridische kaders</i>	30
<b>4</b>	<b><i>Principes</i></b>	<b>32</b>
	4.1. <i>Inleiding</i>	32
	4.2. <i>Stimuleren van agrarische herontwikkeling</i>	32
	4.3. <i>Versterken van aaneengesloten landbouwgebieden</i>	34
	4.4. <i>Verminderen van het ruimtebeslag in het agrarisch gebied tegen 2040</i>	35
	4.5. <i>Optimaliseren van de landschappelijke kwaliteiten in de open ruimte</i>	37
<b>5</b>	<b><i>Middelen</i></b>	<b>40</b>
	5.1. <i>Inleiding</i>	40
	5.2. <i>Sensibilisering en dialoog</i>	40
	5.3. <i>Ruimtelijke differentiatie</i>	41

## DEEL II - AFWEGINGSKADER

<b>6</b>	<b><i>Doel en structuur van het afwegingskader</i></b>	<b>54</b>
	6.1. <i>Doel</i>	54
	6.2. <i>Structuur</i>	55
<b>7</b>	<b><i>Indicatoren</i></b>	<b>59</b>
	7.1. <i>Inleiding</i>	59
	7.2. <i>Juridisch-ruimtelijke indicatoren</i>	59
	7.3. <i>Beleidsmatige indicatoren</i>	75
	7.4. <i>Dialoog omtrent de indicatoren</i>	92

<b>8</b>	<b><i>Interactief afwegingskader</i></b>	<b>94</b>
	8.1. <i>Gebruik van het afwegingskader</i>	94
<b>9</b>	<b><i>Landschappelijke inpassing</i></b>	<b>96</b>
	9.1. <i>Landschappelijke inpassing als leidraad</i>	96
	9.2. <i>Mogelijke vormen van landschappelijke inpassing</i>	96

## DEEL III - CASES

<b>10</b>	<b><i>Toetsing aan de hand van cases</i></b>	<b>102</b>
	10.1. <i>Werken met cases</i>	102
	10.2. <i>Herselt: Westerlosesteenweg 82-82A</i>	103
	10.3. <i>Boechout: Pietingbaan 49</i>	108
	10.4. <i>Herentals: Rossem 22</i>	113
	10.5. <i>Heist-op-den-Berg: Bevelsesteenweg 122</i>	119
	10.6. <i>Rumst: Lage Vosbergstraat 62A</i>	125

## DEEL IV - AANBEVELINGEN

<b>11</b>	<b><i>Aanbevelingen voor verdere opvolging</i></b>	<b>134</b>
	11.1. <i>Gebiedsgerichte testing</i>	134
	11.2. <i>Begeleiding en nazorg</i>	134
	11.3. <i>Aandacht voor sloopinstrumenten</i>	135
	11.4. <i>Vertaling van het afwegingskader</i>	135









# DEEL I - INTRODUCTIE & PRINCIPES









# 1 ***Inleiding: Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen***

Binnen het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) worden principes en richtlijnen geformuleerd die het toekomstig ruimtegebruik op een verantwoorde wijze sturen. Het PBRA onderzoekt in eerste instantie het huidige ruimtegebruik van de provincie en stelt hiervoor een ruimtelijke visie op. Deze ruimtelijke visie tracht de principes uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te vertalen naar een concreet kader voor Antwerpen. De visie uit het PBRA streeft naar een leefbare, duurzame en kwaliteitsvolle ruimte. Er worden principes naar voor geschoven aan de hand waarvan de ruimte in de toekomst zal kunnen ontwikkelen.

Binnen het PBRA worden uitspraken gedaan over zowel de stedelijke als de landelijke morfologie. Het PBRA vertaalt deze ruimtelijke principes ook over de verschillende beleidsdomeinen heen. Zo worden in de strategische visie ook uitspraken gedaan over een toekomstbestendige landbouwsector.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten' stelt de strategische visie van het PBRA dat de herontwikkeling van agrarische sites primair dient te gebeuren in functie van het landbouwgebruik. Hier worden 3 doelstellingen geformuleerd.

1. Greenfieldontwikkelingen worden beperkt in landbouwgebieden
2. Het bestaande agrarische aanbod wordt optimaal benut
3. Het toekomstperspectief voor leegstaande en zonevreemd gebruikte agrarische infrastructuur wordt onderzocht

Dit onderzoek naar het niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur kadert in deze derde doelstelling. In dit onderzoek wordt echter niet voorbij gegaan aan de eerste twee doelstellingen. Het huidige onderzoek ondersteunt de realisatie van de drie doelstellingen.

*"We onderzoeken wat het toekomstperspectief is voor leegstaande en zonevreemd gebruikte agrarische gebouwen. Sommige worden weer ingeschakeld in het agrarische gebruik, terwijl anderen een nieuwe bestemming krijgen of zelfs afgebroken worden."*

*Conceptnota Beleidskaders PBRA*

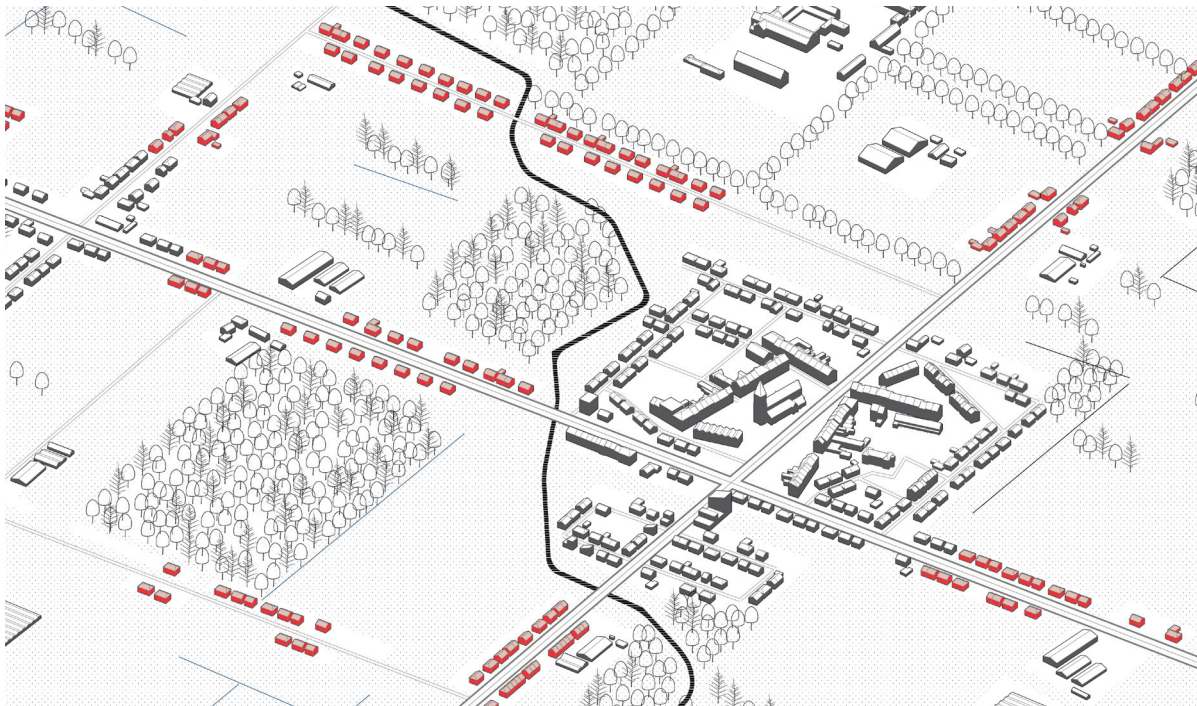
Dit onderzoek focust op het niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur gelegen in agrarisch gebied. Het onderzoek omvat onder meer een korte stand van zaken en een beknopte juridische uiteenzetting van de huidige regelgeving. Het uitgangspunt hierbij is niet afwijken van het juridische kader noch dit kader verruimen. Het doel is een onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening bij omgevingsambtenaren en bij de opmaak van RUP's. Hiervoor vertrekken we vanuit de principes van het PBRA. Om dit te realiseren werd een afwegingskader opgemaakt waarmee een voorstel tot functiewijziging van landbouwinfrastructuur kan worden beoordeeld ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht en het potentieel voor de landbouwsector. Dit afwegingskader zal een goede ruimtelijke ordening ten goede komen.

Het opzet van dit onderzoek is het creëren van een kader dat het mogelijk maakt aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen in landbouwinfrastructuur met bijkomende argumenten te beoordelen. Het afwegingskader is daarnaast ook een instrument voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en geeft eveneens uitvoering aan het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA).

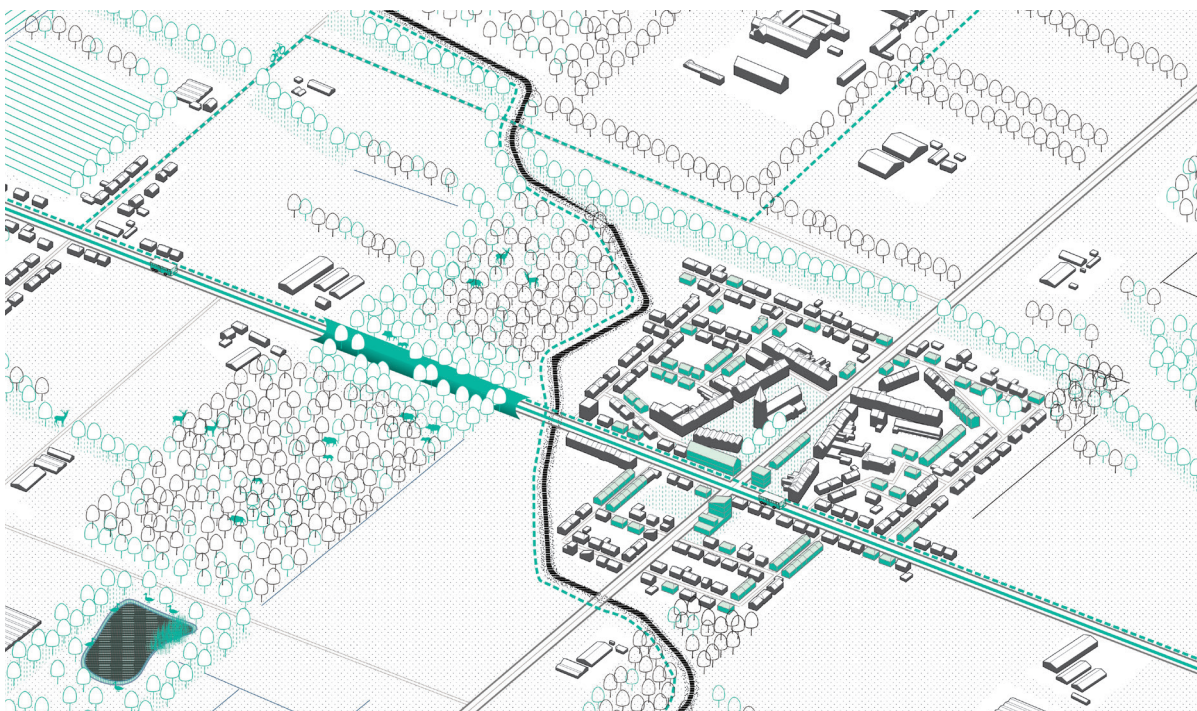
Op heden bestaan voor de toepassing van het zogenaamde 'Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' geen specifiek kader. Dit Besluit voorziet in een breed en algemeen gamma aan mogelijkheden voor zonevreemde functiewijzigingen. Het Besluit stelt geringe randvoorwaarden onder dewelke een zonevreemde functiewijziging kan worden vergund. Er wordt onder meer beroep gedaan op de ligging aan een voldoende uitgeruste weg (VCRO Art.4.3.5.§2) als beperkende randvoorwaarde. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de omgevingsambtenaren om de wenselijkheid van deze aanvragen in te schatten. Hiervoor beschikken zij, naast hun eigen deskundigheid, over eventuele interne en externe adviezen. Dit onderzoek wil een bijkomend instrument betekenen bij het beoordelen van dergelijke aanvragen.

De focus hiervan ligt idealiter op omgevingsfactoren. Door de omgeving op intensieve wijze te betrekken in deze beoordeling wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening eveneens op een grotere schaal afgetoetst. Gezien het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen generiek toepasbaar is, betekent het afwegingskader hierop een aanvulling. Door hierin specifieke indicatoren en waarden voor de bredere omgeving te bepalen, kan het toepassingsgebied van dit besluit vernauwd worden tot die locaties waar het überhaupt verantwoord is om een dergelijke functiewijziging te overwegen. Het doel is om dit instrument in te zetten om een halt toe te roepen aan de verdere versnippering van landbouwgebieden.

De noodzaak voor een dergelijk bijkomend instrument vindt haar oorsprong in de hedendaagse problematiek in het agrarisch gebied. Het agrarisch gebied wordt op heden versnipperd door functies vreemd aan de landbouw. Deze invullingen ontstaan niet zelden uit een vroegere landbouwactiviteit welke uitgroeiden tot bedrijfsactiviteiten die niet langer zone-eigen zijn. De impact van dergelijke functies overstijgt vaak de draagkracht van de omgeving. Het ad hoc toepassen van het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen laat het toe om dergelijke activiteiten te vergunnen. Deze praktijk is echter nadelig voor zowel de landbouwsector als voor de ruimtelijke ordening. In het PBRA wordt getracht om deze functiewijzigingen op een verantwoorde wijze te sturen, zodanig dat deze geen verdere schade toebrengen aan het agrarisch gebied en zo min mogelijk hinder met zich meebrengen.



FIGUUR 1: Versnippering van de ruimte als uitdaging (PBRA)



FIGUUR 2: Ontsnippering en clustering als opportuniteit (PBRA)



## TOEPASSING VAN HET ONDERZOEK

Niet elke aanvraag voor het wijzigen van de functie van landbouwinfrastructuren is even complex.

Een aanvraag kan bijvoorbeeld qua niet-agrarische functie vanzelfsprekend aanvaardbaar of onaanvaardbaar zijn. In dat geval is het mogelijk om dit in de vergunningenpraktijk te motiveren op basis van de functie zelf.

Anderzijds kan ook de omgeving waarin een aanvraag wordt voorgesteld een uitgesproken karakter hebben. Op basis van deze omgevingskenmerken beschikt men eveneens over voldoende motivatie om een voorstel gunstig of ongunstig te adviseren.

Zo bestaan er bijvoorbeeld gebieden die een **uitgesproken productief agrarisch karakter** hebben. In deze gebieden geldt de brede land- en tuinbouw als de meest dominante aanwezigheid en wordt het landschap veelal gedomineerd door de actieve landbouwsector. De infrastructuren die in deze omgeving voorkomen, zullen dan voornamelijk actieve landbouwbedrijven betreffen. In een dergelijk landschap is het weinig wenselijk dat deze gebieden ook voor niet-agrarische functies beschikbaar worden gesteld.

Daarnaast bestaan ook uitgesproken **onbebouwde landschappen**. Deze kunnen onbebouwd zijn door een planologische overdruk die stelt dat in deze gebieden geen constructies mogelijk of wenselijk zijn. Ze kunnen eveneens ontstaan zijn door een uitgestrekte grondgebonden landbouw, of door natuurbestemmingen. Ook combinaties zijn hierbij mogelijk. In deze omgevingen zijn voornamelijk deze open ruimtelfuncties dominant en komen geen of slechts uitzonderlijk constructies voor. In dergelijke gebieden is het weinig wenselijk dat bebouwing behouden wordt voor een zonevreemde functie.

In dergelijke gebieden ligt de gewenste toekomstige invulling en het gewenst ruimtegebruik voor de hand.

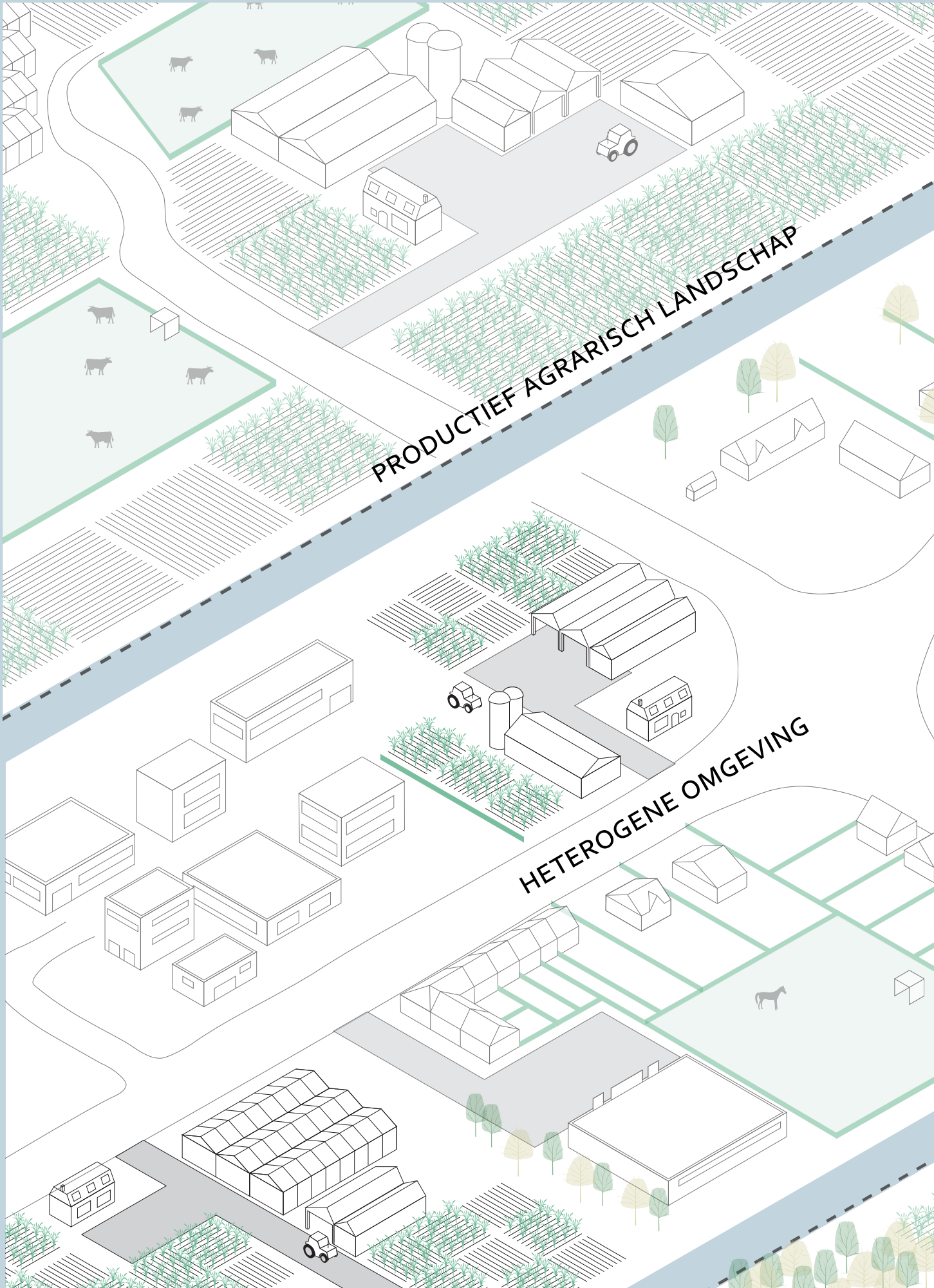
**Knelpunten** ontstaan daarentegen **in gebieden** waar een **gewenste invulling** en **gewenst gebruik minder evident** is. Hier zullen voorstellen voor zonevreemde functiewijzigingen op bepaalde punten wel aanvaardbaar zijn en op andere punten niet. Een voorgestelde functie

kan bijvoorbeeld een interessante invulling of toevoeging betekenen, maar de beschikbare landbouwinfrastructuren kunnen hiervoor minder geschikt gelegen zijn. Anderzijds kan de omgeving waarin een voorstel zich bevindt ook een erg heterogeen of versnipperd karakter hebben, waardoor er geen eenduidig toekomstbeeld voor handen is en verschillende functies ook denkbaar zijn. In die gevallen bestaan dan zowel argumenten in het voordeel van de functiewijziging alsook in het nadeel ervan. In die gevallen kan men spreken van een '**grijze zone**': waar het niet onmiddellijk duidelijk is of (en welke) niet-agrarische functies aanvaardbaar zijn.

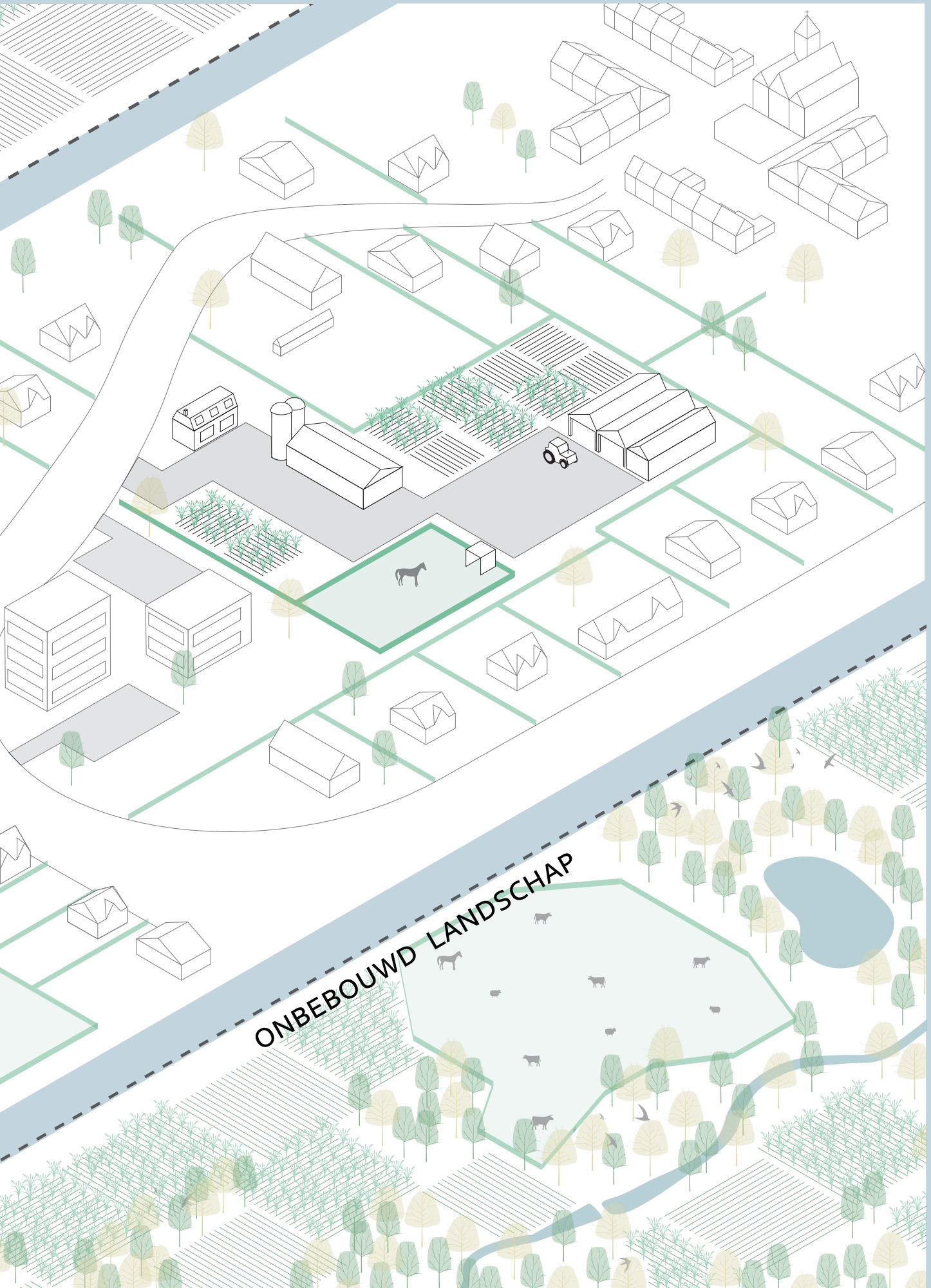
Dit onderzoek is bedoeld om in deze minder uitgesproken omgevingen ook tot een eenduidig en objectief antwoord te komen op aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen. Dit tracht het onderzoek te bewerkstelligen door een **afwegingskader**. Door middel van verschillende indicatoren zal worden getracht een **sluitend antwoord** te bieden voor deze **complexere vraagstukken**. Het afwegingskader zal uiteraard ook gebruikt kunnen worden voor de uitgesproken productieve agrarische omgevingen en onbebouwde landschappen, maar in deze omgevingen zal het afwegingskader al snel uitwijzen dat niet-agrarische functies weinig interessant zijn.

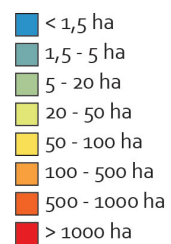
Het afwegingskader focust dus voornamelijk op die **infrastructuren gelegen in deze heterogene en versnipperde gebieden** waar niet-agrarische functies ondanks de agrarische bestemming toch aannemelijk lijken. Het gaat hier weldegelijk om agrarische gebieden, maar niet om deze die in de loop der tijd hun uitgesproken agrarisch karakter zijn verloren. Hierbij kan men denken aan agrarische gebieden die door residentialisering versnipperd raakten, aan agrarische gebieden in directe nabijheid van bedrijventerreinen of aan versnipperde landbouwpercelen welke omringd worden door andere bestemmingen.

Het onderzoek focust op de mogelijkheden van de **gebouwde infrastructuren**. De mogelijkheden van onbebouwde landbouwpercelen maken geen deel uit van dit onderzoek en kunnen dus ook niet worden ingeschat aan de hand van het afwegingskader.

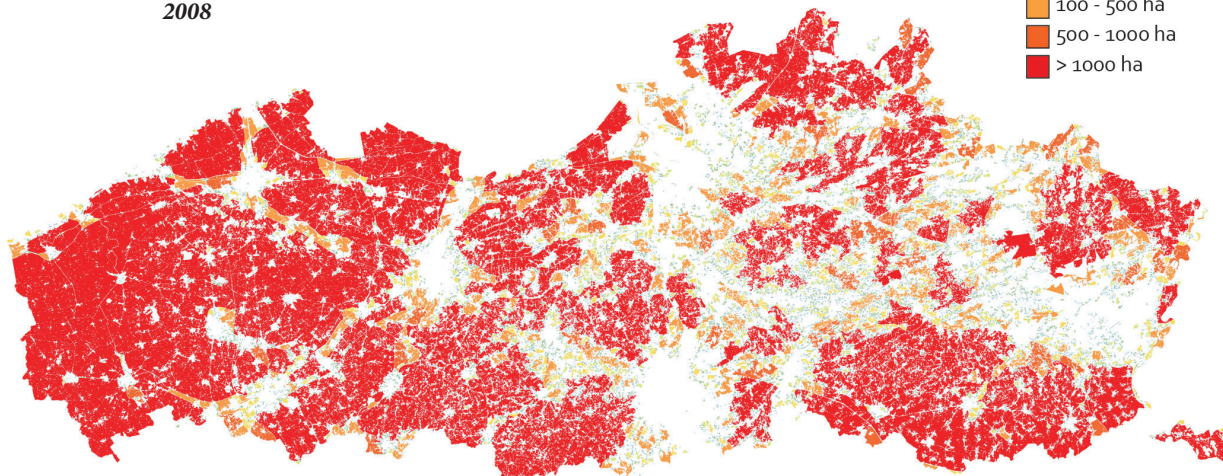




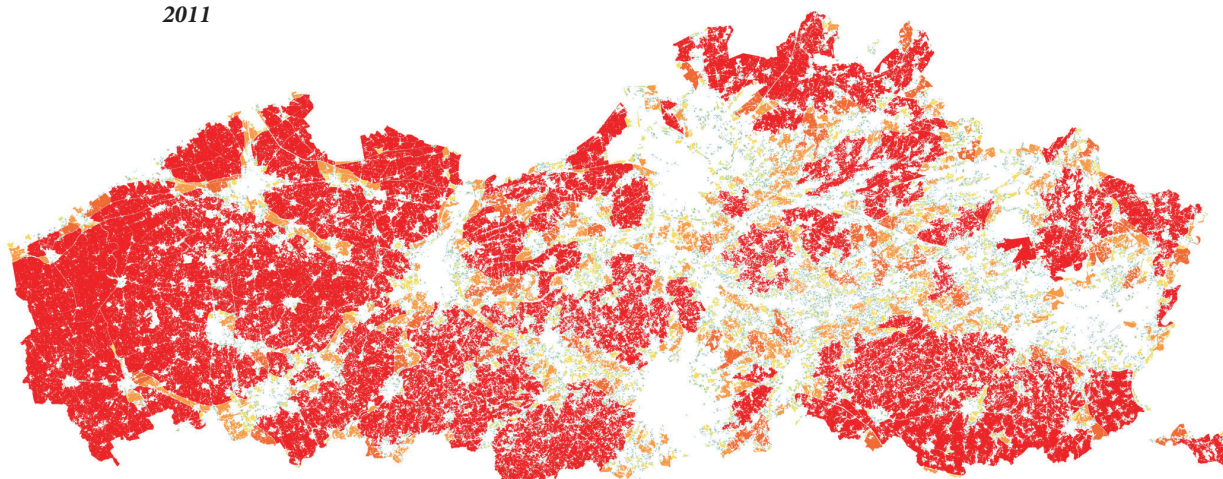




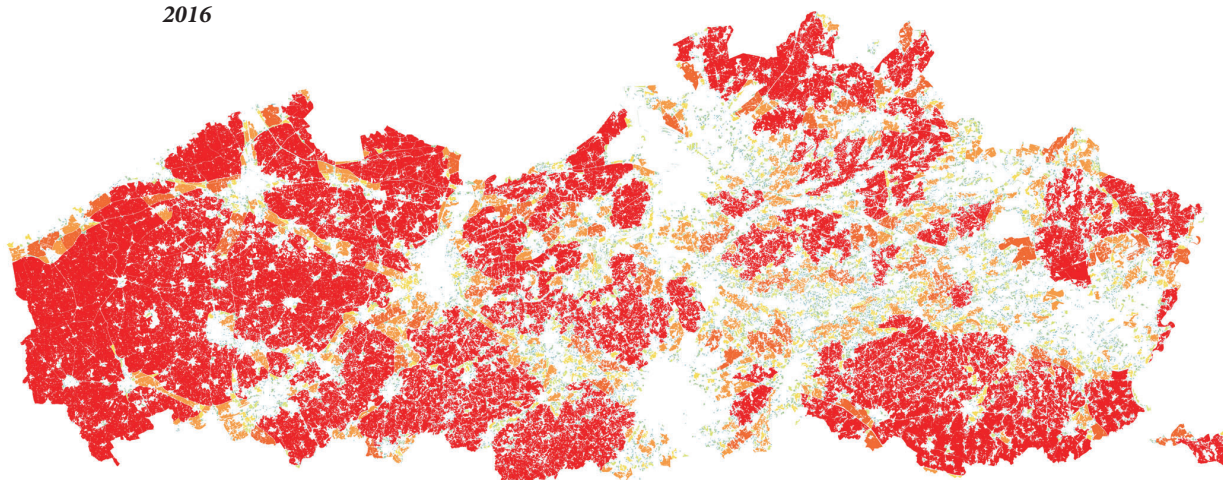
2008



2011



2016



KAART 1: Aaneengesloten landbouwpercelen in Vlaanderen (2008 - 2011 - 2016)



## 2 *Feitelijke probleemstelling*

Het onderwerp van dit onderzoek is een algemeen gekend probleem binnen zowel de ruimtelijke ordening als de landbouwsector. Het landbouwlandschap in Vlaanderen wordt in toenemende mate versnipperd. De oorzaak van deze versnippering is niet eenduidig: een veelheid aan claims op de onbebouwde ruimte resulteert in een kwetsbaar landbouwgebied. Deze schadelijke evolutie vindt niet uitsluitend plaats in de provincie Antwerpen. In heel Vlaanderen zorgen bouwontwikkelingen en infrastructuur voor een steeds brozer wordend landbouwgebied. De situatie in de provincie Antwerpen is evenwel dramatisch te noemen.

Mede verantwoordelijk voor deze negatieve tendens, is het behoud van infrastructuur gecombineerd met het zonevreemd gebruik ervan. Door deze -vaak grootschalige- gebouwen te behouden en opnieuw te benutten voor functies die strikt genomen geen noodzaak hebben tot deze ligging in landbouwgebied, blijft het ruimtebeslag niet alleen behouden maar geeft het ook aanleiding tot bijkomend ruimtebeslag. Dit kan gebeuren in de vorm van bijkomend ruimtebeslag op het perceel zelf, of net op naburige percelen die verwijzen naar het bestaan van deze infrastructuur als verantwoording van nieuwe. Bovendien kan een lokaal gedoogbeleid resulteren in regulariserende 'postzegel'-RUPs waardoor de oppervlakte agrarisch bestemde grond zienderogen achteruit gaat.

Dit niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur is bovendien een courant beeld geworden in landelijke gebieden. Het is niet uitzonderlijk om te midden van landbouwgronden een kleine onderneming te vinden zonder agrarische of zelfs para-agrarische bedrijfsvoering. Dergelijke ondernemingen kunnen historisch gegroeid zijn, of kunnen zich doelbewust in deze infrastructuur hebben gevestigd. Vrijgekomen landbouwinfrastructuur zijn doorgaans ook meer betaalbaar dan bijvoorbeeld nieuwe bedrijfsgebouwen op industrieterreinen. Bovendien zijn niet alle bedrijventerreinen toegankelijk voor dergelijke ondernemingen, omwille van bijvoorbeeld hinderaspecten of financiële drempels.

Het wijzigen van de functie van landbouwinfrastructuur houdt ook een ander risico in. De niet-agrarische invulling kan onverwacht succesvol zijn en zo een hogere dynamiek kennen dan aanvankelijk werd verondersteld. Zowel de impact op de omgeving als de inschatting omtrent het noodzakelijke ruimtebeslag zullen dan niet langer correct zijn. Gevolgen hiervan kunnen een herlocalisatie zijn, maar even goed kan dit resulteren in een bijkomend aansnijden van landbouwpercelen.

Bovenstaande opsomming geeft alvast een beeld van de uiteenlopende risico's van niet-agrarisch hergebruik. Om vat te krijgen op deze negatieve tendens werd dit onderzoek opgezet.

*"De economische activiteiten in deze gebouwen (...) komen niet overeen met de zonevreemde functiewijzigingen die vergunbaar zijn in deze gebieden."*

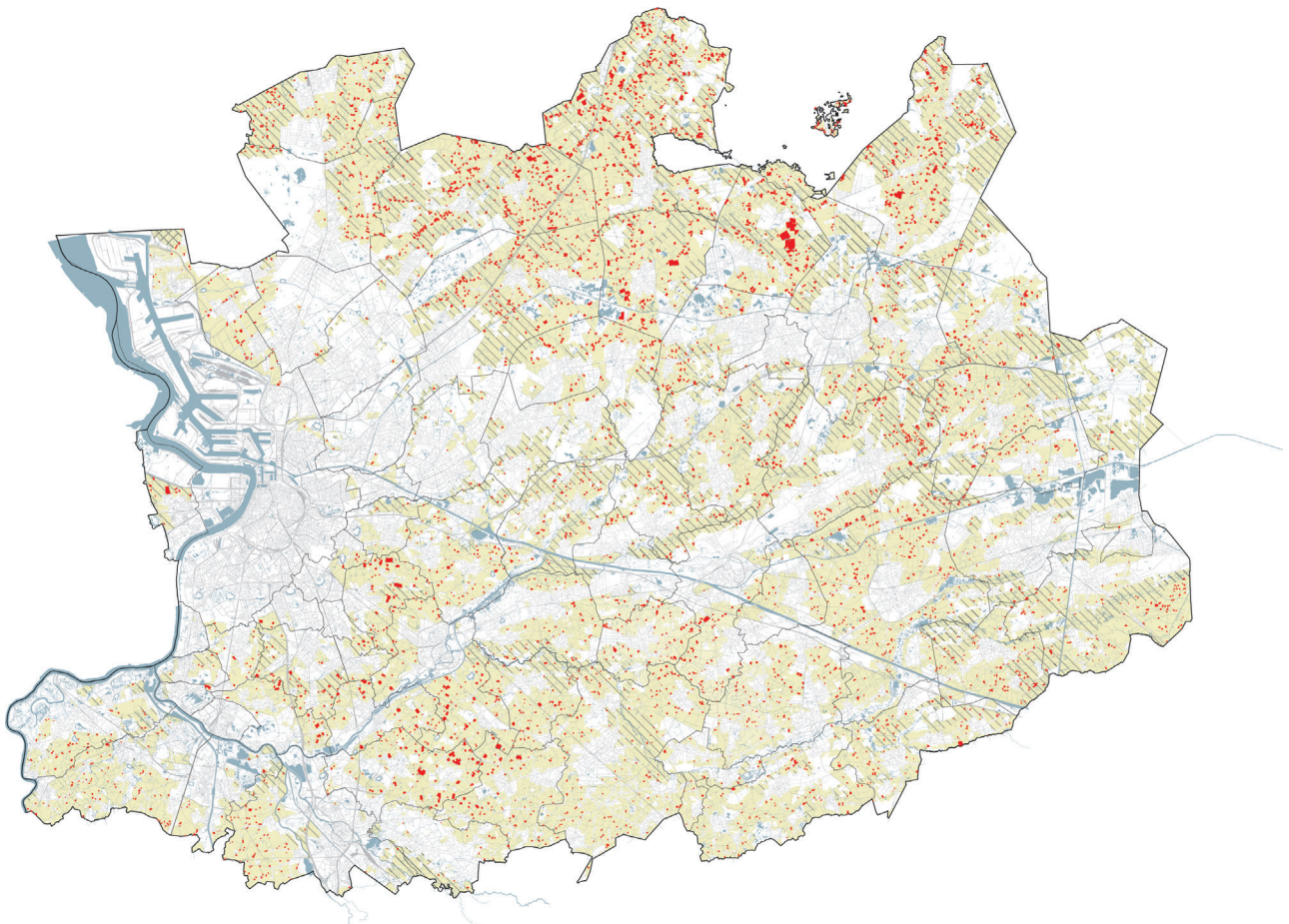
*Memorie van toelichting bij voorontwerp van decreet houdende het realisatiegericht instrumentarium*

Als context bij dit onderzoek werd via een GIS-analyse kort onderzocht hoeveel gebouwen, volgens het GRB 2018, gelegen zijn in de agrarische gebieden zoals deze werden bestemd in het gewestplan. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de zogenaamde gebouwen aan de grond. Eenzelfde berekening werd uitgevoerd voor de gebouwen die op een landbouwgebruiksperceel bevinden dat in het agrarisch gebied gelegen is, zoals bestemd in het gewestplan. Uit deze analyses komen onderstaande kaarten voort.

De gebouwen in agrarische gebieden bevatten dus wel de gebouwen welke zich situeren op landbouwgebruikspercelen. Desondanks kan de probleemstelling omtrent niet-agrarisch hergebruik hieruit verder worden geschetst, aangezien de aantallen zeer sterk verschillen.

Bij deze kaarten dient wel opgemerkt te worden dat deze gebruik maakt van het gewestplan, dat met verschillende deelplannen in de periode 1976-1980 werden goedgekeurd. Dit is van belang om in eerste instantie te duiden dat er minstens 38 jaar verschil is tussen de bestemmingen en de gebouwen. In deze periode zijn verschillende gewestplanwijzigingen, RUP's en mogelijks andere plannen gerealiseerd, waardoor deze agrarische bestemming werd gewijzigd. Het is dus niet per definitie zo dat alle gebouwen in het agrarisch gebied op een willekeurige of ongeplande wijze tot stand kwamen.

In tweede instantie dient hierbij wél vermeld te worden dat er een buitengewoon groot verschil bestaat tussen het aantal gebouwen in agrarisch gebied en het aantal ervan dat zich op een

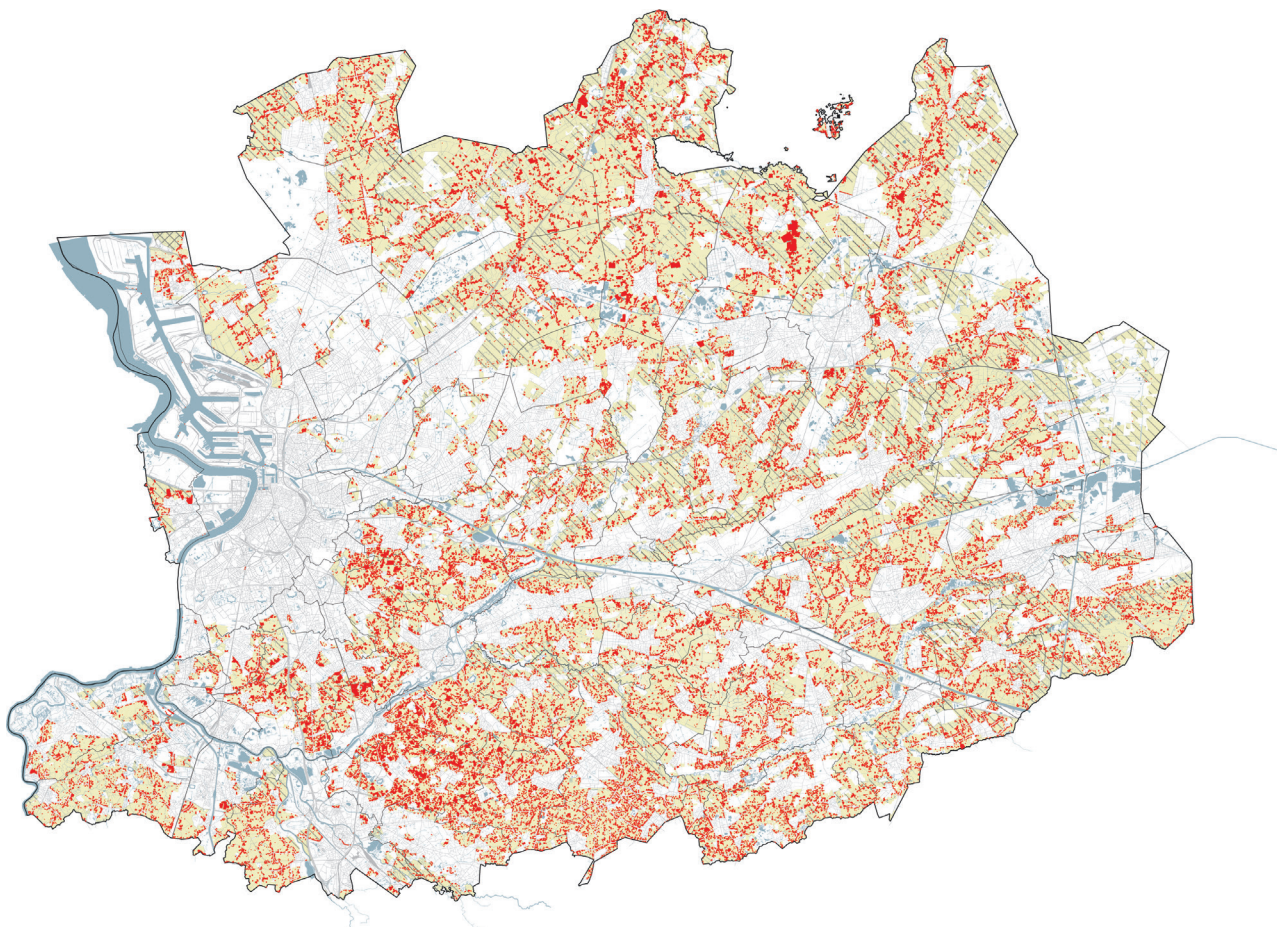


KAART 2: Gebouwen op landbouwgebruikspercelen in de agrarische gebieden in provincie Antwerpen zoals bestemd in het gewestplan

landbouwgebruiksperceel bevindt.

Uit onderstaande kaarten worden volgende cijfers bekomen:

- Er zijn 18 665 gebouwen gelegen op landbouwgebruikspercelen bestemd in agrarisch gebied, zoals bestemd in het gewestplan.
  - Hiervan zijn 15 609 gebouwen gelegen op landbouwgebruikspercelen met hoofdinfrastructuren.
  - Hiervan zijn 3056 gebouwen gelegen op landbouwgebruikspercelen met stallen en andere infrastructuur.
  - In totaal zijn er 4267 landbouwgebruikspercelen met hoofdinfrastructuur en 1485 landbouwgebruikspercelen met stallen en andere infrastructuur.
- Er zijn 161 550 gebouwen gelegen in agrarisch gebied, zoals bestemd in het gewestplan.



KAART 3: Gebouwen in de agrarische gebieden in provincie Antwerpen zoals bestemd in het gewestplan





FIGUUR 3: Bedrijvigheid



FIGUUR 4: Residentialisering



FIGUUR 5: Handel

## 3 Juridische kaders omtrent zonevreemde functies

### 3.1. Para-agrarische functies

Onder het begrip 'niet-agrarisch' worden alle activiteiten verstaan die geen deel uitmaken van de (brede) bedrijfsvoering op een actief landbouwbedrijf. De agrarische sector is enorm divers en één landbouwbedrijf kan verschillende activiteiten tegelijkertijd behelzen. Verschillende landbouwbedrijfszetsels zetten ook terecht in op de verbreding van hun bedrijfsvoering. Door aan het actief landbouwbedrijf bijvoorbeeld een hoevewinkel te koppelen, wordt niet enkel een bijkomende bron van inkomsten gerealiseerd maar worden ook de risico's binnen het bedrijf gespreid. Belangrijk hierbij is dat deze vormen van verbreding steeds een inhoudelijk en onlosmakelijk verband hebben met de aanwezigheid van een actief landbouwbedrijf. Deze verbreding kan ook enkel als verbreding worden aanzien indien er een actieve agrarische activiteit aan is gekoppeld.

*vb: Een melkveehouder kan ambachtelijk hoeve-ijs produceren en verkopen op zijn of haar boerderij, maar iemand die als professionele hoofdactiviteit het produceren van ijs uitoefent, hoort zich niet op een boerderij te vestigen.*

Deze studie focust niet op de activiteiten die als verbreding kunnen worden gecategoriseerd, maar net op deze activiteiten die geen (of niet langer) deel uitmaken van een actief landbouwbedrijf. Wat hier dus wél onder zal worden begrepen zijn de para-agrarische activiteiten. Een para-agrarische activiteit is een activiteit die inhoudelijk nog enig verband houdt met de agrarische sector of het agrarisch gebied waarin deze plaatsvindt. In de Omzendbrief van 8 juli 1997 wordt duidelijk gesteld dat omtrent het begrip 'para-agrarisch' discussie bestaat. Het is immers niet eenduidig te bepalen welke sectoren hieronder kunnen worden gerekend, maar er dient per individuele activiteit te worden nagegaan of het verband met de agrarische sector of gebied voldoende aangetoond wordt om de ligging in agrarisch gebied te verantwoorden. In diezelfde Omzendbrief worden echter wel criteria naar voor geschoven welke handvaten bieden voor de beoordeling:

*"Het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft is het volgende :*

*Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is.*

*Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen :*

- 1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik (bv. schoolhoeve).*
- 2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers).*
- 3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting*



*van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden."*

*Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002*

Ondernemingen die een voldoende aantoonbaar verband houden met de agrarische sector, aan de hand van bovenstaande criteria en eventueel bijkomende criteria, kunnen principieel overwogen worden in agrarisch bestemde gebieden gezien de bepalingen uit het gewestplan. Achterliggend idee hierbij is dat de nabijheid van dergelijke bedrijven ook een meerwaarde kan bieden aan de strikt agrarische sector. Er worden echter geen garanties bekomen omtrent de mogelijkheid om zich in agrarisch gebied te vestigen. In de Omzendbrief wordt duidelijk gesteld dat dergelijke bedrijven de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening dienen te doorstaan:

*"Indien een onderneming wegens haar activiteit en gelet op de concrete omstandigheden van het geval als para-agrarisch kan worden beschouwd, betekent dit niet dat zij ipso facto kan worden vergund in het agrarisch gebied. Ook de toelaatbaarheid van para-agrarische bedrijven is immers onderworpen aan de algemene voorwaarde dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de goede plaatselijke ordening.*

*Het onderzoek naar de overeenstemming van de aangevraagde inrichting met de goede ruimtelijke ordening is bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor para-agrarische ondernemingen bovendien van groot belang, vermits het begrip « para-agrarische onderneming » zeer ruim is."*

*Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002*

Bovendien wordt ook gewezen op het feit dat het vestigen van deze para-agrarische activiteiten op agrarisch bestemde gronden geen voorkeur kan krijgen op het huisvesten ervan op bedrijventerreinen.

*"Naargelang de aard van het bedrijf er zich toe leent en indien in de nabije omgeving een industriezone of ambachtelijke zone bestaat, zullen deze bedrijven bij voorkeur daarnaar verwezen worden."*

*Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002*

In deze Omzendbrief wordt verder een onderscheid gemaakt tussen activiteiten en/of bedrijven die vanzelfsprekender als para-agrarisch en meer aanvaardbaar kunnen worden beschouwd (type I) en deze waarvan het para-agrarisch karakter veel minder evident is (type II). Het eerste type wordt vereist aan dezelfde randvoorwaarden te voldoen als de agrarische bedrijfsvoering, d.w.z. het uitbaten van een volwaardig bedrijf, binnen één gebouwencomplex, waarbij de aanvrager eveneens de exploitant is. Hierbij wordt weldegelijk aandacht gevraagd voor misleidende aanvragen welke tot doel hebben een woonst of een andere activiteit vergund te krijgen. Bij het tweede type, de bedrijven met minder evident para-agrarisch karakter, is deze voorzichtigheid nog meer van belang. Bij dit tweede type wordt immers uitdrukkelijk gewezen op de mogelijk schade die kan worden toegebracht door het toelaten van deze activiteit in het agrarische gebied, en wordt een bijkomende randvoorwaarde opgenomen:

*"Het toelaten van dergelijke bedrijven op iedere willekeurige plaats in het agrarisch gebied zal in vele gevallen schadelijk zijn voor de structuur en de bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Daarom moet ernaar worden gestreefd om deze bijzondere para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast, zodat hun inplanting niet schaadt aan de bestaande bedrijven."*

*Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002*

Bij dit onderzoek naar niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur worden deze para-agrarische activiteiten, omwille van de noodzakelijke voorzichtigheid die ermee dient gepaard te gaan, opgenomen in de scope. De term 'niet-agrarisch' wordt in die zin eerder strikt gedefinieerd als zijnde alle activiteiten die niet tot de actieve landbouw kunnen worden gerekend. Bovenvermelde para-agrarische activiteiten maken dus een belangrijk deel uit van de niet-agrarische vormen van hergebruik die worden onderzocht. Het is bovendien ook erg dankbaar om deze activiteiten op te nemen in de studie gezien het voorkomen van deze activiteiten in landbouwgebieden een courant beeld is geworden. Het versnipperen van de agrarische gebieden is nefast voor de sector waartoe zij werden bestemd. Para-agrarische invullingen zijn met deze versnippering causaal in verband te brengen en maken ook om die reden een belangrijk deel uit van dit onderzoek.

### 3.2. *Niet-agrarische functies*

Naast deze para-agrarische activiteiten komen in het landbouwgebied ook activiteiten voor welke op geen enkele wijze een verband houden met de agrarische sector. Hierbij kan men denken aan autohandelaars, manèges, grondverwerkingsbedrijven, ... Ook deze zaken komen veelvuldig voor in het agrarisch gebied en zijn daar om uiteenlopende redenen getolereerd. Het is mogelijk dat deze activiteiten hier historisch zijn gegroeid. Zo is het mogelijk dat een niet-agrarisch bedrijf reeds aanwezig was in landbouwgebied voor de gewestplannen werden opgetekend, of dat een landbouwbedrijf doorheen de tijd is geëvolueerd naar een bedrijf dat niet langer verband hield met de agrarische sector. Ook bij overname is het mogelijk dat de bedrijfsvoering sterk wordt gewijzigd. Er zijn verschillende redenen waarom een dergelijke historische verschuiving van een landbouwbedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf niet vreemd zijn in het landbouwgebied, en evenzoveel redenen waarom het getolereerd of eventueel geregulariseerd wordt met een vergunning of een RUP.

Naast deze historische groei, is het eveneens mogelijk om voor bepaalde niet-agrarische invullingen een vergunning te bekomen. Deze niet-agrarische invullingen worden veel duidelijker voorafgaand aan de bedrijfsvoering uitgedacht, en vinden dus op het moment van de aanvraag nog niet plaats in het agrarisch gebied. De niet-agrarische activiteiten waarvoor het mogelijk is een vergunning tot functiewijziging te bekomen voor een perceel in het landbouwgebied, worden opgesomd in het zogenoemde Besluit toegelaten zonevreemde functiewijzigingen (BVR van 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen). Onder enkele voorwaarden kunnen door middel van dit Besluit bepaalde activiteiten in een (voormalig) landbouwbedrijf worden vergund. Deze activiteiten en de aanvraag tot functiewijziging dienen echter wel voldoende overeen te stemmen met de goede ruimtelijke

ordening en dienen de draagkracht van noch de omgeving, noch het perceel te overstijgen. Dit dient gemotiveerd te worden door de aanvrager en deze motivatie kan worden aangevuld door de bevoegde omgevingsambtenaar.

De toegelaten zonevremde functiewijzigingen die kunnen worden aangevraagd op agrarisch bestemde percelen zijn:

- *"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een **complementaire functie**, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

BVR 28/11/2003  
art. 4

  - *1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een **toeristisch logies** als het **maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden** betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;*
  - *2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen."*
  
- *"(...) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

BVR 28/11/2003  
art. 8

  - *1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;*
  - *2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een bouwgroep;*
  - *3° de nieuwe functie heeft **louter betrekking op de opslag** van allerhande materialen of materieel."*
  
- *"(...) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

BVR 28/11/2003  
art. 9

  - *1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;*
  - *2° de nieuwe functie heeft betrekking op **volgende activiteiten of combinaties** daarvan : een **paardenhouderij**, een **manège**, een **dierenasiel**, een **dierenpension**, een **dierenartsenpraktijk**, **jeugdlogies**, een **tuinaanlegbedrijf**, een **kinderboerderij**, een **centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy)** of een **instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.***
  - *Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan*

100 vierkante meter.”

- "(...) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: BVR 28/11/2003  
art. 10
  - 1° het gebouw of gebouwencomplex is **opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed**, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;”
 

"De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast : Onroerenderfgoeddecreet  
art. 4.1.1

    - 1° de landschapsatlas;
    - 2° de inventaris van archeologische zones;
    - 3° de inventaris van bouwkundig erfgoed;
    - 4° de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
    - 5° de inventaris van historische tuinen en parken.”
  - "2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet; BVR 28/11/2003  
art. 10
  - 3° de nieuwe functie laat de **erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.**”
- "(...) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als **nieuw gebruik uitsluitend wonen**, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden: BVR 28/11/2003  
art. 11
  - 1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
  - 2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.”
- "(...) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op de opvang van asielzoekers, daklozen of burgers wiens woning onbewoonbaar is.” BVR 28/11/2003  
art. 11/2

Om beroep te kunnen doen op één of meerdere van de bovenstaande toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dient men eveneens te voldoen aan de algemene voorwaarden van dit besluit. Deze voorwaarden worden vermeld in artikel 2 van dit besluit:

- "§1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen **enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden**, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.” BVR 28/11/2003  
art. 2

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende V.C.R.O.  
art. 4.4.23

voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex **bestaat**,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is **niet verkrot**,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is **hoofdzakelijk vergund**,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is **niet gelegen in :**
  - 1) **ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,**
  - 2) recreatiegebieden, (...)

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.”

Dit resulteert in volgende lijst van ruimtelijk kwetsbare gebieden:

(...)

10° ruimtelijk kwetsbare gebieden :

a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg :

- 1) ~~agrarische gebieden met ecologisch belang,~~
- 2) ~~agrarische gebieden met ecologische waarde,~~
- 3) bosgebieden,
- 4) brongebieden,
- 5) groengebieden,
- 6) natuurgebieden,
- 7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
- 8) natuurontwikkelingsgebieden,
- 9) natuurreservaten,
- 10) overstromingsgebieden,
- 11) parkgebieden,
- 12) valleigebieden,

b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :

- 1) bos,
- 2) parkgebied,
- 3) reservaat en natuur,

c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk

*milieu,*

*d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, § 1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud;*

*(...)*

Ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn deze gebieden (bestemmingen) waar wettelijk geen functiewijzigingen mogelijk zijn. Voor alle niet doorstreepte gebieden uit deze lijst én voor recreatiegebieden is het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur niet van toepassing.

Voor het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuren zal deze generieke voorwaarde voornamelijk inhouden dan een aanvraag niet gelegen kan zijn in een gebied dat werd aangeduid als VEN, GEN of GENO. De andere kwetsbare gebieden wijzen immers op andere bestemmingen en de duingebieden zijn niet gelegen in de provincie Antwerpen. Belangrijk hierbij is dat ook infrastructuren die opgenomen zijn in een vastgestelde inventaris van Onroerend Erfgoed aan deze voorwaarde dienen te voldoen.

In het artikel 2 van het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen worden verder nog twee generieke voorwaarden vermeld:

- *"§2. De functiewijzigingen, vermeld in **artikel 4 tot en met 9**, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een **voldoende uitgeruste weg**, die op het ogenblik van de aanvraag **reeds bestaat**. Het begrip « voldoende uitgeruste weg » wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft. De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, bedrijfs- of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg."*

BVR 28/11/2003  
art. 2

*"§ 1. (...)*

*§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste **met duurzame materialen verhard** en voorzien van een **elektriciteitsnet**. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.*

*Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de **uitrustingsvoorwaarden** die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de **plaatselijke toestand**, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.*

*§ 3. (...)*

*§ 4. (...)"*

V.C.R.O.  
art. 4-3-5



- *"§3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het **gebouw of gebouwencomplex bouwtechnisch geschikt is voor de nieuwe functie.**  
Een gebouw of gebouwencomplex is bouwtechnisch geschikt voor een nieuwe functie als **aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie.**  
Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de **bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.**"*

BVR 28/11/2003  
art. 2

Bovenstaande algemene voorwaarden spreken zich eerder beperkt uit over de ruimtelijke aspecten die aanwezig dienen te zijn alvorens een zonevremde functiewijziging kan worden overwogen. In de algemene voorwaarden ligt de focus voornamelijk op het perceelsniveau. Zowel in de eerste als de derde paragraaf worden voorwaarden opgelegd omtrent de gebouwen. In de eerste paragraaf wordt ook getoetst naar de ligging van het perceel in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. In de tweede paragraaf wordt naar de ontsluiting verwezen en wordt gesteld dat het perceel gelegen dient te zijn aan een voldoende uitgeruste weg. In deze algemene voorwaarden worden geen specifieke omgevingskenmerken opgenomen. Dit verhoogt enerzijds de flexibiliteit waarmee het Besluit kan worden toegepast. Anderzijds wordt de bewijslast omtrent de inpassing van het voorstel in haar omgeving hiermee bij de aanvrager en/of vergunningverlener gelegd. De verschillende mogelijkheden die in de volgende artikelen van het Besluit worden geboden, kunnen met andere woorden op een aanzienlijke hoeveelheid percelen worden toegepast indien de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd. Daaruit volgt dat er op voorhand geen strenge selectie hoeft te worden gemaakt en de overweging op het merendeel van de reeds bebouwde percelen kan worden aangevat. Door de afwezigheid van strengere algemene voorwaarden die worden gesteld aan de omgeving waarin een aanvraag zich bevindt, staan de mogelijkheden tot het zonevremd wijzigen van de functie open voor het leeuwendeel van de percelen.

Zoals reeds kort vermeld bij de historisch gegroeide zonevremde activiteiten, kan men ook gebruik maken van bovenstaande wetsartikelen om een regularisatie te bekomen. In dat geval zal men de aanvaardbaarheid van de reeds bestaande, in uitvoering zijnde activiteit moeten motiveren ten opzichte van de goede ruimtelijke ordening.

#### Uitzonderingsstatuut voor erfgoedpanden

BVR 28/11/2003  
art. 10

Indien landbouwinfrastructuren werden opgenomen in een vastgestelde inventaris van het Onroerend Erfgoed of zich bevinden binnen een beschermingscontour van Onroerend Erfgoed, kunnen deze panden zich beroepen op meer niet-agrarische functies dan de lijst uit het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. Voorbeelden van dergelijke bredere mogelijkheden zijn feestzalen, musea, horeca, openbare voorzieningen, ... Het behoud van deze waardevolle gebouwen staat hier immers voorop en in dit geval is geen sprake van sloop. Een belangrijke voorwaarde hierbij is wel dat de erfgoedwaarde(n) van deze constructies (of deze terreinen bij grotere erfgoedgehelen) worden gewaarborgd bij reconversie naar een nieuwe functie. Dergelijke constructies vallen omwille van dit statuut en de uiteenlopende mogelijkheden buiten dit afwegingskader. Het afwegingskader kan echter wel zinvol zijn om de draagkracht van de omgeving goed in beeld te brengen, om te gebruiken tijdens een (voor)overleg en om de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te ondersteunen.



FIGUUR 6: Herstel en verkoop van landbouwmachines



FIGUUR 7: Dierenspecialzaak



FIGUUR 8: Tuincentrum

### 3.3. *Eerste conclusies uit de juridische kaders*

Uit deze juridische uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat er op heden reeds verschillende mogelijkheden bestaan om wars van de onderliggende hoofdbestemming een activiteit te vergunnen, onder voorbehoud dat deze activiteit in overeenstemming is met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Het is waardevol deze juridische materie op te nemen in het onderzoek gezien hierin reeds enkele problematische aspecten duidelijk worden. Zo kan worden vastgesteld dat het BVR van 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen in de algemene voorwaarden uitzonderlijk weinig ruimtelijke voorwaarden opneemt. Dit houdt impliciet in dat de mogelijkheid om deze functiewijzigingen aan te vragen generiek is.

Met betrekking tot het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur betekent dit dat er primair kan worden gewerkt op het voorzien van bijkomende randvoorwaarden waaraan de omgeving van zo'n zonevreemde functiewijziging dient te voldoen. Door dergelijke randvoorwaarden op te nemen kan het afwegingskader als hulpmiddel dienen voor de bevoegde omgevingsambtenaar. Door het afwegingskader te hanteren wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening immers verder aangescherpt. Het afwegingskader biedt met andere woorden handvaten die zich uitspreken over de bredere omgeving en deze kunnen worden benut tijdens de beoordeling van aanvragen voor zonevreemde functiewijzigingen.

Aan de hand van de juridische mogelijkheden die hierboven werden beschreven, werden functiecategorieën opgemaakt. Het afwegingskader maakt gebruik van 7 functiecategorieën:

- Para-agrarische functies Type I
- Para-agrarische functies Type II

#### Para-agrarische bedrijvigheid

Het onderscheid tussen de twee types para-agrarische bedrijvigheid wordt ontleend aan de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002. Para-agrarische bedrijvigheid Type I wordt begrepen als deze bedrijvigheid die onmiddellijk aansluiten bij de landbouw en hierop zijn afgestemd, m.a.w. bedrijvigheid die niet los te koppelen is van de landbouwactiviteit. Para-agrarische bedrijvigheid Type II zijn vervolgens de functies die zich enigszins kunnen beroepen op bepaalde kenmerken van Type I, maar in hun bedrijfsvoering een veel minder sterk verband houden met de landbouw en er in minder mate op zijn geënt.

*"Het hoofdcriterium om te beoordelen of de aanvraag al dan niet een para-agrarisch bedrijf betreft is het volgende :*

*Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is.*

*Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen :*

- 1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik (bv. schoolhoeve).*
- 2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers).*
- 3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector*

*toevertrouwd worden.”*

*Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002*

- Kerngeoriënteerde functies
  - BVR 28/11/2003 artikel 9 voor zover betrekking op manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, centrum voor dierentherapie of instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen
  - BVR 28/11/2003 artikel 11/2
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
  - BVR 28/11/2003 artikel 4
  - BVR 28/11/2003 artikel 9 voor zover betrekking op jeugdlogies of kinderboerderijen
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
  - BVR 28/11/2003 artikel 9 voor zover betrekking op paardenhouderij of tuinaanlegbedrijf
- Zonevreemd wonen an sich
  - BVR 28/11/2003 artikel 10
- Opslag
  - BVR 28/11/2003 artikel 8

Deze functiecategorieën omvatten groeperingen van verschillende juridisch toelaatbare functies. Wanneer een functie wordt voorgesteld voor een vrijgekomen landbouwbedrijf dient dus eerst te worden besloten in welke functiecategorie deze nieuwe functie valt. Dat kan onder meer door te onderzoeken op welk wetsartikel men de aanvraag motiveert. Het is daarnaast ook mogelijk dat men een voorstel indient dat niet letterlijk beroep doet op één van de vermelde functies uit het Besluit, maar er wel inhoudelijk mee overlapt (vb: hobbyhouderij van dieren versus paardenhouderij). Hiervoor wordt in het afwegingskader gebruik gemaakt van omschrijving van de functiecategorieën in plaats van letterlijke verwijzingen naar de wetgeving. Hierdoor is het afwegingskader voldoende flexibel om ook combinatievormen en specifieke bedrijfsvormen te kunnen beoordelen.

#### Zonevreemd wonen an sich

In deze categorieën werd ook het zonevreemd wonen an sich opgenomen. Dit vormt immers een veelvoorkomende functiewijziging binnen het agrarisch gebied, welke een impact heeft op de ruimte. Door deze ook op te nemen wordt bovendien een grotere zekerheid bekomen omtrent het naleven van de algemene en beleidsmatige voorwaarden waaronder deze functiewijziging kan worden toegestaan, zoals bijvoorbeeld de ligging in een gebouwengroep.

### Uitzonderingsstatuut voor erfgoedpanden

Indien landbouwinfrastructuren werden opgenomen in de vastgestelde inventaris van het Onroerend Erfgoed of zich bevinden binnen een beschermingscontour van Onroerend Erfgoed, kunnen deze panden zich beroepen op meer niet-agrarische functies dan de lijst uit het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Het behoud van deze waardevolle gebouwen staat hier immers voorop en in dit geval is geen sprake van sloop. Een belangrijke voorwaarde hierbij is wel dat de erfgoedwaarde(n) van deze constructies (of deze terreinen bij grotere erfgoedgehelen) worden gewaarborgd bij reconversie naar een nieuwe functie. Hoewel voor deze panden geen specifieke functiecategorie kan worden aangeduid, kan het echter wel zinvol zijn om de verschillende indicatoren uit het afwegingskader na te gaan. Aan de hand van deze indicatoren kan tijdens een (voor)overleg ook worden bijgestuurd, kan de draagkracht van de omgeving goed in beeld worden gebracht en kan ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden ondersteunt.





FIGUUR 9: Zicht

## 4 Principes

### 4.1. Inleiding

De principes vertrekken vanuit de doelstellingen uit het PBRA. Hieronder worden 4 principes geduid welke een doorslaggevende rol speelden in de opmaak van het afwegingskader. Ze omschrijven de uiteindelijke doelen die men wenst te behalen. Principes formuleren de ruimtelijke kenmerken waarnaar de provincie voor haar grondgebied streeft. Ze doen geen uitspraak over wat men waar wenst te realiseren, maar doen uitspraak over algemene kenmerken en omschrijven de vertrekpunten van deze studie.

Het benoemen van ruimtelijke toekomstbeelden vereist ook een methode. De principes formuleren daarom tegelijk ook actie. Het formuleren van een gewenst ruimtebeeld (vb: aaneengesloten landbouwgebieden) is immers niet voldoende. Er dient een actie aan te worden gekoppeld om zinvol te zijn (vb: versterken van aaneengesloten landbouwgebieden).

Hieronder wordt ingegaan op die principes die voor niet-agrarisch hergebruik een houvast bieden. De principes vormen samen het kader en kunnen binnen dit onderzoek niet van elkaar worden losgekoppeld.

Om een toekomstbeeld ruimtelijk te vertalen dienen er bepaalde inspanningen te worden geleverd. Deze inspanningen worden in het volgende hoofdstuk 'Middelen' verder uiteengezet.

De relevante principes binnen dit onderzoek zijn:

- Stimuleren van agrarische herontwikkeling
- Versterken van aaneengesloten landbouwgebieden
- Verminderen van het ruimtebeslag in het agrarisch gebied tegen 2040
- Optimaliseren van de landschappelijke kwaliteiten in de open ruimte

Bepaalde principes zullen mogelijk op een meer directe manier terug te vinden zijn in het uiteindelijke afwegingskader dan andere. Dit wil niet zeggen dat het ene principe voorrang krijgt op het andere. Deze evenwaardige principes zijn immers met elkaar verbonden. Bij de uiteenzetting per principe zal daarom, waar relevant, het verband met andere principes worden geduid.



### 4.2. *Stimuleren van agrarische herontwikkeling*

#### 4.2.1. *Wat wordt hieronder begrepen?*

Onder agrarische herontwikkeling wordt -kort door de bocht- begrepen dat sites die vandaag in een landbouwgebruik zijn, dat morgen ook nog zullen zijn ook al vindt er in tussentijd een

verandering van bedrijfsvoering plaats. Dit principe is zowel op bebouwde als onbebouwde percelen van toepassing: beide staan immers onder druk. Agrarische herontwikkeling heeft tot doel landbouwpercelen binnen de brede landbouwsector te (her)ontwikkelen, in tegenstelling tot ontwikkelingen in functie van wonen of andere sectoren. Bij overdracht van eigendom of gebruik van agrarische gronden is een overname die zich situeert binnen de landbouwsector prioritair. Dit geldt zowel voor wat betreft onbebouwde gronden, zoals teeltgronden en weiden, alsook voor bebouwde percelen waarop zich exploitantenwoningen, stallen, silo's en andere infrastructuren bevinden. Centraal bij agrarische herontwikkeling staat dus de opgave om het aanbod aan leegkomende landbouwinfrastructuur te matchen met nieuwe ruimtevragen vanuit de landbouwsector. Slechts indien dit niet mogelijk of ruimtelijk wenselijk is, kan worden onderzocht welke andere actoren hierop aanspraak kunnen maken.

Deze agrarische herontwikkeling dient te worden gestimuleerd. Percelen die zijn ingeschakeld in de agrarische sector staan vandaag immers onder hoge druk. Hierdoor is de toekomst van een landbouwperceel niet altijd zeker. Deze druk komt enerzijds van buitenaf, waarbij andere sectoren hun ruimtevraag trachten op te lossen door inname van het agrarisch gebied. Anderzijds komt deze druk ook van binnenin. Hierbij gaat het om de inname van onbebouwde gronden in functie van nieuwe infrastructuur, in plaats van de reconversie van verlaten landbouwinfrastructuur: de zogenaamde greenfieldontwikkelingen. Door deze beide tendenzen raakt het landbouwgebied versnipperd en verminderd het in oppervlakte. Om deze tendenzen tegen te gaan, dient agrarische herontwikkeling dus te worden gestimuleerd.

Het stimuleren van agrarische herontwikkeling heeft uiteenlopende voordelen. Door de herontwikkeling van bebouwde agrarische percelen blijven de aanliggende landbouwgronden eveneens in landbouwgebruik. Hierdoor wordt de directe omgeving van en de open ruimte rondom landbouwbedrijven mede gevrijwaard van aanpalende bebouwing, en dus van verdere versnippering. Dit draagt bij tot het behoud van de bestaande landbouwstructuur en biedt mogelijkheden tot de optimalisatie ervan. Hier is inhoudelijk een belangrijk verband met het versterken van de aaneengesloten landbouwgebieden (principe 2). Volgens het principe van de agrarische herontwikkeling wordt bovendien gestreefd naar clustering. Dit kan enerzijds betekenen dat bij een noodzakelijke uitbreiding van een bestaand landbouwbedrijf wordt gestimuleerd om deze op een geclusterde wijze in te plannen bij de reeds bestaande infrastructuur. Anderzijds houdt dit in dat een nieuw landbouwbedrijf, dat zich niet kan vestigen in reeds bestaande infrastructuur, wordt gestimuleerd om zich te vestigen in nabijheid van andere landbouwbedrijven, zodanig dat de open ruimte wordt gevrijwaard van nieuwe bebouwing. Hierin ligt een verband met het optimaliseren van de landschappelijke kwaliteiten in de open ruimte (principe 4).

#### 4.2.2. *Waarom is dit principe relevant voor niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur?*

Dit onderzoek heeft betrekking op die landbouwinfrastructuur van waaruit men een niet-agrarische functie wenst uit te baten. Dit onderzoek lijkt op het eerste gezicht dus haaks te staan op agrarische herontwikkeling. Het omgekeerde is echter waar: het afwegingskader gaat na in hoeverre een niet-agrarische functie ruimtelijk en ten opzichte van de aanwezige landbouw in de buurt kan worden verantwoord.

Het afwegingskader gaat na in hoeverre een niet-agrarische functie ruimtelijk en ten opzichte van de aanwezige landbouw kan verantwoord worden. Het afwegingskader bekijkt eveneens



of de dynamiek van de zonevreemde activiteit past in de omgeving. Er wordt in eerste instantie ingezet op agrarische herontwikkeling.

Het afwegingskader dat uit dit onderzoek resulteert, is immers zodanig opgemaakt dat voor alle niet-agrarische functies wordt nagegaan of de ligging van het perceel (zowel macro, meso als micro) voldoende geschikt is om 'vrij te geven' aan een andere sector.



### 4.3. *Versterken van aaneengesloten landbouwgebieden*

#### 4.3.1. *Wat wordt hieronder begrepen?*

De uitgestrekte en aaneengesloten landbouwgebieden die zich binnen de provincie Antwerpen bevinden zijn waardevol. Niet alleen vormen deze gebieden een landschappelijk geheel, zij vormen ook de ruggengraad van de landbouwstructuur.

Deze aaneengesloten gebieden zijn essentieel voor een productief landschap. Door hun ruimtelijke samenhang bieden zij bovendien alle kansen aan de landbouwsector: voor de bedrijfsvoering zijn deze gebieden optimaal gelegen, in nabijheid van elkaar, en zijn ze goed bereikbaar voor de landbouwer. De aaneengesloten landbouwgebieden bieden voordelen daar de milieuhinder die landbouw met zich kan meebrengen gemilderd wordt. Daarnaast is het minder waarschijnlijk dat de landbouw in deze gebieden hinder zal veroorzaken voor omwonenden zodat deze dan ook verder kan groeien. Ook op vlak van klimaat bieden deze gebieden belangrijke voordelen: irrigatienetwerken renderen het best wanneer deze zich in aaneengesloten gebieden bevinden.

Deze aaneengesloten landbouwgebieden wil de provincie dus niet alleen behouden en beschermen, maar ook versterken. Bovendien zijn deze gebieden in vele gevallen opgenomen in ruilverkavelingen. Hiermee wordt bedoeld dat er in het verleden reeds inspanningen werden geleverd en investeringen werden gedaan om deze belangrijke landbouwstructuur te bestendigen. Naast het bestendigen van deze aaneengesloten gebieden, stelt zich voor de toekomst ook de uitdaging om deze te optimaliseren, bijvoorbeeld door ze in te schakelen voor de klimaatuitdagingen. Versterken van deze gebieden zal hier ook betekenen dat zij een voorname rol zullen spelen binnen de landbouwsector en dat deze gebieden de toekomstige uitdagingen op vlak van landbouw ook het best zullen moeten kunnen opvangen.

Landschappelijk zijn deze aaneengesloten gebieden zeer aantrekkelijk. Door hun lage graad van versnippering worden de landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte benadrukt (principe 4). Zij vormen een aantrekkelijk landschap dat de open ruimte versterkt dankzij hun productief karakter. Voor deze gebieden geldt anderzijds ook een hoge landbouwwaarde, d.w.z. de hoge waarde die zij hebben voor wat betreft de bedrijfsvoering van de landbouw. De percelen binnen deze aaneengesloten landbouwgebieden zijn hierdoor ook uitermate geschikt om aan agrarische herontwikkeling te doen, en zo verder te vrijwaren van versnippering, waardoor ook een verband is met het stimuleren van agrarische herontwikkeling (principe 1).

#### 4.3.2. *Waarom is dit principe relevant voor niet-agrarisch hergebruik van*

### *landbouwinfrastructuur?*

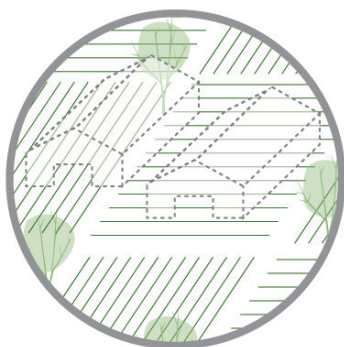
Dit principe werkt op een zeer directe manier door in het afwegingskader. Wanneer een landbouwbedrijfszetel gelegen is in een aaneengesloten landbouwgebied, zal het behoud van deze landbouwfunctie prioritair zijn om verdere versnippering van deze gebieden te voorkomen. Gezien deze infrastructuur ook geïsoleerd gelegen zijn, is de kans reëel dat ze over onvoldoende ruimtelijke aspecten beschikken om een niet-agrarisch hergebruik te verantwoorden. Zo dienen de infrastructuur in het afwegingskader bijvoorbeeld ook voldoende ontsluitbaar te zijn op een hoofdweg en dit binnen een bepaalde afstand. Voor erg geïsoleerde infrastructuur valt te verwachten dat dit niet mogelijk zal zijn.

Anderzijds zal het afwegingskader tot gevolg hebben dat reeds gefragmenteerde gebieden meer mogelijkheden zullen hebben voor niet-agrarisch hergebruik dan de ruimtelijk aaneengesloten landbouwgebieden. Dit ligt echter in lijn met de reeds bestaande juridische mogelijkheden, waarbij eveneens wordt verwezen naar bijvoorbeeld de ligging in een gebouwengroep.

- *"In dit besluit wordt verstaan onder:*
  - *1° ...*
  - *2° **gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwcomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;***
  - *3° ...*
  - *4° (...)*
  - *5° (...)*
  - *6° (...)*

BVR 28/11/2003  
art. 1

Dit principe is dus bijzonder relevant binnen dit onderzoek. De graad van versnippering van de omgeving is dus een belangrijke filter.



#### 4.4. *Verminderen van het ruimtebeslag in het agrarisch gebied tegen 2040*

##### 4.4.1. *Wat wordt hieronder begrepen?*

Het PBRA volgt de ambities uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waarin werd opgenomen dat tegen 2040 geen bijkomende ruimte zal worden aangesneden. De ruimte dient dus efficiënter te worden gebruikt om de druk op de open ruimte te verminderen.

Het ruimtebeslag in landbouwgebieden is uitzonderlijk complex. Binnen het agrarisch gebied komen uiteenlopende ruimtelijke vraagstukken voor, met mogelijks negatief gevolg voor de landbouwsector. Het gaat dan om de inname van landbouwpercelen door niet-landbouwers ten

voordele van niet-agrarische functies. Daarnaast heeft ook de landbouw als bedrijfsactiviteit nood aan de inname van ruimte, voor zowel teeltgronden en weiden als voor bebouwing. Om deze complexe uitdaging aan te kunnen gaan, dient er dus efficiënter te worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Hierbij dient dus ook te worden geëvalueerd of een nieuwe functie zich wel kan beroepen op deze schaarse gronden in de open ruimte.

Gezien de uitdaging niet enkel ligt in het efficiënter omgaan met, maar ook in het verminderen van het ruimtebeslag, is elke vierkante meter die kan worden teruggebracht naar ontharde open ruimte een winst. Dit principe vraagt dus ook om op micro-niveau te bestuderen waar deze winsten kunnen worden geboekt. Dit kan door middel van bijvoorbeeld het eerder genoemde clusteren, maar ook door de methodes van het verweven van functies op eenzelfde locatie.

Dit principe is, in vergelijking met de andere drie, veel breder en complexer. Het werkt overkoepelend en houdt verband met de andere drie principes. Gezien de scope van deze opdracht blijft het echter wel evenwaardig aan de andere drie principes.

#### 4.4.2. *Waarom is dit principe relevant voor niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur?*

De noodzaak tot efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte dwingt ertoe business-as-usual een halt toe te roepen. Dit onderzoek vormt hierin een noodzakelijke stap. Door in de eerste plaats de aanvragen voor niet-agrarische functies af te wegen ten opzichte van de ruimtelijke kenmerken en de draagkracht van de omgeving, zullen verschillende zonevremde functiewijzigingen zich niet kunnen vestigen in voormalige agrarische infrastructuren, waardoor deze kunnen worden benut door andere landbouwbedrijven. Landbouwbedrijven kunnen zich hier dan wel vestigen waardoor greenfieldontwikkeling vermeden wordt. Hierin ligt dus in de eerste plaats reeds een grote winst voor de agrarische gebruiker die zijn ruimte gevrijwaard ziet voor het geëigende gebruik en niet-agrarische ruimtevragers worden verwezen naar andere structuren dan landbouwinfrastructuren.

Tegelijk zullen er ook landbouwbedrijven zijn die wél ter beschikking kunnen worden gesteld van niet-agrarische functies omwille van hun te sterk versnipperde en dynamische omgeving. De veelheid aan gebouwen of verhardingen maakt dat niet elk gebouw of elke verharding dienstig is voor de nieuwe functie. Overtollige gebouwen, die geen meerwaarde hebben bij de voorgestelde niet-agrarische functie, kunnen op dat moment worden gesloopt. Verharding die niet meer functioneel is kan verwijderd worden waarna water opnieuw kan infiltreren in de bodem en er opnieuw plaats vrijkomt voor akkers, groen en open ruimte. Het bestaande ruimtebeslag verminderen biedt dus kansen. Er moet echter kritisch omgegaan worden met vragen tot functiewijziging. Op die manier kan een functiewijziging onder voorwaarden leiden tot ontharding op de site. Het gaat hier dan wel over een micro-niveau maar de effectief gerealiseerde ontharding die zij tot gevolg heeft, telt even zeer mee.



#### 4.5. *Optimaliseren van de landschappelijke kwaliteiten in de open ruimte*

##### 4.5.1. *Wat wordt hieronder begrepen?*

Het productieve landbouwlandschap heeft ook landschappelijke kwaliteiten. Het biedt een open ruimte die door haar gebruik binnen de landbouw doorheen het jaar van uitzicht verandert, die het reliëf volgt en waar door middel van landschapselementen zoals beken en bomenrijen een landschappelijke structuur

in terug te vinden is. De traditionele landschappen zoals het open landschap van de Noorderkempen zijn het meest herkenbaar in de landbouwgebieden. Dit is geen toeval: het uitzicht van deze gebieden heeft een oorzakelijk verband met de manier waarop deze gebieden sinds lang werden ingericht en benut, met name door de landbouw.

Landbouwinfrastructuren vormen in deze gebieden doorgaans een beeldbepalend element. Door hun omvang of functioneel karakter steken ze schril af tegen hun open omgeving. Dit principe tracht ook hier verbetering in aan te brengen. Dankzij landschapsintegratieplannen kan de impact van infrastructuur op het landschap sterk worden verminderd. Daarnaast betekent een goed landschapsintegratieplan ook vaak een verhoging van de biodiversiteit of het herstel van een klein landschapselement. Deze zaken zijn waardevol en worden binnen dit principe aangemoedigd.

Het optimaliseren van deze landschappelijke kwaliteiten vergt aanhoudende aandacht en moet een aandachtspunt zijn bij ontwerpen in de open ruimte. Wanneer landbouwinfrastructuren om welke reden ook verdwijnen heeft dit ook een positieve impact op de landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte.

Het principe omtrent landschappelijke kwaliteit houdt sterk verband met het versterken van de aaneengesloten landbouwgebieden (principe 2), aangezien de uitgestrekte gebieden vaak belangrijke landschappelijke waarden in zich dragen. Ook het voorzien van een meer landschappelijke inbedding van de landbouwbedrijven in deze aaneengesloten gebieden biedt een groot potentieel. Wanneer het gaat om agrarische herontwikkeling kunnen de verschillende actoren ook bekijken hoe de nieuwe agrarische invulling zich beter in het landschap kan inpassen, door middel van bijvoorbeeld een landschapsintegratieplan (principe 1). Bij de sloop van storende en niet langer waardevolle infrastructuren, met een landschappelijke optimalisatie tot gevolg, zijn er daarnaast ook directe winsten voor wat betreft het verminderen van het ruimtebeslag (principe 3).

##### 4.5.2. *Waarom is dit principe relevant voor niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur?*

Bij niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur is het noodzakelijk om de landschappelijke integratie van deze nieuwe invulling naar voor te schuiven. Naast de mogelijkheid om (delen van) de bestaande en overtollige infrastructuur te slopen, zijn er bij deze functiewijzigingen immers vaak opportuniteiten om het omliggende landschap te optimaliseren.

Doorheen het afwegingskader wordt evenwel minder getoetst naar de landschappelijke



kwaliteiten. Dit heeft voornamelijk te maken met de diversiteit aan landschapselementen en de verschillende mogelijkheden om hierin verbeteringen aan te brengen. De optimalisatie van landschappelijke kwaliteiten hoort om die redenen vast onderdeel te zijn op de agenda van overlegmomenten. Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten verhoogt ook het maatschappelijke draagvlak. Het is hierbij van belang om van bij het begin duidelijk te maken dat dit een prioriteit is en binnen de visueel-vormelijke kenmerken van de goede ruimtelijke ordening valt.

Anderzijds werkt dit principe door in het afwegingskader door de verwevenheid met de andere principes en de wijze waarop zij zullen worden beoordeeld.



FIGUUR 10: Landschappelijke context



FIGUUR 11: Landschappelijke context

## 5 *Middelen*

### 5.1. *Inleiding*

Hierboven werden de vier principes, van waaruit het afwegingskader voor niet-agrarisch hergebruik werd opgebouwd, kort gedefinieerd. Elk principe omschrijft een gewenst toekomstbeeld en de vier principes spelen op elkaar in. Voor het afwegingskader werd onderzocht hoe deze toekomstbeelden konden worden gerealiseerd. Om deze principes in reële wijzigingen om te zetten, zijn immers inspanningen nodig. Deze inspanningen worden gemakshalve 'middelen' genoemd: het zijn de middelen die nodig zijn om de actoren op het terrein te overtuigen dat actie nodig is om te komen tot een landschappelijke verbetering.

Het kader omschrijft hierbij twee middelen:

- Sensibilisering en dialoog
- Ruimtelijke differentiatie

Om dit doel te bereiken staan sensibilisering en dialoog samen met ruimtelijke differentiatie centraal in het afwegingskader. Middelen omschrijven dus de wijze waarop het kader bedoeld is om te werken inclusief de specificaties over hoe zij dienen te worden begrepen.

Beide middelen vormen een noodzakelijke tandem: het is immers niet mogelijk om aan ruimtelijke differentiatie te doen zonder sensibilisering, noch om aan sensibilisering te doen zonder ruimtelijke differentiatie.

### 5.2. *Sensibilisering en dialoog*

#### 5.2.1. *Sensibilisering*

Niet-agrarische functies zijn in feite niet bedoeld om in agrarisch gebied gelegen te zijn. Noch is het agrarisch gebied, en de wijze waarop dit werd ingepland, bedoeld om te worden opgevuld met niet-agrarische functies. Het agrarisch gebied is niet uitgerust om andere functies te voorzien van de nodige infrastructuur en voorzieningen. De geïsoleerde ligging van bedrijven in het agrarische gebied is ook eerder onaantrekkelijk voor de bedrijfsvoering van niet-agrarische functies. Omgekeerd is het ook voor de landbouw niet wenselijk dat zij haar bestemmingsgebied moet delen met andere functies. De druk op de open ruimte is groot, gezien het productieve karakter van de landbouw hebben zij alle mogelijke beschikbare ruimte zelf nodig. Daarnaast kan een actief landbouwbedrijf ook hinder veroorzaken, eigen aan de agrarische bedrijfsvoering en sector. Het is voor de landbouwer een grote inspanning om ervoor te zorgen dat deze hinder naar de omwonenden en de omliggende functies beperkt blijft, ondanks het zone-eigen karakter. Een landbouwer kan ook sterk worden beperkt in zijn/haar groeicapaciteit als er rondom het landbouwbedrijf allerlei andere functies aanwezig zijn.

De aanwezigheid van een niet-agrarische ruimtegebruiker is ondergeschikt aan de agrarische

functie in landbouwgebied. Sensibilisering naar burgers is dus heel belangrijk. De zone-eigen productiviteit gaat voor op de zonevreemde activiteit. Dit houdt niet in dat elke niet-agrarische functie per direct schade toebrengt aan of last bezorgt aan de landbouw, maar dat begrip gevraagd wordt voor de landbouwactiviteit.

Een andere vorm van sensibilisering die dit afwegingskader nodig acht, is een bestuurlijke sensibilisatie. De provinciale doelstellingen zullen worden vertaald naar lokale planinstrumenten. Hierbij is het wenselijk dat de gemeenten deze principes toepassen op hun grondgebied en hierbij ook rekening houden met de richtlijnen uit dit kader. Een voorbeeld hiervan zijn de 'kernzones' die een lokaal bestuur kan aanduiden: indien een gemeentelijk uitvoeringsplan een gebied aanduidt als kernzone voor landbouw, dan zal dit gebied ook worden begrepen als een gebied waar de landbouwactiviteit zich volop kan ontplooiën en waar, als consequentie, niet-agrarische functies als minder wenselijk worden beschouwd. Het is immers belangrijk dat ook de lokale overheid hieromtrent de nodige kaders voorziet en bestendigt. Dit afwegingskader is weliswaar voldoende robuust uiteengezet om ook zonder deze lokale afwegingen weloverwogen beoordelingen te kunnen maken, toch blijft het aangewezen dat deze kaders ook worden doorvertaald op lokaal niveau.

### 5.2.2. *Dialog*

Vaak gaat er aan een aanvraag tot zonevreemde functiewijziging een heel traject vooraf. Dialoog staat dan centraal. Deze dialoog is van belang om aan initiatiefnemers duidelijk te maken of hun plannen in agrarisch gebied haalbaar en verantwoord zijn en onder welke voorwaarden deze functiewijziging kan gerealiseerd worden.

Deze dialoog vindt plaats op micro-niveau, d.w.z. het niveau van de gebouwen en verhardingen. Er wordt onderzocht welke infrastructuren kunnen worden behouden en welke overvloedig zijn voor de nieuwe functie. De overvloedige infrastructuren worden verondersteld te verdwijnen om zo het ruimtebeslag te verminderen. Ook qua landschappelijke inpassing zal doorheen deze dialoog moeten worden bekeken hoe de impact van de niet-agrarische functie op het landschap maximaal kan worden beperkt om te streven naar landschappelijke optimalisatie.

Het mag duidelijk zijn dat deze dialoog niet enkel vertrekt vanuit eisen waaraan de initiatiefnemer dient te voldoen. Er moet grondig nagedacht worden over de toekomstige ruimtelijke noden van de zonevreemde functie. Het afwegingskader kan sturend zijn voor deze dialoog. Het is zo gebruiksvriendelijk en toegankelijk mogelijk opgesteld, precies om er handig gebruik van te maken tijdens overlegmomenten.

## 5.3. *Ruimtelijke differentiatie*

### 5.3.1. *Differentiëren aan de hand van bestaand wetgevend kader*

Het afwegingskader voor niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuren vertrekt vanuit de verschillende functies die op heden juridisch mogelijk zijn. Deze functies zijn opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering tot de vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Zowel de opgesomde zonevreemde functiewijzigingen uit dit Besluit alsook de hierin opgenomen voorwaarden, vormen het uitgangspunt van het afwegingskader. De



mogelijkheden uit het bestaand wetgevend kader worden **niet** verruimd.

Hierbij is het van belang te vermelden dat de functiewijzigingen uit het Besluit niet zonder meer moeten worden toegelaten. Elke aanvraag dient immers ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan worden verwezen naar de Omzendbrief:

*"Indien een onderneming wegens haar activiteit en gelet op de concrete omstandigheden van het geval als para-agrarisch kan worden beschouwd, betekent dit niet dat zij ipso facto kan worden vergund in het agrarisch gebied. Ook de toelaatbaarheid van para-agrarische bedrijven is **immers onderworpen aan de algemene voorwaarde dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de goede plaatselijke ordening**. Het onderzoek naar de overeenstemming van de aangevraagde inrichting met de goede ruimtelijke ordening is bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor para-agrarische ondernemingen bovendien van groot belang, vermits het begrip « para-agrarische onderneming » zeer ruim is."*

*Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002*

De mogelijke toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen worden daarentegen ook niet verminderd. Wat het afwegingskader wél tracht te realiseren is een ruimtelijke differentiatie binnen deze mogelijkheden te bewerkstelligen. Dit komt neer op het bepalen waar welke niet-agrarische functie in overweging kan worden genomen en waar niet. Niet elke omgeving is immers even geschikt voor al de mogelijke functies en niet elk gebouw zal deze functies kunnen herbergen. Het doel van het afwegingskader bestaat erin om in de eerste plaats aan te geven welke indicatoren een rol spelen bij de niet-agrarische functie en om in de tweede plaats aan te geven aan welke minimale voorwaarden de landbouwinfrastructuur moet voldoen voor een niet-agrarische functie.

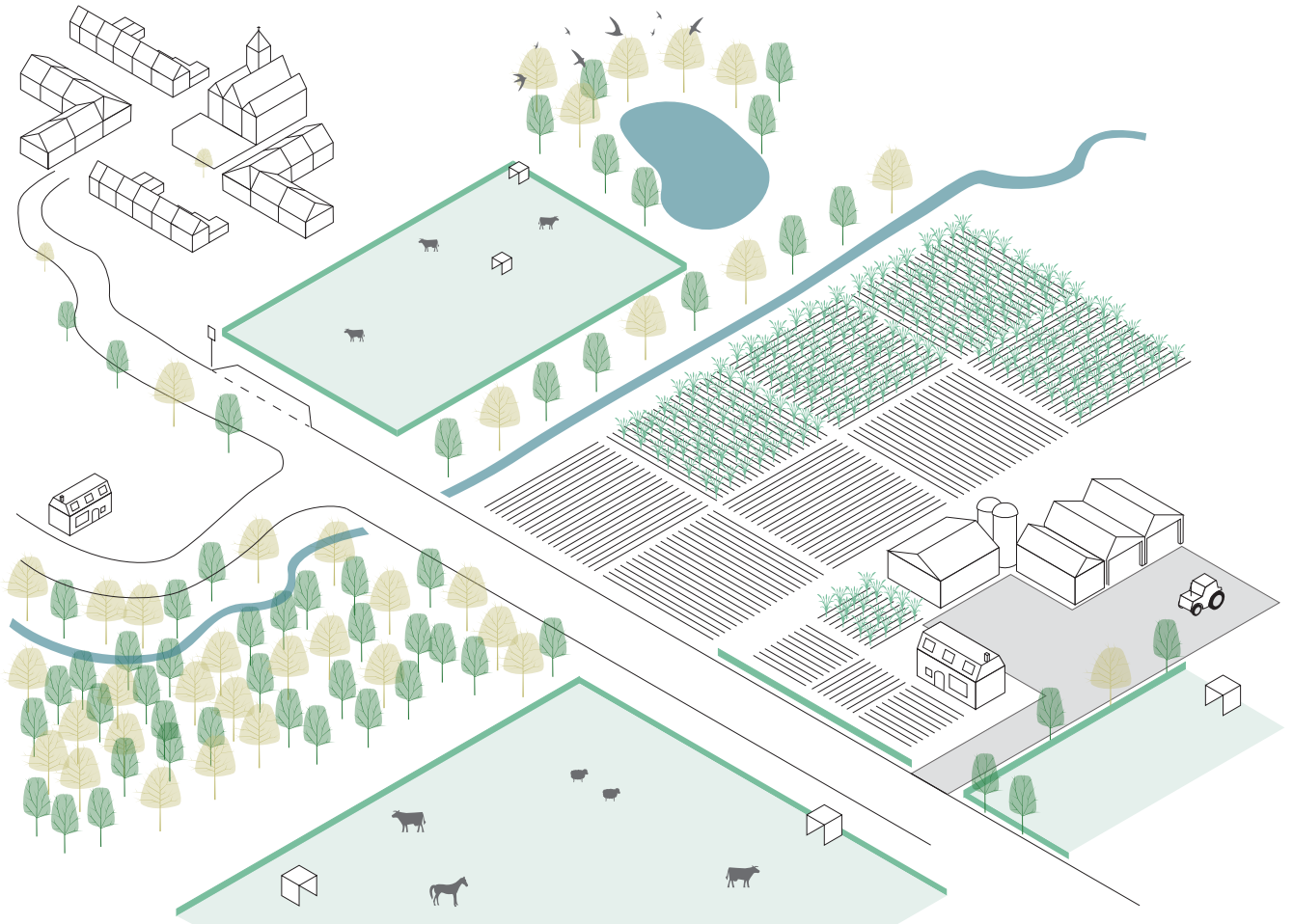
Hierbij zijn uiteraard ook de algemene voorwaarden zoals bouwvereisten of juridische bepalingen aanwezig, waaraan alle niet-agrarische functies dienen te voldoen.

De mogelijke functiewijzigingen uit het Besluit omschrijven echter uiteenlopende niet-agrarische functies die voor dit kader worden gebundeld onder enkele categorieën. Het betreft volgende functiecategorieën:

- Para-agrarische bedrijvigheid Type I
- Para-agrarische bedrijvigheid Type II
- Kerngeoriënteerde functies
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
- Zonevreemd wonen an sich
- Opslag

Vervolgens wordt in het afwegingskader per categorie een toetsing gevraagd aan verschillende indicatoren. Om aanspraak te kunnen maken op een niet-agrarische functiewijziging, dient de landbouwinfrastructuur te voldoen aan alle minimale voorwaarden voor alle relevante indicatoren die voor deze functiecategorie worden gevraagd. Enkel in dat geval kan worden geoordeeld dat die niet-agrarische functie op die locatie een verantwoorde functiewijziging betreft.

De verschillende indicatoren welke werden opgenomen in het afwegingskader worden hieronder per schaalniveau uiteengezet.



FIGUUR 12: Macro-niveau

### 5.3.2. *Indicatoren op macro-niveau*

Binnen het afwegingskader worden verschillende indicatoren opgenomen welke op macro-niveau gelden. Hierbij kan het gaan om juridisch-ruimtelijke of beleidsmatige indicatoren. De beleidsmatige indicatoren op macro-niveau duiden op de nabijheid van andere ruimtelijke kenmerken of toetsen naar de bereikbaarheid en de ontsluiting.

Voor wat betreft de juridisch-ruimtelijke macro-indicatoren gaat het om:

- Ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied
- Ligging in landbouwontwikkelingsgebied uit een GRS of Beleidsplan
- Ligging in een ruilverkavelingsgebied (zowel gerealiseerd, in nazorg als in onderzoek)
- Ligging in een reservatiestrook
- Ligging in een grondwaterbeschermingszone
- Ligging in een RUP

Deze ruimtelijk-juridische indicatoren geven aan of er voor een bepaald gebied reeds een andere omschreven toekomst werd aangeduid. Indien landbouwinfrastructuur zich in een dergelijk gebied bevindt, dient de toekomst van deze infrastructuur zich aan te passen aan deze reeds bepaalde inrichting. Dit kan ook betekenen dat de landbouwinfrastructuur in de toekomst zal verdwijnen als een agrarische herontwikkeling er niet meer mogelijk is en dus ook een niet-agrarisch hergebruik niet wenselijk is omwille van een bepaalde inrichting voor dat gebied.

Voor wat betreft het RUP dient te worden opgemerkt dat deze erg van oppervlakte kunnen verschillen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een landbouwbedrijf zich situeert in een veel groter RUP, maar het kan ook zo zijn dat de aanwezigheid van dat landbouwbedrijf net de aanleiding gaf tot de opmaak van erg beperkt RUP. Daarnaast kan een RUP heel algemene uitspraken doen, alsook erg gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften opleggen. Een RUP kan dus op elk schaalniveau een rol spelen.

De juridisch-ruimtelijke indicatoren op macro-niveau geven aan wanneer een landbouwbedrijf zich situeert in een gebied waar reconversie naar een niet-agrarische functie niet mogelijk of onverantwoord is. Wanneer een landbouwinfrastructuur bijvoorbeeld gelegen is in een landbouwontwikkelingsgebied of een ruilverkavelingsgebied is het duidelijk dat een niet-agrarische activiteit op die locatie niet mogelijk is.

Voor wat betreft de macro-indicatoren die toetsen naar nabijheid gaat het om:

- Afstand ten opzichte van een kern
- Afstand ten opzichte van een ander gebouwencomplex met woning
- Ligging ten opzichte van een GPBV-bedrijf<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> GPBV staat voor Geïntegreerde Preventie en Bestrijding van Verontreiniging en deze term wordt gebruikt om industriële installaties mee aan te duiden. GPBV-bedrijven hebben door hun bedrijfsvoering een grote impact op het milieu en veroorzaken vaak hinder ten opzichte van hun omgeving. Grootchalige landbouwbedrijven, met name intensieve pluimvee- of varkenshouderijen, vallen eveneens onder deze regelgeving.



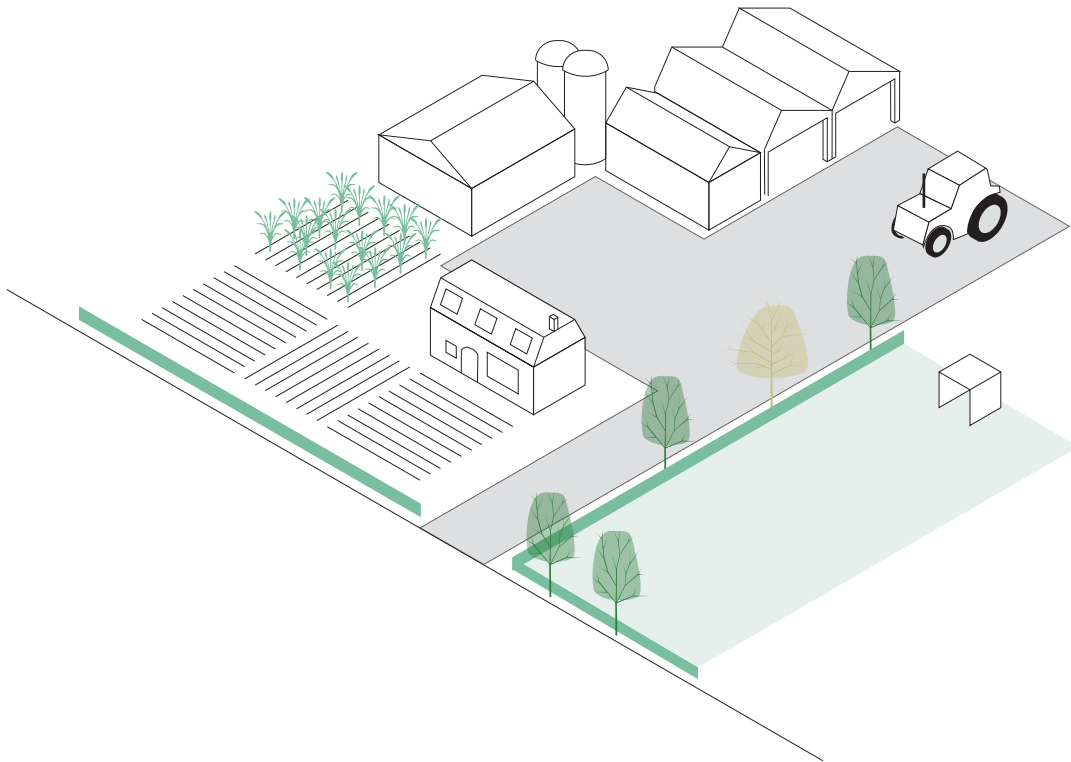
- Ligging ten opzichte van andere actieve landbouwbedrijven
- Afstand ten opzichte van een gebied met natuurwaarden (VEN, Natura 2000, reservaten, ...)
- Mogelijkheden voor zachte mobiliteit

Aan de hand van deze indicatoren wordt een beeld geschetst van de brede omgeving waarin de landbouwinfrastructuur zich bevindt. Door deze afstanden, in vogelvlucht, wordt op een macroschaal onderzocht waar zich mogelijke potenties en mogelijke risico's bevinden voor niet-agrarische functies. Hierbij wordt specifiek ook aandacht geschonken aan mogelijkheden voor zachte mobiliteit, wanneer dit relevant wordt geacht voor de voorgestelde functiecategorie.

Voor wat betreft de macro-indicatoren die toetsen naar bereikbaarheid en ontsluiting gaat het om:

- Ontsluiting (niet) door een kern
- Afstand tot een ontsluiting op een hoofdweg (over de weg)
- Afstand tot een halte van het openbaar vervoer (over de weg)

Deze indicatoren worden niet in vogelvlucht uitgedrukt, maar volgen het traject zoals het in realiteit bestaat. Door na te gaan op hoeveel afstand de betreffende landbouwinfrastructuur zich bevindt van een knooppunt op een hoofdweg of van een halte van het openbaar vervoer, kan de bereikbaarheid van deze locatie op een macro-niveau reeds in kaart worden gebracht. Ook of deze ontsluiting al dan niet doorheen een woonkern zal gaan, zal van belang zijn bij de beoordeling van bepaalde niet-agrarische functies. Van belang bij de invulling van deze indicatoren is de aantrekking en de herkomst van de gebruikers en bezoekers waarop de niet-agrarische functie zich voornamelijk zal richten. Een kerngeoriënteerde functie zal immers een sterkere ontsluiting met de nabijgelegen kernen vereisen en zal sterker moeten zijn gericht op zachte vervoersmogelijkheden, vergeleken met bijvoorbeeld een para-agrarisch bedrijf.



FIGUUR 13: Meso-niveau

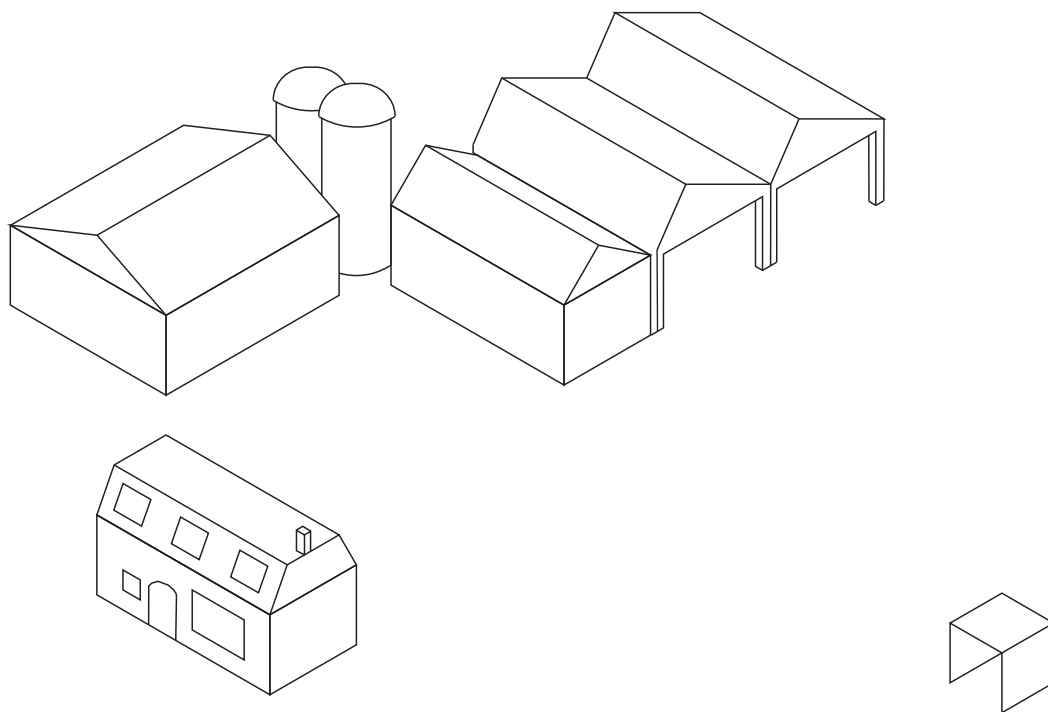
### 5.3.3. *Indicatoren op meso-niveau*

Naast deze indicatoren op macro-niveau, zijn er ook belangrijke aspecten uit de meer nabije omgeving van het betreffende perceel opgenomen in het afwegingskader. Hierbij gaat het om de gebouwen die zich op geringe afstand van het perceel bevinden of om de infrastructuur die palen aan het betreffende perceel. Ook de aangevraagde functiewijziging wordt hier op haar schaalniveau getoetst door na te gaan of deze betrekking heeft op alle gebouwen op het perceel of slechts op een deel van de bestaande gebouwen.

Deze indicatoren zijn:

- Ligging in een RUP
- Ligging in een gebouwengroep
- Ligging aan een voldoende uitgeruste weg
- Wegbreedte waarop ontsloten wordt
- Aanvraag betreffende het volledige perceel / delen van het perceel

Ook op dit schaalniveau zal het noodzakelijk zijn om de verkeersstromen na te gaan, aangepast aan het mobiliteitsprofiel van de voorgestelde functie.



FIGUUR 14: Micro-niveau

#### 5.3.4. *Indicatoren op micro-niveau*

Op het micro-niveau worden de algemene en specifieke gebouwvereisten onderzocht. De algemene gebouwvereisten komen voort uit het besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en hebben om die reden ook een juridisch karakter.

De indicatoren op micro-niveau zijn:

- Ligging in een RUP
- Bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijke vergunde constructie(s)
- Bouwfysisch geschikte constructie(s)
- Aanvraag betreffende het volledige perceel / delen van het perceel
- Voorzien van logies of tijdelijke verblijfgelegenheden
- Aanwezigheid van ondergeschikte functies
- Aanwezigheid van erfgoedwaarden
- Leeftijd van de gebouwen
- Aanwezigheid van een woning

Aan de hand van deze indicatoren wordt nagegaan of de specifieke landbouwinfrastructuur enerzijds geschikt zijn voor de niet-agrarische functie en anderzijds of het verantwoord is om deze niet langer voor landbouwactiviteiten te bewaren. Voor wat betreft de erfgoedwaarden dient er te worden gelet op de uiteenlopende erfgoedbeschermingen die mogelijk zijn. Deze indicator kan in die zin ook spelen op een macro- of mesoschaal, als het bijvoorbeeld gaat om een dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap.



### 5.3.5. Werken met indicatoren

Bovenstaande indicatoren worden per functiecategorie gespecificeerd in de vorm van minimale en maximale waarden waaraan voldaan moet worden. Zo wordt bij wegbreedte bijvoorbeeld 6m voor een eerder hoogdynamische functie gevraagd, terwijl dit voor activiteiten met een sterk verband tot wonen slechts 4m aangewezen wordt. Sommige van deze indicatoren zijn uiteraard niet verder op te delen. Dan gaat het vooral om een ligging binnen een bepaalde aanduiding zoals een ruilverkavelingsgebied.

Om tot niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur over te kunnen gaan en vervolgens in detail te onderzoeken welke infrastructuur kunnen worden behouden en hoe de landschappelijke inpassing kan worden vormgegeven, dient een voorstel te voldoen aan alle waarden die voor deze functiecategorie van toepassing zijn.

Deze indicatoren werden bovendien zodanig opgesteld dat ze verband houden met de verschillende aspecten van goede ruimtelijke ordening. Zo tracht het afwegingskader een goede houvast te betekenen voor de uiteindelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Hieronder vindt u een schema waarom de samenhang tussen de principes en de indicatoren wordt aangegeven. Het schema verduidelijkt ook waar het afwegingskader op is gericht, namelijk het afweging van de voorgestelde functiecategorie ten opzichte van de gewenste juridisch-ruimtelijke en beleidsmatige voorwaarden. Dit schema wordt in het volgende hoofdstuk uitgebreid en vertoont dus nog niet het volledige afwegingsproces. Dit schema is immers vooral bedoeld om het verband tussen het wetgevend kader, de principes en de middelen te duiden.



Legende indicatoren:  
 eerder juridisch-ruimtelijk  
 eerder beleidsmatig

WETGEVEND KADER	
GEWESTPLAN	BESLUIT TOELAATBARE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN
para-agrarische functies (type I) para-agrarische functies (type II)	kerngeoriënteerde functies toeristisch-recreatief georiënteerde functies activiteiten met sterk verband tot wonen zonevreed wonen an sich opslag

FUNCTIECATEGORIËN

→ **AFWEGINGSKADER** ←

ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied ligging in kerngebied voor landbouw ligging in ruilverkaveling ligging in RUP ligging in reservatiestrook ligging in waterwingebied of beschermingszone ligging t.o.v. kernen ligging t.o.v. gebouwencomplex met woning ligging t.o.v. GPBV-bedrijf ligging t.o.v. andere actieve landbouwbedrijven afstand t.o.v. natuur & aantrekkingspolen ontsluiting door kernen afstand tot hoofdweg afstand tot openbaar vervoer mogelijkheid tot zachte ontsluiting	ligging in RUP ligging aan een voldoende uitgeruste weg functiewijziging heeft betrekking op geheel/delen van het gebouwencomplex ligging in een bouwgroep ligging in een bouwgroep wegbreedte aan perceel	ligging in RUP bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructie(s) bouwfysisch geschikte constructie(s) functiewijziging heeft betrekking op geheel/delen van het gebouwencomplex voorzien van logies of tijdelijke verblijfsgelegenheden ondergeschikte functies aanwezigheid van erfgoedwaarde(n) aanwezigheid van erfgoedwaarde(n) leeftijd van de constructie(s) aanwezigheid van een woning
---	---	---

INDICATOREN

MACRO

MESO

MICRO

RUIMTELIJKE DIFFERENTIATIE

SENSIBILISERING & DIALOOG







versie 30/4/2020

# DEEL II - AFWEGINGSKADER





## 6 *Doel en structuur van het afwegingskader*

### 6.1. *Doel*

Dit onderzoek focust op het niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur gelegen in agrarisch gebied. Het onderzoek omvat onder meer een korte stand van zaken en een beknopte juridische uiteenzetting van de huidige regelgeving. Het uitgangspunt hierbij is niet afwijken van het juridische kader noch dit kader verruimen. Het doel is een onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening bij omgevingsambtenaren en bij de opmaak van RUP's. Hiervoor vertrekken we vanuit de principes van het PBRA. Om dit te realiseren werd een afwegingskader opgemaakt waarmee een voorstel tot functiewijziging van landbouwinfrastructuur kan worden beoordeeld ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht en het potentieel voor de landbouwsector. Dit afwegingskader zal een goede ruimtelijke ordening ten goede komen.

## 6.2. *Structuur*

In dit onderzoek vormt het afwegingskader een cruciaal onderdeel. Dit afwegingskader is bedoeld om concrete aanvragen op af te toetsen of om uitspraken te kunnen doen op individuele landbouwbedrijfszetels. Hiervoor vertrekt het onderzoek uit principes, die worden doorvertaald in twee middelen: ruimtelijke differentiatie en sensibilisering en dialoog. De ruimtelijke differentiatie maakt gebruik van uiteenlopende indicatoren die door middel van waarden worden toegepast op de hedendaagse juridisch toelaatbare niet-agrarische invullingen. De sensibilisering en dialoog vormt doorheen deze toetsing een traject van overleg. Hierin wordt aan de niet-agrarische gebruikers duidelijk gemaakt dat de landbouw in deze gebieden prioritair plaatsneemt en dat hiertoe begrip dient te worden opgebracht. Anderzijds laat de dialoog ook toe om op een concrete site te onderzoeken wat mogelijk is en waar zich ruimtelijke en functionele winsten verschuilen.

Het afwegingskader werd opgemaakt doorheen het onderzoek en werd verschillende keren bijgestuurd, met als doel om de resultaten realistisch en verantwoord te houden. Hiertoe werd gebruik gemaakt van cases. Naast de vijf voorbeeld-cases die in deel III worden toegelicht, werden ook breder in de provincie cases onderzocht, om de verschillende omgevingen maximaal op te nemen in het kader. De cases droegen, naast de wetgeving, ook bij tot de vaststellingen van de minimale en maximale waarden die elke indicator in het afwegingskader toegewezen kreeg. Door de aftoetsing hiervan met cases bleven deze realistisch.

De vier principes van waaruit dit onderzoek vertrok, vormden ook doorheen het proces een rode draad. Ze zorgden immers ook voor een dankbare toetssteen bij het bepalen van de minimale en maximale waarden en spelen een belangrijke ondersteunende rol bij de landschappelijke inpassing.

Op de volgende pagina's vindt u een schematische weergave van de structuur en de werking van het afwegingskader. Het afwegingskader vormt het centrale punt binnen dit onderzoek. Het schema maakt duidelijk welke rollen de principes spelen, van waaruit de indicatoren werden afgeleid, wat bijdroeg tot de bepaling van de waarden en welke stappen er dienen te worden gezet bij een concrete aanvraag: namelijk het doorlopen van het afwegingskader en het voeren van overleg omtrent de concrete aanvraag.

**PRINCIPES**

STIMULEREN



agrarische herontwikkeling

VERSTERKEN



aangesloten landbouwgebieden

VERMINDEREN



ruimtebeslag in agrarisch gebied

OPTIMALISEREN

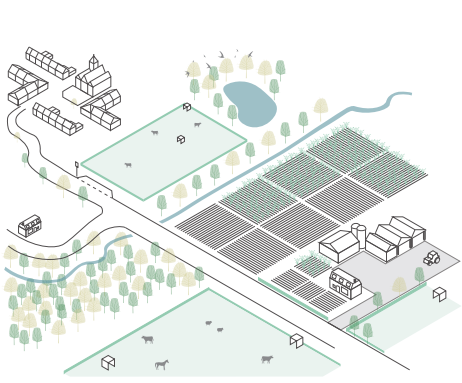
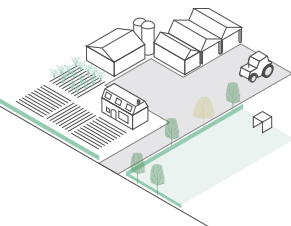
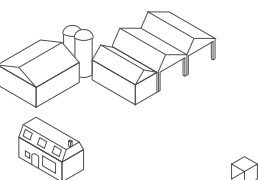


landschappelijke kwaliteiten van de open ruimte

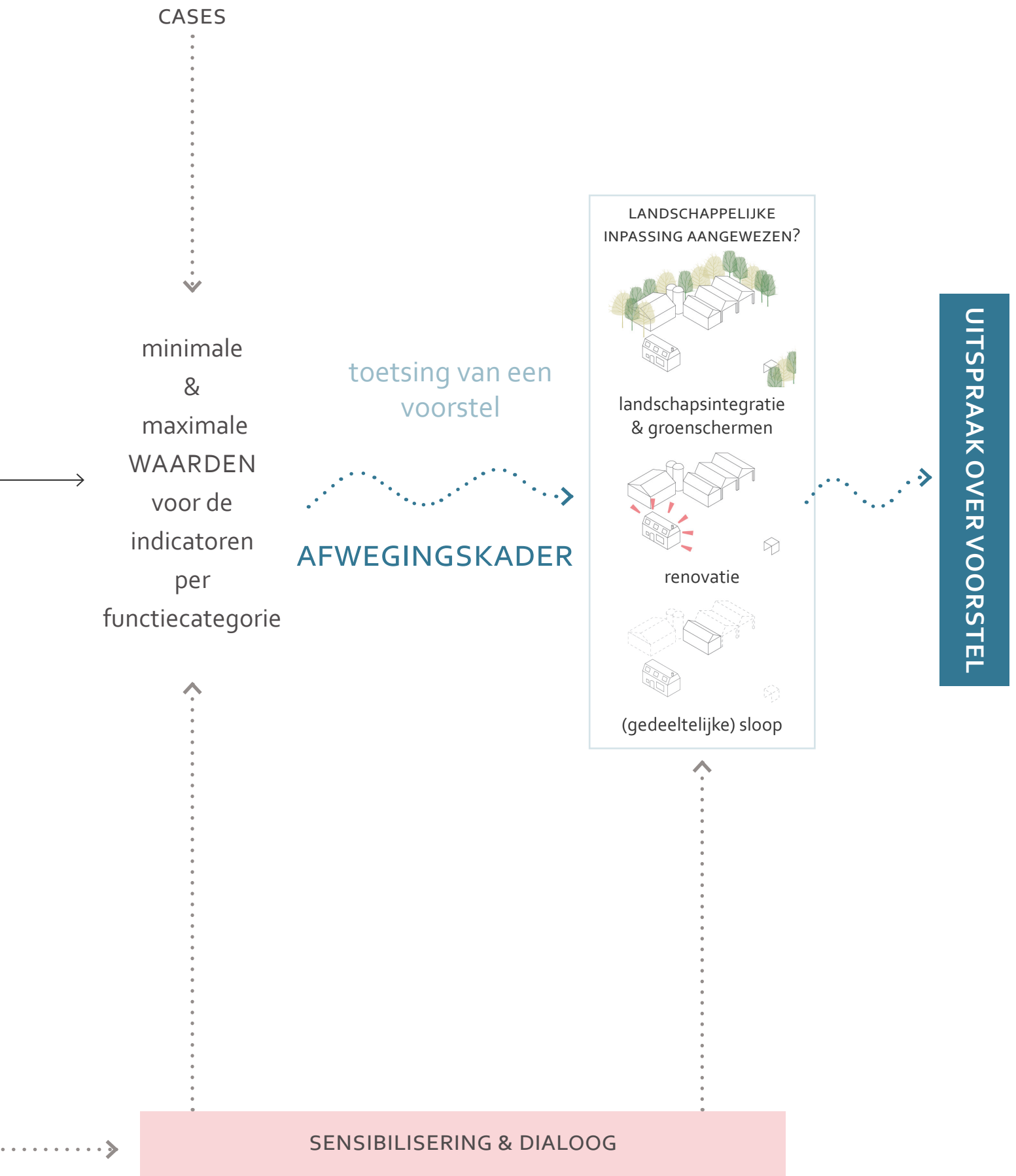
WETGEVEND KADER	
GEWESTPLAN	BESLUIT TOELAATBARE ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN
para-agrarische functies (type I)	kerngeoriënteerde functies
para-agrarische functies (type II)	toeristisch-recreatief georiënteerde functies
	activiteiten met sterk verband tot wonen
	zonevreemd wonen an sich
	opslag

**FUNCTIECATEGORIEËN**

**INDICATOREN**

		
MACRO	MESO	MICRO

**RUIMTELIJKE DIFFERENTIATIE**







## 7 Indicatoren

### 7.1. Inleiding

Dit onderzoek naar niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuren steunt op een veelheid aan indicatoren. Deze indicatoren gaven vorm aan het afwegingskader en er werden (minimale en maximale) waarden bepaald voor deze indicatoren. De waarden zijn afkomstig uit de geldende wetgeving of werden beleidsmatig bepaald. Ze werden grondig getest in een uitgebreide GIS-oefening, met de bedoeling deze op een realistische manier te bepalen en de beoogde ruimtelijke differentiatie te bewerkstelligen.

Hieronder worden deze indicatoren en de waarden kort geduid.

Indien relevant, wordt bij elke indicator een korte terugkoppeling voorzien naar aspecten van goede ruimtelijke ordening waarvoor deze indicator kan worden ingezet. Ook de voornaamste principes die aan de basis van de indicator liggen worden vermeld indien van toepassing. Deze opsomming is niet limitatief, maar vormt alvast een houvast bij de motivatie van concrete dossiers.

### 7.2. Juridisch-ruimtelijke indicatoren

Versillende indicatoren uit het afwegingskader komen rechtstreeks voort uit de bestaande wetgeving. Het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de vaststelling van de lijst aan toelaatbare zonevremde functiewijzigingen vormt hiervoor het kader. Andere indicatoren zijn, hoewel beleidsmatig bepaald, afkomstig uit richtinggevende documenten welke binnen dit onderzoek van zodanig belang zijn dat deze ook als zogenaamde 'harde' indicatoren worden aanzien.

#### 7.2.1. Ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Deze indicator komt rechtstreeks voort uit het toepassingsgebied van het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. Constructies, gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden worden uitgesloten van de algemene voorwaarden van dit Besluit zodat deze constructies zich niet kunnen beroepen op de mogelijkheden hierin opgenomen.

- "§1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen **enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**"

Deze generieke voorwaarden uit de V.C.R.O. vormen aparte indicatoren in het afwegingskader. Hieronder zal verschillende keren teruggegrepen worden naar dit artikel. Specifiek voor deze

PRINCIPES



BVR 28/11/2003  
art. 2

indicator omtrent ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden zijn volgende aspecten van belang:

*"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :*

V.C.R.O.  
art. 4.4.23

*1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :*

*a) (...),*

*b) (...),*

*c) (...),*

*d) het gebouw of het gebouwencomplex is **niet gelegen in :***

*1) **ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,***

*2) recreatiegebieden, (...)*

*2° (...),"*

Conform dit artikel is het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen dus wel van toepassing in parkgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang en agrarische gebieden met ecologische waarde. Hoewel zij ruimtelijk kwetsbaar gebied zijn, worden zij in dit Besluit niet als dusdanig begrepen en dus uitdrukkelijk uitgesloten. Alle gebieden die bestemd zijn als recreatiegebied worden op hun beurt dan weer uitgesloten.

Dit resulteert in volgende lijst van ruimtelijk kwetsbare gebieden:

(...)

V.C.R.O.  
art. 1.1.2

*10° ruimtelijk kwetsbare gebieden :*

*a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg :*

*1) agrarische gebieden met ecologisch belang,*

*2) agrarische gebieden met ecologische waarde,*

*3) bosgebieden,*

*4) brongebieden,*

*5) groengebieden,*

*6) natuurgebieden,*

*7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,*

*8) natuurontwikkelingsgebieden,*

*9) natuurreservaten,*

*10) overstromingsgebieden,*

11) *parkgebieden,*

12) *valleigebieden,*

*b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding :*

*1) bos,*

*2) parkgebied,*

*3) reservaat en natuur,*

*c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu,*

*d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, § 1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud;*

*(...)*

Voor alle niet doorstreepte gebieden uit deze lijst én voor recreatiegebieden is het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur niet van toepassing.

Gezien het afwegingskader de huidige, bestaande mogelijkheden niet uitbreidt, mogen de constructies die worden afgetoetst niet gelegen zijn in deze gebieden. Er zijn voor deze indicatoren dan ook geen verschillen voor de functiecategorieën. Deze voorwaarde is algemeen toe te passen en van juridische waarde.

Voor het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuren zal deze generieke voorwaarde voornamelijk inhouden dan een aanvraag niet gelegen kan zijn in een gebied dat werd aangeduid als VEN-gebied. De andere kwetsbare gebieden wijzen immers op andere bestemmingen en de duingebieden zijn niet gelegen in de provincie Antwerpen.

Deze indicator is daarenboven op een eenduidige wijze in te vullen: een constructie is wel of niet gelegen in een dergelijk gebied.

### 7.2.2. *Ligging in landbouwontwikkelingsgebied*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
- Gebruiksgenot
- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (VCRO art.1.1.4)

PRINCIPES



Deze indicator ondervraagt de macro-schaal van de omgeving. Het is immers mogelijk, en zelfs waarschijnlijk, dat een bestuursniveau voor deze omgeving reeds een gewenste ruimtelijke structuur bepaalde. Vaak zal deze vertaald zijn in een ruimtelijk structuurplan of beleidsplan. Het



kan ook dat deze visie op een andere wijze werd vertaald naar een beleidsinstrument of ander richtinggevend plan.

De indicator stelt dat de constructies voor alle functies, behalve de para-agrarische bedrijvigheid type I, niet gelegen kunnen zijn in gebieden die reeds werden aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied. De motivatie hiervoor spreekt enigszins voor zich: een gebied dat op dergelijke wijze werd aangeduid als belangrijk voor de landbouwsector, dient te worden gevrijwaard van niet-agrarische invullingen.

Deze aanduiding dient niet letterlijk 'landbouwontwikkelingsgebied' te omvatten. Het is erg gebruikelijk, en vaak ook wenselijk, dat elk plan eigen klemtonen legt. Hierdoor zijn deze aanduidingen uiteenlopend van aard. Deze gebieden kunnen eveneens worden benoemd als 'primaire landbouwgebieden', 'samenhangende landbouwgebieden', 'strategische landbouwgebieden', 'open agrarische gebieden', 'agrarische landschappen', ... De mogelijke aanduidingen zijn legio. Wat voor deze indicator van tel is, is dat de voorgestelde niet-agrarische invulling in lijn ligt met de toekomstmogelijkheden van deze gebieden zoals beschreven in deze documenten.

Indien een dergelijke aanduiding niet voorkomt, dient te worden onderzocht of op een andere wijze reeds uitspraken werden gedaan omtrent de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een agrarisch gebied sterk werd versnipperd door andere bedrijvigheid of door woonontwikkelingen, waardoor voor deze ruimte andere toekomstperspectieven gelden. In dat geval dient te worden nagegaan of het voorgesteld hergebruik hiermee in strijd is of niet.

Deze indicator is omwille van het onderzoekswerk tamelijk arbeidsintensief. Een goede kennis van de geldende planologie en de inhoud van structuurplannen of beleidsplannen is aangewezen.

Voor het toetsen van deze indicator zal enige interpretatie noodzakelijk zijn. De plannen voor handen dienen te worden begrepen vanuit hun doelstelling. Het is m.a.w. niet de bedoeling een GRS te interpreteren op perceelsniveau, noch is het de bedoeling om ad hoc uitspraken over de bredere omgeving te doen zonder dat deze vervat zitten in een plandocument.

In tegenstelling tot bovenstaande indicator zal bij deze indicator dus geen eenduidig antwoord mogelijk zijn. Het loont echter wel de moeite deze indicator in te vullen en los van het antwoord ook de overige indicatoren in te vullen en op deze manier te ontdekken of deze indicatoren eveneens een positieve of net negatieve uitspraak doen. Deze indicator geeft dus een breed kader en doet mogelijks al resolute uitspraken over de ruimte. Het is anderzijds ook mogelijk dat deze indicator door de overige indicatoren wordt scherpgesteld of in een ander licht kan worden bekeken.

### 7.2.3. *Ligging in een ruilverkaveling*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
  - Gebruiksgenot
  - Bodemreliëf

PRINCIPES



- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (VCRO art.1.1.4)

Gebieden die in het verleden reeds werden ingericht door een ruilverkaveling vormen een belangrijke drager van de ruimtelijk aaneengesloten landbouwgebieden. Deze gebieden dienen conform de principes waaruit deze studie werd opgesteld te worden versterkt. Bovendien werd reeds in het verleden geïnvesteerd in deze ruilverkavelingen met het oog op het verzekeren van deze grootschalige landbouwgronden. Deze indicator toetst dus naar de ligging van constructies in een ruilverkaveling gezien deze gebieden dienen te worden gevrijwaard van niet-agrarische functies.

Met uitzondering van de para-agrarische bedrijvigheid type I, mogen de constructies waarvoor een voorstel tot functiewijziging geldt, niet gelegen zijn in een ruilverkavelingsgebied. Deze indicator houdt geen rekening met de status van deze ruilverkaveling: zowel de afgeronde ruilverkaveling alsook deze in nazorg of in onderzoek worden opgenomen bij de aftoetsing van deze indicator.

Deze indicator is daarenboven op een eenduidige wijze in te vullen: een constructie is wel of niet gelegen in een dergelijk gebied.

#### Inrichtingen in functie van het versterken van aaneengesloten landbouwgebieden

In het uitzonderlijke geval dat een voorstel tot functiewijziging zich volledig richt op het versterken van de aaneengesloten landbouwgebieden, kan deze indicator worden geïnterpreteerd als 'niet gelegen in een ruilverkavelingsgebied'. Hiermee wordt bedoeld dat wijzigingen die volledig in teken staan van de landbouwsector en van het versterken van de landbouwfunctie in dat gebied, door bijvoorbeeld een doorgedreven sloop en ontharding maar met behoud van een kleine constructie in functie van het landschapsonderhoud, wel kunnen worden begrepen als conform de inrichting als ruilverkavelingsgebied. Deze uitzonderlijke invulling van deze indicator zal in het teken staan van landschapsherstel of van een landbouwverbeteringsproject. Deze uitzondering kan niet worden ingezet voor een gedeelte van de aanvraag en het is geenszins de bedoeling deze interpretatie algemeen toe te passen voor constructies in ruilverkavelingsgebieden.

#### 7.2.4. Ligging in een RUP

Het is mogelijk dat de infrastructuren waarvoor een functiewijziging wordt aangevraagd, reeds gelegen zijn in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze plannen kunnen de bestemming van het gebied gewijzigd hebben of verdere voorwaarden aan de bestaande bestemming gekoppeld hebben. Eveneens is het mogelijk dat een RUP uitspraken doet over de mogelijke toelaatbare functies voor een gebied of over de wijze waarop deze kunnen worden ingevuld, door middel van stedenbouwkundige voorschriften. Indien aanwezig, primeren deze voorschriften. Indien er een RUP aanwezig is voor het gebied, maar dit RUP geen relevante uitspraken doet over niet-agrarische functies, is het van belang dat de voorgestelde functiewijziging niet strijdig is aan dit RUP en de doelstelling vanwaaruit het werd opgesteld.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen door verschillende bestuursniveaus worden opgemaakt, zowel gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk, en kunnen van uiteenlopende schalen zijn. Zoals aangegeven bij de juridische context is het bijvoorbeeld eveneens mogelijk een zogenaamd 'postzegel-RUP' op te maken ter regularisatie van een zonevreemde activiteit. Gezien deze

RUP's echter een negatieve impact hebben op de ruimteboekhouding en gezien de opmaak van een dergelijk plan arbeidsintensief is en veel tijd vereist, wordt vaak voor een functiewijziging gekozen.

Dit afwegingskader houdt rekening met de mogelijkheid van een ligging in een RUP door deze op te nemen als indicator. Deze indicator is voor elke functiecategorie van toepassing en is voor elke functiecategorie gelijk geformuleerd, namelijk 'geen RUP of niet strijdig met RUP'. Deze aanduiding loopt gelijk met de vergunningspraktijk, gezien een aanvraag niet strijdig mag zijn aan een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 7.2.5. *Ligging in een reservatiestrook*

Reservatiestroken werden in plannen van aanleg aangeduid om een voorwaardelijk traject aan te geven van geplande infrastructuur. In deze gebieden staat de ontwikkeling waarvoor de reservatiestrook bedoeld werd centraal. Veelal betreft dit de aanleg van wegen of spoorwegen. Andere infrastructuur, veelal reeds aanwezig van voor de invoer van het gewestplan of andere plannen van aanleg, behouden hierdoor hun bestaansrecht voor zolang deze ontwikkelingen niet werden uitgevoerd of de reservatiestrook niet werd opgeheven.

In het afwegingskader wordt de mogelijke aanwezigheid van een reservatiestrook afgetoetst. Voor elke functiecategorie geldt dat de infrastructuur niet gelegen zijn in een reservatiestrook. Voor deze infrastructuur geldt immers dat de toekomstmogelijkheden bepaald zijn door de ontwikkeling waarvoor deze strook bedoeld is. Het is mogelijk dat de sloop van deze infrastructuur onvermijdelijk dient te worden uitgevoerd in functie van deze ontwikkeling. In dat geval is het niet verantwoord om aan deze infrastructuur nog bredere functiemogelijkheden toe te laten. De reconversie naar een niet-agrarische functie zou immers investeringen vragen van de aanvragers, welke niet duurzaam noch verantwoord zullen zijn in het licht van een reeds besloten sloopopgave.

Ook deze indicator loopt gelijk met de bestaande vergunningenpraktijk, aangezien aangevraagde werken geen strijdigheid mogen vertonen met dergelijke overdrukken in plannen van aanleg. Deze indicator is eenduidig te bepalen: een constructie is wel of niet gelegen in een reservatiestrook. Het is daarbij wel mogelijk dat niet alle constructies op een perceel getroffen worden.

### 7.2.6. *Ligging in een waterwingebied of grondwaterbeschermingszone*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
  - Gebruiksgenot
  - Bodemreliëf

PRINCIPES



Waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones worden aangeduid ter bescherming van het grondwater dat in deze gebieden wordt opgepompt. Deze gebieden dienen te worden beschermd omwille van de kwaliteit van de bodem en het op te pompen drinkwater. In deze gebieden stellen zich beperkende voorwaarden. Idealiter worden in deze gebieden geen activiteiten uitgevoerd die mogelijk impact hebben op de bodem. Voor deze gebieden werd dus ook besloten geen nieuwe functies toe te laten in bestaande landbouwinfrastructuur.

Deze nieuwe functies vereisen immers een bepaalde exploitatie of een gebruik dat mogelijk schadelijke effecten kan hebben voor de bodem en het grondwater. Ook de nodige bouw- of terreinwerken in functie van nieuw gebruik, kunnen nadelig zijn.

Om bovenstaande redenen werd beslist om deze indicator ook voor alle functiecategorieën te laten gelden. De infrastructuren waarvoor een aanvraag tot functiewijziging wordt ingediend, kunnen niet gelegen zijn in waterwingebieden of beschermingszones. Ook deze indicator is eenduidig: een constructie is wel of niet gelegen in een dergelijke zone, doch is het mogelijk dat niet elke constructie op een perceel getroffen wordt.

### 7.2.7. *Bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructie(s)*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
- Veiligheid

Deze indicator komt rechtstreeks voort uit het toepassingsgebied van het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. In de algemene voorwaarden van dit Besluit wordt duidelijk gesteld dat het enkel kan worden toegepast op bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructies. Indien niet kan worden aangetoond dat constructie(s) aan deze voorwaarden voldoen, kunnen ze zich niet beroepen op de mogelijkheden uit het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.

- "§1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen **enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden**, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."

BVR 28/11/2003  
art. 2

Specifiek voor deze indicator omtrent bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructie(s) zijn volgende aspecten van belang:

*"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :*

V.C.R.O.  
art. 4.4.23

*1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :*

- a) Het gebouw of het gebouwencomplex **bestaat**,*
- b) Het gebouw of het gebouwencomplex is **niet verkrot**,*
- c) Het gebouw of het gebouwencomplex is **hoofdzakelijk vergund**,*
- d) (...)*

*2° (...),"*

Gezien het belang van deze voorwaarde voor de toepassing van het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen, is deze opgenomen als indicator in het afwegingskader. Deze indicator is algemeen van toepassing voor alle functiecategorieën. Voor constructie(s) die niet worden beschouwd als bestaand, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund, wordt de toepassing van het Besluit ook uitgesloten. Dit geldt ook indien het gaat om een constructie die gelegen is



op een perceel waarop andere gebouwen wel voldoen aan deze voorwaarde.

De bewijslast omtrent deze indicator ligt bij de aanvrager van de zonevremde functiewijziging. De beoordeling van dit criterium ligt bij de behandelende ambtenaren.

### 7.2.8. *Bouwfysisch geschikte constructie(s)*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
  - Gebruiksgenot
  - Veiligheid
- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (VCRO art.1.1.4)

Deze indicator komt rechtstreeks voort uit het toepassingsgebied van het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. In de algemene voorwaarden van dit Besluit wordt gesteld dat voor bepaalde functiewijzigingen het besluit enkel kan worden toegepast op constructies die bouwfysisch geschikt zijn voor de voorgestelde nieuwe functie. Indien niet kan worden aangetoond dat constructies aan deze voorwaarde voldoen, kunnen ze zich niet beroepen op het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen, althans niet voor wat de voorgestelde nieuwe functie betreft.

- *"§3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het **gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is** voor de nieuwe functie.  
Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als **aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie.** Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de **bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd**, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen."*

BVR 28/11/2003  
art. 2

Onder de genoemde artikels vallen volgende functiecategorieën:

- Para-agrarische functies (type I)
- Para-agrarische functies (type II)
- Kerngeoriënteerde functies
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
- Opslag

Deze indicator is dus niet van toepassing op het zonevremd wonen an sich, aangezien deze functie onder artikel 11 van het Besluit valt. Het werd ook op deze manier opgenomen in het afwegingskader.

Als bijkomende informatie omtrent deze indicator, wordt in het verslag aan de Vlaamse regering

dat integraal deel uitmaakt van het Besluit, volgende uitleg gegeven:

*"§ 4. "bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik". Normalerweise dient de bestemming die vastgelegd is in de plannen van aanleg gevolgd te worden. Hierop afwijkingen toestaan is niet vanzelfsprekend. Dit is enkel verantwoord omdat bestaande gebouwen afbreken en elders (in de goede zone) nieuwe gebouwen oprichten, kosten met zich meebrengt (financiële, maar ook milieukosten). Dit besluit is dan ook gericht op een valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium in Vlaanderen. Gebouwen komen daarom enkel in aanmerking wanneer ze bouwfysisch nog in goede staat zijn en zonder al te grote investeringen of ingrijpende verbouwingen geschikt zijn voor de nieuwe functie. De financiële grootte van de investering wordt afgewogen tegen de waarde van het onroerend goed. Gebouwen waarin de laatste 2 jaar ingrijpende werken gebeurd zijn (die misschien speculatieve bedoelingen gehad hebben) komen niet in aanmerking. Uit het feit dat recentelijk ingrijpende werken zijn uitgevoerd in functie van het oorspronkelijke gebruik kan immers worden besloten dat de oorspronkelijke functie niet is achterhaald. Ook is het evident dat eens de functiewijziging is toegestaan, het gebouw gedurende een periode van minstens 10 jaar niet in aanmerking komt voor ingrijpende verbouwingen. Van herbouw kan al evenmin sprake zijn, aangezien dat regelrecht ingaat tegen de bedoeling van 14,5bis, § 2, namelijk valorisatie van het bestaande gebouwenpatrimonium. Minder ingrijpende verbouwingen, zoals het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden, het uitvoeren van niet constructieve binnenverbouwingen kunnen wel vergund worden. Teneinde expliciet op deze bepaling te wijzen, zal bij de aanvraag een door de aanvrager en eigenaar ondertekende verklaring zoals in bijlage bij dit besluit gevoegd worden."*

*Verslag aan de Vlaamse Regering bij Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen 28/11/2002*

Gezien dit als algemene voorwaarde geldt voor de toepassing van het Besluit toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen, is deze opgenomen als indicator voor de functiecategorieën waarop de toepassing geldt. Het is mogelijk dat niet alle constructies op een perceel waarvoor een aanvraag wordt ingediend, kunnen voldoen aan deze voorwaarde. De constructies die niet bouwfysisch geschikt zijn voor hun aangevraagde nieuwe functie, dienen te worden uitgesloten.

De bewijslast omtrent deze indicator ligt bij de aanvrager van de zonevreedde functiewijziging. De beoordeling van dit criterium ligt bij de behandelende ambtenaren.

#### 7.2.9. *Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
  - Mobiliteitsimpact
  - Gebruiksgenot
- De in de omgeving bestaande toestand

PRINCIPES



De ligging aan een voldoende uitgeruste weg is een vereiste voor bepaalde functiecategorieën welke afkomstig is uit de wetgeving. In het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen wordt immers gesteld dat constructies voor bepaalde functiewijzigingen moeten kunnen aantonen dat ze gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

- "§2. De functiewijzigingen, vermeld in **artikel 4 tot en met 9**, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een **voldoende uitgeruste weg**, die op het ogenblik van de aanvraag **reeds bestaat**. Het begrip « voldoende uitgeruste weg » wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft. De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, bedrijfs- of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg."

BVR 28/11/2003  
art. 2

Conform het bovenstaande artikel wordt deze vereiste vertaald naar een indicator voor de volgende functiecategorieën:

- Para-agrarische functies (type I)
- Para-agrarische functies (type II)
- Kerngeoriënteerde functies (met uitzondering van opvang voor kwetsbare personen zoals bedoeld in artikel 11/2 van het BVR)
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
- Opslag

Er wordt evenwel geduid dat deze vereiste niet van toepassing is indien het pand werd opgenomen in de inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed, of indien het een beschermd erfgoedrelict betreft.

Het begrip 'voldoende uitgeruste weg' wordt in het artikel 4.3.5 van de VCRO als volgt omschreven:

"§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, **gelegen aan een voldoende uitgeruste weg**, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

V.C.R.O.  
art. 4.3.5

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is **ten minste met duurzame materialen verhard** en voorzien van een **elektriciteitsnet**. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

**Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden**

*door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.*

*§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.*

*§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :*

*1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;*

*2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;*

*3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.”*

Voor het wijzigen van de functie van een land- of tuinbouwbedrijf of exploitantenwoning is deze vereiste dus weldegelijk van tel, gezien de nieuwe functie niet zal sorteren onder de uitzondering uit VCRO art.4.3.5 §4, 2°. Ook het wijzigen van de functie resorteert niet onder VCRO art.4.3.5 §4, 3°. Er is dus geen sprake van enige contradictie bij de toepassing van dit artikel. Bovendien wordt de toepassing ervan rechtstreeks vermeld in het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, voor wat de voorgenoemde functiecategorieën betreft.

Voor de functiecategorieën die dus beroep doen op de artikels 4 tot en met 9 uit het Besluit, wordt deze vereiste vertaald naar een indicator in het afwegingskader. Het betreft een eenduidig te bepalen indicator: de openbare weg waarop de betreffende landbouwinfrastructuur ontsluit is wel of niet voldoende uitgerust. Zoals begrepen uit bovenstaande wetsartikelen kan dit gebeuren via een private weg, welke niet hoeft te voldoen. Het is mogelijk dat een perceel via een weg ontsluit die enkel voor dat perceel functioneel is, en met andere woorden een privaat karakter heeft. In dat geval dient extra gelet te worden op het statuut van deze weg, d.w.z. dient nagegaan of deze weg privaat dan wel openbaar is. Het is immers mogelijk dat ook deze wegen openbaar zijn, ondanks dat zij dit op het eerste zicht niet lijken.

Deze indicator werd niet enkel opgenomen omwille van de juridische vereisten. Verharde wegen in het agrarisch gebied zijn immers belangrijke factoren of elementen die versnippering in de hand kunnen werken. Het is met andere woorden niet wenselijk dat deze wegen worden uitgebreid of verhard, tenzij deze verantwoord zijn ten aanzien van de open ruimte en de zone-eigen functies hierin. Het aanleggen van dergelijke versnipperende infrastructuur gaat eveneens in tegen de onthardingstendenzen. Aan deze ligging aan een voldoende uitgeruste weg worden dus ook beleidsmatige doelstellingen verbonden, zij het op een indirecte wijze.

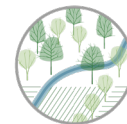
Daarnaast is het niet wenselijk dat niet-agrarische functies, met uitzondering van de categorie zonevreemd wonen an sich, moeilijk bereikbaar zouden zijn. Deze functie heeft immers in mindere mate een bezoekersprofiel. Een ligging van functies met een meer uitgesproken bezoekersprofiel, zonder aansluiting op voldoende uitgeruste wegen is omwille hiervan en omwille van de ontsluiting in functie van bezoekers of gebruikers, dus zeker niet



wenselijk. Ook voor de bereikbaarheid van primaire veiligheidsdiensten, zoals brandweer of ambulancediensten, dient hiermee rekening te worden gehouden. Voor de woonfunctie wordt hiervoor een uitzondering gemaakt, onder meer omwille van het bestaande woonrecht.

### 7.2.10. Ligging in gebouwengroep

PRINCIPES



Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
- Visueel-vormelijke elementen
- De in de omgeving bestaande toestand

De ligging in een gebouwengroep wordt, voor wat agrarische infrastructuur betreft, slechts voor één functiecategorie vereist in het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Het betreft de functie opslag. Deze juridische indicator werd om deze reden ook uitsluitend opgenomen in het afwegingskader omwille van deze functiecategorie. Er werd wel besloten om deze bij de functies zonevreemd wonen an sich en activiteiten met een sterk verband tot wonen op te nemen als beleidsmatige indicator, waarover verder meer.

- *"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*
  - *1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;*
  - *2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een **gebouwengroep**;*
  - *3° de nieuwe functie heeft **louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.***

BVR 28/11/2003  
art. 8

Het begrip 'gebouwengroep' dient verder te worden verklaard. In het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen is volgende definitie te vinden:

- *"In dit besluit wordt verstaan onder:*
  - *1° ...*
  - *2° **gebouwengroep**: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;*
  - *3° ...*
  - *4° (...)*
  - *5° (...)*
  - *6° (...)*

BVR 28/11/2003  
art. 1

Deze definitie wordt verder omschreven in het Verslag aan de Vlaamse Regering bij datzelfde besluit. Hierin wordt bijkomende informatie verschaft over hoe dit begrip kan worden getoetst.

*"« gebouwengroep" Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken."*

*Verslag aan de Vlaamse Regering bij Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen 28/11/2002*

In het afwegingskader werd het begrip 'gebouwengroep' gedefinieerd conform deze beschrijving. Door het begrip zo nauw mogelijk te definiëren, in lijn met de intentie van het Besluit zoals beschreven in het verslag, wordt zo min mogelijk ruimte gelaten voor een subjectieve interpretatie van dit begrip.

Voor wat betreft panden welke zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed geldt deze vereiste niet. Louter opslag kan strikt genomen dus ook plaatsvinden in geïsoleerde erfgoedpanden, doch is dit weinig wenselijk gezien deze functie weinig maatschappelijke waarde zal toevoegen aan het erfgoedpand.

Deze indicator is, zoals hierboven vermeld, strikt juridisch enkel van toepassing voor de functiecategorie opslag. Het vormt echter ook een interessante indicator voor andere functiecategorieën. Hoewel hiervoor geen juridische vereiste aanwezig is, voor wat betreft agrarische infrastructuur, is het wel interessant om dit af te toetsen voor andere functies. Deze indicator kan immers inzicht verschaffen in de bestaande omgeving en daardoor ook een interessante piste zijn om het geïsoleerde karakter van een pand te beschrijven. Om deze reden wordt de indicator ook als beleidsmatige indicator herhaald voor de functies zonevremd wonen an sich en activiteiten met een sterk verband tot wonen.

Deze indicator is eenduidig te bepalen gezien er gebruik gemaakt wordt van de definitie zoals beschreven in het verslag aan de Vlaamse Regering bij het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Een infrastructuur is hierdoor wel of niet gelegen in een gebouwengroep, d.w.z. in een straal van 50m rondom de relevante infrastructuren bevinden zich minimaal 2 andere gebouwencomplexen die in handen zijn van minimaal 2 andere eigenaars en welke samen geen functioneel verband vertonen.

#### 7.2.11. *Functiewijziging heeft betrekking op...*

Deze indicator omschrijft de mogelijkheid per functiecategorie om de infrastructuren geheel of gedeeltelijk te wijzigen van functie. Deze indicator is van toepassing op volgende functiecategorieën met volgende waarden:

- Kerngeoriënteerde functies

- Gebouw of gebouwencomplex kan geheel of gedeeltelijk naar deze nieuwe functie worden omgezet
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
  - Gebouw of gebouwencomplex kan geheel of gedeeltelijk naar deze nieuwe functie worden omgezet
  - Uitzondering bij toeristische logies: nieuwe functie beslaat minimaal gedeelten van de woning met eventueel gedeelten van de woningbijgebouwen
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
  - Gebouw of gebouwencomplex kan geheel of gedeeltelijk naar deze nieuwe functie worden omgezet
- Zonevreemd wonen an sich
  - Gebouwencomplex dient geheel te worden gewijzigd, conform de voorschriften uit het Besluit. Dit houdt in:
    - Bedrijfswoning incl. fysiek aansluitende aanhorigheden (bouwtechnisch aanhorend) kunnen geheel of gedeeltelijk naar deze nieuwe functie worden omgezet
    - Woningbijgebouwen kunnen enkel worden omgezet in functie van woningbijgebouwen of -indien een agrarische nevenfunctie nog aanwezig is- in functie van tijdelijke verblijfsgelegenheden
- Opslag
  - Gebouw of gebouwencomplex kan geheel of gedeeltelijk naar deze nieuwe functie worden omgezet

De waarden die per functiecategorie werden bepaald zijn rechtstreeks afkomstig uit de wettelijke bepalingen uit het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Gezien deze bepalingen rechtstreeks uit de geldende wetgeving afkomstig zijn, dient de aanvraag te worden afgetoetst ten aanzien van de wetgeving waaraan deze dient te voldoen. Hiervoor dienen m.a.w. geen bijkomende aspecten van ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd, tenzij dat wenselijk zou lijken volgens de behandelende ambtenaar.

Bepaalde functiecategorieën kunnen worden aangevraagd voor gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex. Dit houdt dan ook in dat voor één landbouwbedrijf bepaalde toegelaten functies kunnen worden gecombineerd indien men kan voldoen aan alle voorwaarden. In het afwegingskader dient deze gebouwengroep dan te voldoen aan alle indicatoren welke gelden voor alle functiecategorieën waarop men aanspraak wenst te maken.

#### 7.2.12. *Logies of tijdelijke woongelegenheden voorzien*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

- Mobiliteitsimpact
- Gebruiksgenot
- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (VCRO art.1.1.4)

Deze indicator is eveneens rechtstreeks ontleend aan het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. De indicator peilt naar de mogelijkheid om logies of tijdelijke verblijfsgelegenheden te verantwoorden bij zonevreemde functiewijzigingen. In het Besluit worden hiertoe bepaalde mogelijkheden gecreëerd onder bepaalde voorwaarden. Deze indicator gaat voor de relevante functiecategorieën na of aan deze voorwaarden wordt voldaan. De indicator heeft betrekking op volgende functiecategorieën met volgende waarden:

- Kerngeoriënteerde functies:
  - Mogelijkheid tot opvang van kwetsbare burgers (asielzoekers, daklozen of burgers van wie de woning onbewoonbaar is) in de vorm van tijdelijke verblijfsgelegenheden.
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies:
  - Maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden & met voorafgaand advies van Toerisme Vlaanderen
- Zonevreemd wonen an sich:
  - Mogelijkheid tot het inrichten van tijdelijke verblijfsgelegenheden indien landbouw nog aanwezig blijft als nevenfunctie

De toepassing en de waarde zijn rechtstreeks afkomstig uit het Besluit. Hiervoor dienen m.a.w. geen bijkomende aspecten van ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd, tenzij dat wenselijk zou lijken volgens de behandelende ambtenaar.

Deze beperkingen hebben tot doel het recreatieve en toeristische karakter van de landbouwgebieden kleinschalig te houden, doch niet volledig uit te sluiten. Er worden mogelijkheden gecreëerd vanuit de reële vraag naar dergelijke tijdelijke verblijfsmogelijkheden in het buitengebied. In het verslag aan de Vlaamse Regering bij het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen wordt het volgende opgenomen:

*"Art. 4. Het begrip plattelandstoerisme wordt niet gedefinieerd. Dit is een bewuste keuze omdat de decreetgever ervoor kan opteren om in de sectorale regelgeving een eigen invulling van het begrip te geven. In tussentijd moge het duidelijk zijn dat met plattelandstoerisme de uit het buitenland genoegzaam bekende formules genre « bed and breakfast » of « zimmer frei » bedoeld zijn: het aanbieden van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 4 kamers) en eventueel ontbijt (in een aparte ontbijt- en verblijfsruimte) bij particulieren, zonder restaurant of café."*

*Verslag aan de Vlaamse Regering bij Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen 28/11/2002*

Bovenstaande omschrijving verwijst naar buitenlandse vormen van plattelandstoerisme en naar de mogelijkheid om dergelijke vormen ook in Vlaanderen mogelijk te maken. De verwijzing naar het maximum van 4 kamers verwijst naar artikel 4 van het oorspronkelijke Besluit, waarin deze beperking gold. Dit artikel werd echter gewijzigd en sinds 2 augustus 2007 is het maximale

aantal op 8 vastgesteld.

Belangrijk hierbij is dat de logies of tijdelijke verblijfsgelegenheden zoals opgenomen in de lijst onder artikel 9 van het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen niet worden begrepen onder deze indicator. Dit betekent dat deze indicator niet van toepassing is op volgende aangevraagde functies:

- jeugdlogies
- centra voor dierentherapie (animal assisted therapy)
- instellingen waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen

Voor zover de aangevraagde zonevreemde functiewijziging dus geen van de drie bovenstaande functies omvat, dient men te voldoen aan de waarden opgenomen binnen deze indicator.

De waarden opgenomen in deze indicator zijn tamelijk eenduidig na te gaan. Het voorstel voor functiewijziging dient inhoudelijk te worden onderzocht en er dient te worden bepaald of er beperkende voorwaarden van toepassing zijn. Gezien de waarden helder zijn geformuleerd, kan hierbij niet worden gesproken van een subjectieve invulling. Bovendien kan bij discussie omtrent deze indicator ook steeds teruggegrepen worden naar het Besluit.

#### 7.2.13. *Ondergeschikte functie(s)*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
  - Mobiliteitsimpact
  - Gebruiksgenot

Deze indicator spreekt zich uit over de ondergeschikte functies welke deel uitmaken van de aangevraagde functiewijziging. Deze ondergeschikte functies worden begrepen als bijhorend of ondersteunend aan de bedrijfsvoering of logistieke noden van de nieuwe functie. Een voorbeeld hiervan is het voorzien van een ontbijtruimte voor gasten bij toeristische logies welke kan beschouwd worden als een ondergeschikte doch noodzakelijke ruimte. In datzelfde voorbeeld zou een fitness-ruimte dan weer niet als noodzakelijke ondergeschikte functie worden beschouwd. Het betreft dus functies van een beperkt aantal ruimtes of beperkte oppervlakte die onlosmakelijk verbonden zijn met de gewenste zonevreemde functie waarvoor men een aanvraag indient.

Deze indicator is van toepassing op de volgende functiecategorieën en met volgende waarden:

- Kerngeoriënteerde functies:
  - Enkel noodzakelijke ondergeschikte functies met een maximum van 100m<sup>2</sup>
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies:
  - Enkel noodzakelijke ondergeschikte functies met een maximum van 100m<sup>2</sup>



- Uitsluiting van elke vorm van restaurant of café

De noodzaak tot de inrichting van ondergeschikte functies dient te worden aangetoond door de aanvrager van de zonevreemde functiewijziging. Normaal gesproken kan dit uitsluitend voor de hand liggende functies betreffen.

De uitsluiting van elke vorm van restaurant of café bij toeristisch-recreatief georiënteerde functies beschrijft een verbod tot het uitbaten van dergelijke functies gezien de bezoekers of gebruikers ervan zich niet beroepen op de functie welke centraal staat in de aanvraag. In voorgaand voorbeeld komt dit neer op het feit dat de ontbijtruimte die voorzien wordt bij gastenverblijven niet open staat voor bezoekers die geen gebruik maken van de logies. Deze uitsluiting komt voort uit de mogelijke impact op de mobiliteit en de mogelijke hinderaspecten.

Deze indicator is wél van toepassing op de functiecategorieën opgenomen in artikel 9 van het Besluit. De uitzonderingen vermeld bij bovenstaande indicator omtrent de geldende beperkingen bij logies en tijdelijke verblijven zijn bij deze indicator dus niet van toepassing.

Deze indicator is mits een goede motivatie in het aanvraagdossier goed te bepalen. De aanwezigheid van een ondergeschikte functie kan worden aangetoond binnen een aanvraag en ook de maximale oppervlaktes van de ondergeschikte functies kunnen eenduidig worden opgemeten. De noodzaak van deze ondergeschikte functies is bij voorkeur vanzelfsprekend, doch gemotiveerd in die zin. Een aanvrager kan hierbij uiteenlopende argumenten benutten welke de noodzaak van deze ruimtes zal verklaren.

### 7.3. *Beleidsmatige indicatoren*

Bepaalde indicatoren uit het afwegingskader zijn afkomstig vanuit de beleidsmatige ambitie om ruimtelijk te differentiëren binnen deze zonevreemde mogelijkheden. Deze indicatoren komen voort uit de principes waarop dit onderzoek en dit afwegingskader steunen. Er werd gezocht naar indicatoren die tegelijk aantoonbaar zijn, d.w.z. te verifiëren zijn, en een goede houvast betekenen om beslissingen op te baseren vanuit goede ruimtelijke ordening.

De beleidsmatige indicatoren zijn in vergelijking met de juridisch-ruimtelijke indicatoren minder algemeen toegepast over de verschillende functiecategorieën heen. Dit is zo aangezien er voornamelijk door middel van deze indicatoren wordt getracht ruimtelijke differentiatie te bewerkstelligen over de verschillende functiecategorieën heen.

Anders dan de indicatoren uit het vorige deel zal hieronder in mindere mate kunnen worden teruggegrepen naar wetsartikelen. De indicatoren en de hieronder ressorterende waarden werden immers beleidsmatig bepaald. Ze werden bepaald op basis van een zorgvuldige afweging en een goede aftoetsing aan een GIS-oefening. De bedoeling hiervan is om effectieve ruimtelijke differentiatie te realiseren binnen de mogelijke functiecategorieën. De waarden zijn bepaald vanuit hun doeltreffendheid en vanuit realiteitszin en de hedendaagse praktijk. De minimale en maximale waarden zijn zodanig geformuleerd dat zij aftoetsbaar zijn. Op deze manier wordt onnodige discussie inzake zonevreemde functiewijzigingen maximaal vermeden.

### 7.3.1. Ligging in gebouwengroep

#### PRINCIPES



Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
- Visueel-vormelijke elementen
- De in de omgeving bestaande toestand

Zoals hierboven reeds vermeld wordt deze indicator als beleidsmatige indicator herhaald voor de functiecategorieën zonevreemd wonen an sich en activiteiten met sterk verband tot wonen. De ligging in een gebouwengroep wordt op dezelfde wijze gedefinieerd als bij deze eerder vermelde indicator, namelijk conform de beschrijving uit het verslag aan de Vlaamse Regering.

Door deze indicator ook toe te passen op deze twee functiecategorieën, worden deze versnipperende activiteiten verder beperkt. Dit ligt in lijn met de verschillende principes van dit onderzoek. De bestaande ruimtelijke toestand van de omgeving vormt hierdoor een sterkere factor in de beoordeling. Erg geïsoleerde panden worden hiermee ook gevrijwaard van niet-agrarische invullingen.

Deze indicator is eenduidig te bepalen gezien er gebruik gemaakt wordt van de definitie zoals beschreven in het verslag aan de Vlaamse Regering bij het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Een infrastructuur is hierdoor wel of niet gelegen in een gebouwengroep, d.w.z. in een straal van 50m rondom de relevante infrastructuren bevinden zich minimaal 2 andere gebouwencomplexen die in handen zijn van minimaal 2 andere eigenaars en welke samen geen functioneel verband vertonen.

### 7.3.2. Erfgoedwaarde

#### PRINCIPES



Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Visueel-vormelijke elementen
- Cultuurhistorische aspecten
  - Bodemreliëf
- De in de omgeving bestaande toestand



In het afwegingskader wordt voor twee functiecategorieën bepaald dat het weinig wenselijk is om deze in erfgoedpanden te vergunnen. Het betreft hier de volgende functiecategorieën:

- Para-agrarische functies (type I)
- Opslag

Voor wat betreft para-agrarische functies (type I) wordt geredeneerd dat deze functie een hoog-dynamisch en quasi industrieel karakter heeft, wat moeilijk te verenigen is met het behoud en de optimalisatie van de erfgoedwaarden van de landbouwinfrastructuur. Het industriële karakter van deze functiecategorie heeft bovendien meer baat bij robuuste infrastructuren waar men niet dezelfde voorzichtigheid voor aan de dag dient te leggen als bij erfgoedpanden.

Voor wat betreft opslag wordt besloten dat deze functie een weinig aantrekkelijke oplossing

biedt voor erfgoedpanden. Opslag is een eerder laag-dynamische functie die, naast de statische eigenschap van opslag, vooral gekenmerkt wordt door het op- en afvoeren van goederen. De toegang tot deze erfgoedpanden zou bij opslag ook erg beperkt blijven, met name enkel voor de huurders of eigenaars van de opslagruimte. Het erfgoed heeft hierdoor slechts een beperkte waarde naar ontsluiting voor publiek toe. Bovendien berust opslag als functie uitsluitend op de fysieke eigenschappen van de infrastructuur, en is de waarschijnlijkheid dat het erfgoed goed onderhouden of geoptimaliseerd zal worden, erg klein.

Omwille van bovenstaande argumenten werd in het afwegingskader besloten om voor panden met erfgoedwaarde deze twee functiecategorieën uit te sluiten. Gezien het uitzonderlijke, juridische statuut van deze panden, welke aanspraak kunnen maken op alle denkbare functies indien deze geen schade toebrengen aan de erfgoedwaarden, betreft dit slechts een gemotiveerd advies. De redeneringen vertrekken bovendien vanuit de waarschijnlijkheid van het goede erfgoedbehoud, wat in het geval van deze twee functiecategorieën weinig waarschijnlijk lijkt.

Er dient echter wel steeds worden onderzocht over welk type erfgoed het precies gaat en op welke manier de aangevraagde functie hiermee accordeert. Gezien de uiteenlopende erfgoed aanduidingen, is het mogelijk dat ook door andere functiecategorieën schade kan ontstaan aan het erfgoed, en of dat bovengenoemde functies ook geen schade zullen toebrengen. Omwille van het feit dat dit eerder uitzonderlijk zal zijn, wordt voornoemde invulling van de indicator behouden als stelregel.

### 7.3.3. *Leeftijd van de constructie(s)*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Gebruiksgenot
- De in de omgeving bestaande toestand
- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (VCRO art.1.1.4)

PRINCIPES



Deze indicator toetst naar de ouderdom van de constructies waarvoor een aanvraag tot functiewijziging wordt ingediend. Deze werd aan het afwegingskader toegevoegd omwille van de onwenselijkheid van het wijzigen van de functie bij gebouwen die nog perfect bruikbaar zijn in functie van landbouw in hun huidige staat. In de praktijk wordt ervaren dat bepaalde werken worden uitgevoerd aan de infrastructuur of zelfs constructies worden geplaatst in functie van een toekomstige functiewijziging. Dit is uiteraard niet de bedoeling van het Besluit toelaatbare zonevremde functiewijzigingen. Een indicator die een minimale leeftijd oplegt voor de constructies waarvoor de aanvraag wordt ingediend is hiertoe een sterk middel. Deze indicator is om deze redenen algemeen toe te passen op alle functiecategorieën en heeft als minimale waarde steeds 'minimaal 20 jaar'.

De minimale leeftijd van 20 jaar werd bepaald op basis van de veelvoorkomende afschrijvingstermijn voor landbouwinfrastructuur. De indicator stelt m.a.w. dat de landbouwinfrastructuur waarvoor de aanvraag wordt ingediend, op het moment van de aanvraag reeds minimaal verouderd is en om die reden niet langer ideaal voor de landbouwfunctie. Infrastructuur die wel nog geschikt zijn en niet verouderd zijn op het moment van de aanvraag dienen dus te worden voorbehouden voor het uitoefenen van de landbouw in

de brede zin.

Met deze indicator tracht het afwegingskader duidelijk een lijn te trekken tussen welke infrastructuren 'afgeschreven' of verouderd zijn vanuit een landbouwperspectief en welke dit nog niet zijn (en dus nog gebruikswaarde hebben als landbouwinfrastructuur).

De aanvrager dient de bewijslast aan te leveren waaruit blijkt dat de constructies ouder zijn dan 20 jaar. Idealiter zijn dit notariële documenten, afgeleverde vergunningen of eventueel financiële documenten. Indien deze documenten niet beschikbaar zijn, kan een afweging gebeuren op basis van luchtfoto's, mits de nodige voorzichtigheid.

#### 7.3.4. *Woning aanwezig*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Gebruiksgenot
- Veiligheid

PRINCIPES



Voor de meeste functies zal een woonfunctie aangewezen zijn bij de niet-agrarische functie. Een aanwezige woning op het moment van de aanvraag tot functiewijziging is om die reden opgenomen als indicator. De aanwezigheid van een woning garandeert een minimaal onderhoud van de aanwezige infrastructuur alsook sociale controle en enige vorm van beveiliging ten aanzien van de overige infrastructuur. Dit is in de meeste gevallen wenselijk en zal ook vaak vervat zitten in een aanvraagdossier tot zonevreemde functiewijziging.

Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat het niet mogelijk is een woonfunctie te realiseren in het agrarisch gebied als er voorheen nog geen woning vergund werd. Indien er dus ook geen woning aanwezig is op het betreffende perceel, kan deze in de toekomst ook niet worden gerealiseerd. Dit houdt omgekeerd verschillende zaken in. In de eerste plaats is het erg onwaarschijnlijk dat bij een zonevreemde functiewijziging de woonfunctie zou verdwijnen. De woning vormt doorgaans het meest verkoopbare element bij een landbouwbedrijf en deze woning brengt aan de verkoper doorgaans het meeste financiële gewin op. Het verdwijnen ervan wordt dus als weinig waarschijnlijk gezien. In de tweede plaats is het in het afwegingskader onwenselijk om een functiewijziging waarvan verwacht wordt dat deze baat heeft bij een aanwezige woning, toe te laten op percelen waar er nog geen woonfunctie vergund werd. De waarschijnlijkheid dat voor deze percelen in de toekomst een vraag zou komen voor de bouw van een woning is erg groot en juridisch niet beantwoordbaar. Dit zou illegitieme bouw of inrichting in de hand werken, wat bij woningen steeds erg gevoelig is.

Er werd in het afwegingskader dus besloten deze indicator op te nemen voor volgende functiecategorieën:

- Para-agrarische functies (type II)
- Kernegeoriënteerde functies
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
- Zonevreemd wonen an sich

- Opslag

Voor bovenstaande functiecategorieën geldt in het afwegingskader de minimale waarde 'woning aanwezig'.

Deze indicator zal in bepaalde gevallen opvallende negatieve resultaten opleveren. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat er in het verleden reeds een afsplitsing plaatsvond tussen de woning en de bedrijfsgebouwen, in dit geval landbouwinfrastructuren. Indien voor die bedrijfsgebouwen nadien een aanvraag tot functiewijziging zou worden opgemaakt terwijl de woning als aparte entiteit zou blijven bestaan en in andermans eigendom zou blijven, bestaan er voor deze infrastructuur geen verdere toekomstmogelijkheden meer binnen de bovenstaande functiecategorieën. Deze infrastructuur zullen naar alle waarschijnlijkheid moeten verdwijnen indien hiervoor geen overname binnen de brede landbouwsector kan worden gevonden. Dit betekent dan weer wel een netto onthardingswinst.

Deze indicator is eenduidig te bepalen met behulp van het vergunningenregister of door eigendomsdocumenten of notariële documenten. De bewijslast voor deze indicator is gelegen bij de aanvrager, doch is het aan te raden zich hiervoor te laten bijstaan door de lokale dienst omgevingsvergunningen aangezien deze dit vaak op eenvoudige wijze kan achterhalen indien er twijfel bestaat.

### 7.3.5. *Ligging ten opzichte van een kern*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
  - Mobiliteitsaspecten
  - Hinderaspecten
  - Gebruiksgenot
  - Veiligheid

PRINCIPES



Deze indicator heeft betrekking op twee functiecategorieën, namelijk para-agrarische functies (type I) en kerngeoriënteerde functies. De ligging ten opzichte van kernen is voor deze functiecategorieën van belang, zij het omwille van verschillende redenen. De para-agrarische functies (type I) hebben een rechtstreeks verband met de landbouwsector en dienen in directe nabijheid ervan gelegen te zijn. Bovendien hebben deze functies een hoog-dynamisch en industrieel karakter, waardoor deze best afgezonderd worden van woonkernen. Ook ter bescherming van deze woonkernen wegens bepaalde hinderaspecten van deze functies, dient deze bedrijvigheid best gelegen te zijn op voldoende afstand van kernen. De kerngeoriënteerde functies zijn daarentegen best gelegen nabij deze kernen, gezien hun bedrijfsvoering geënt is op deze kernen en hun bezoekers en gebruikers voornamelijk uit deze kernen afkomstig zijn. De kerngeoriënteerde functies kunnen daarenboven ook een toegevoegde waarde beteken voor de kernen en kunnen voor een zachtere overgang tussen kern en buitengebied zorgen. Deze functies hebben bovendien het potentieel om de band tussen de kern en het buitengebied te optimaliseren, zeker indien nog een sterke band met de agrarische functies aanwezig is. Voor deze beide functiecategorieën geldt dus een andere motivatie: voor de ene gaat deze indicator uit van afzondering, voor de andere gaat deze uit van nabijheid. Om deze redenen worden de waarden in het afwegingskader als volgt geformuleerd:



- Para-agrarische functies (type I):
  - Minimaal 300m afstand tot kernen (vogelvlucht)
- Kerngeoriënteerde functies:
  - Maximaal 300m afstand tot kernen (vogelvlucht)

Deze afstanden worden uitgedrukt in vogelvlucht gezien het binnen deze indicator enerzijds om hinderaspecten en anderzijds om een rechtlijnige nabijheid gaat. Hierbij is het weinig interessant om de ontsluiting te berekenen. Hinderaspecten zijn immers uiteenlopend van aard en laten zich niet in een bepaalde richting ten opzichte van de kern in meer of mindere mate voelen. De impact ervan en de richting waarin deze het sterkst voelbaar zijn, worden immers bepaald door de aard van de hinder (vb: geurcirkels, geluidsoverlast in de dominante windrichting, ...). Voor wat betreft de kerngeoriënteerde functies zou een afstand over de weg mogelijk interessant kunnen zijn, maar tegelijk een erg gelimiteerd criterium vormen. Bovendien is de wijze van ontsluiten voor deze functies, van en naar de kernen, niet overmatig dynamisch en kan hierbij beter naar andere zachtere ontsluitingsmogelijkheden gekeken worden.

De ruimtelijke differentiatie wordt bovendien reeds bewerkstelligd door de afstanden in vogelvlucht uit te drukken. Op deze manier ontstaat immers een band rondom de kernen waarin een bepaalde functiecategorie mogelijkheden krijgt en een andere functiecategorie uitgesloten wordt.

Bij deze indicator werd rondom de kernen, zoals deze werden afgebakend door Provincie Antwerpen, een buffer van 300 m genomen. Deze buffer bakent een heterogene zone af met zowel woongebieden als buitengebieden. In deze zone geldt deze indicator. Het gaat dus niet om een afstand in vogelvlucht ten opzichte van een centraal gelegen object zoals een kerk of marktplein. Dat zou immers niet hetzelfde ruimtelijke resultaat leveren. Deze indicator maakt dus gebruik van een band of buffer rondom de kernen en schrijft voor bovenstaande categorieën voor dat zij hier net wel of net niet in zijn gelegen.

Gezien bovenstaande motivatie en berekeningsmethode is dit criterium eenduidig te bepalen. Een constructie zal immers wel of niet in dit gebied gelegen zijn. Het is echter wel mogelijk dat binnen één gebouwencomplex sommige constructies wel gelegen zijn in deze zone en andere niet. In dat geval zal er extra aandacht moeten worden besteed aan de complementariteit van de functies, zodanig dat de functiewijziging het hierboven beschreven resultaat oplevert.

### 7.3.6. *Ligging ten opzichte van een gebouwencomplex met woning*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
  - Mobiliteitsaspecten
- Visueel-vormelijke elementen
- De in de omgeving bestaande toestand

PRINCIPES



Voor deze indicator wordt beroep gedaan op het begrip 'ruimere omgeving' uit het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijziging dat hier wordt toegepast op vier functiecategorieën. Het begrip wordt in het Besluit als volgt gedefinieerd:

- "In dit besluit wordt verstaan onder:
  - 1<sup>o</sup>...
  - 2<sup>o</sup> (...);
  - 3<sup>o</sup> ...
  - 4<sup>o</sup> **ruimere omgeving**: omgeving die ruimtelijk aansluit bij het gebouw of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een **maximum van 200 meter**;
  - 5<sup>o</sup> (...)
  - 6<sup>o</sup> (...)

In het Besluit wordt deze indicator niet toegepast binnen de voorwaarden voor agrarische infrastructuur. Toch blijkt deze afstand een goede maat om de relatie tot de bredere omgeving beter te kunnen bepalen en wordt deze wel opgenomen bij de beleidsmatige indicatoren van het afwegingskader.

Deze indicator wordt in het afwegingskader als volgt opgenomen:

- Para-agrarische functies (type II)
  - Maximaal 200 m afstand tot gebouwencomplex met woning (vogelvlucht)
- Kerneoriënteerde functies
  - Maximaal 200 m afstand tot gebouwencomplex met woning (vogelvlucht)
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
  - Maximaal 200 m afstand tot gebouwencomplex met woning (vogelvlucht)
- Opslag
  - Maximaal 200 m afstand tot gebouwencomplex met woning (vogelvlucht)

Er werd beroep gedaan op de afstand van 200 m, in vogelvlucht, om in het afwegingskader de relatie naar andere constructies in de omgeving van de aanvraag te duiden. Voor deze indicator wordt gesteld dat binnen deze afstand ten opzichte van de infrastructuur, waarvoor de functiewijziging geldt, zich reeds een ander gebouwencomplex met woning dient te bevinden.

Deze indicator voegt bovendien een goede maatstaf toe om de mate waarin een constructie geïsoleerd is verder te bepalen. Zeer geïsoleerde constructies zullen immers niet aan deze minimale afstandswaarde kunnen voldoen. Voor de functiecategorieën hierboven beschreven is dit immers niet wenselijk gezien deze functiecategorieën in meer of mindere mate erg afhankelijk zijn van bezoekers en gebruikers. Om deze functies ruimtelijk te differentiëren is het dan ook van belang dat ze zich niet geïsoleerd in het landschap bevinden en hierdoor ook moeilijk bereikbaar zijn. Daarnaast hebben deze functies ook in zekere zin een negatieve impact op het landschap. Om ook een landschappelijke optimalisatie te realiseren, conform de principes, is het weinig wenselijk om voor deze functies dan maximaal in te zetten op landschappelijke inbedding en integratie. Het is verstandiger om deze functiecategorieën per definitie niet in dergelijke geïsoleerde constructies te stimuleren.

Er dient wel opgemerkt te worden dat een grote meerderheid van de landbouwinfrastructuren zullen voldoen aan de vereiste waarde van deze indicator. Het komt in werkelijkheid niet vaak voor dat een constructie zodanig geïsoleerd is gelegen. Toch blijft het belangrijk hiervoor aandachtig te zijn. Deze indicator sluit immers goed aan bij de vier principes vanwaaruit dit onderzoek werd benaderd.

Door rondom de constructies waarop de aanvraag betrekking heeft een buffer van zoom te nemen en te onderzoeken of zich hierin andere constructies met een woning bevinden, kan deze indicator op een eenduidige wijze worden afgetoetst.

### 7.3.7. Ligging ten opzichte van een GPBV-bedrijf

#### PRINCIPES



Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Mobiliteitsaspecten
- Hinderaspecten
  - Gezondheid
  - Gebruiksgenot
  - Veiligheid
- De in de omgeving bestaande toestand

GPBV staat voor Geïntegreerde Preventie en Bestrijding van Verontreiniging en deze term wordt gebruikt om industriële installaties mee aan te duiden. GPBV-bedrijven hebben door hun bedrijfsvoering een grote impact op het milieu en veroorzaken vaak hinder ten opzichte van hun omgeving. Deze bedrijven verzorgen om deze reden een grote hoeveelheid aan milderende technieken, vaak opgelegd vanuit een aanzienlijk 'milieu-luik' van hun omgevingsvergunning. Grootschalige landbouwbedrijven, met name intensieve pluimvee- of varkenshouderijen, vallen eveneens onder deze regelgeving.

Het voorzien van nieuwe niet-agrarische functies in landbouwinfrastructuren nabij deze bedrijven is niet wenselijk vanwege de hinderaspecten die deze bedrijven onvermijdelijk veroorzaken. Gezien binnen dit onderzoek de ruimtelijke differentiatie gepaard gaat met sensibilisering en dialoog en hierdoor aan de nieuwe gebruikers wordt gevraagd om begrip te tonen naar de actieve landbouw, is het weinig verantwoord om geen limieten op te leggen bij te verwachten hinder. In het afwegingskader wordt om die reden voor bepaalde functiecategorieën om deze ook niet toe te laten in nabijheid van deze bedrijvigheid.

Het betreft volgende functiecategorieën en minimale waarden:

- Kerngeoriënteerde functies
  - Minimaal 300 m afstand (vogelvlucht)
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
  - Minimaal 300 m afstand (vogelvlucht)
- Activiteiten met sterk verband tot wonen
  - Minimaal 300 m afstand (vogelvlucht)

- Zonevreemd wonen an sich
  - Minimaal 300 m afstand (vogelvlucht)

De afstand van 300 m wordt ontleend aan de VLAREM. Deze afstand wordt bepaald in vogelvlucht, aangezien het voornamelijk om hinderaspecten gaat. De functiecategorieën waarop deze indicator van toepassing is, werden zo bepaald aangezien ze geen of weinig directe band hebben met de agrarische sector en de aanwezigheid van de actieve landbouw een storende factor zou kunnen betekenen. Anderzijds wordt van de functiecategorieën hierboven verwacht dat deze op een intensievere wijze zullen worden gebruikt en/of voor grotere groepen mensen toegankelijk zullen zijn. Het is weinig interessant voor deze functies om gelegen te zijn binnen een straal van 300m ten aanzien van een GPBV-bedrijf aangezien dit zeer waarschijnlijk een invloed zal hebben op hun bedrijfsvoering.

Door middel van buffers rondom de GPBV-bedrijven kan deze indicator op een eenduidige wijze worden bepaald.

### 7.3.8. *Ligging ten opzichte van andere actieve landbouwbedrijven*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Mobiliteitsimpact
- Hinderaspecten
- Gebruiksgenot
- De in de omgeving bestaande toestand

PRINCIPES



De ligging ten opzichte van andere actieve landbouwbedrijven is een dankbare indicator om de band ten aanzien van de landbouw te duiden. Het is voor bepaalde functiecategorieën van belang, dat zij zich ofwel in nabijheid van actieve landbouw bevinden of net niet in nabijheid ervan. Zo bestaat bij para-agrarische functies immers nog steeds een verband met de actieve landbouwsector in hun bedrijfsvoering. Hierdoor zijn dergelijke functies idealiter gelegen in nabijheid van andere actieve landbouwbedrijven. Voor functies die geen zo'n dergelijke band meer vertonen, maar bijvoorbeeld inzetten op de beleving van de open ruimte, is het aangewezen dat deze zich niet in directe nabijheid van actieve landbouwbedrijven bevinden. Deze functies hebben omwille van hun bezoekersprofiel een lage tolerantie naar hinder toe. Zoals reeds opgemerkt in dit onderzoek veroorzaken landbouwbedrijven door hun bedrijfsvoering vaak enige hinder. Het is dus niet wenselijk om dergelijke niet-agrarische functies te voorzien in gebieden waar dergelijke hinder te verwachten valt.

Om bovenstaande redenen werd deze indicator als volgt opgenomen in het afwegingskader:

- Para-agrarische functies (type I)
  - Minimaal 3 andere landbouwbedrijven aanwezig binnen een straal van 500 m rondom de voorgestelde landbouwinfrastructuur (vogelvlucht)
- Para-agrarische functies (type II)
  - Minimaal 3 andere landbouwbedrijven aanwezig binnen een straal van 500 m rondom de voorgestelde landbouwinfrastructuur (vogelvlucht)

- Kerngeoriënteerde functies
  - Maximaal 3 andere landbouwbedrijven aanwezig binnen een straal van 500 m rondom de voorgestelde landbouwinfrastructuren (vogelvlucht)
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
  - Maximaal 3 andere landbouwbedrijven aanwezig binnen een straal van 500 m rondom de voorgestelde landbouwinfrastructuren (vogelvlucht)

Deze indicator kan eenduidig worden bepaald door in een straal van 500 m rondom de infrastructuur, die centraal staan in de aanvraag tot functiewijziging, te onderzoeken hoeveel andere infrastructuur op heden in landbouwgebruik zijn. Door middel van de landbouwgebruikspcelen is dit nauwkeurig te bepalen. Indien er voor de voorgestelde te veel of net te weinig actieve landbouwbedrijven aanwezig zijn, kan worden gesteld dat deze locatie niet geschikt is voor die voorgestelde niet-agrarische functie.

### 7.3.9. *Ligging ten opzichte van natuur en aantrekkingspolen*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
- Visueel-vormelijke elementen
- Cultuurhistorische aspecten
  - Gebruiksgenot
- De in de omgeving bestaande toestand

PRINCIPES



De ligging ten opzichte van gebieden met natuurwaarde en (recreatieve of culturele) aantrekkingspolen is voor bepaalde functiecategorieën van belang, zij het om verschillende redenen. Voor functiecategorieën met een industrieel karakter of een te verwachten negatieve landschappelijke impact wordt deze indicator bepaald vanuit de wenselijkheid van afzondering. Voor deze functies wordt dus gesteld dat deze niet in de omgeving van natuur of aantrekkingspolen kunnen worden gevestigd, gezien deze een negatieve impact zullen hebben op de natuur of de aantrekkingspolen. Anderzijds is voor de functiecategorie 'toeristisch-recreatief georiënteerde functies' net de nabijheid tot deze gebieden interessant. Deze functies worden idealiter voorzien in de infrastructuur die zich door hun ligging goed lenen tot de beleving van de open ruimte en dus ook deze natuur. In het afwegingskader wordt deze indicator als volgt vertaald:

- Para-agrarische functies (type I)
  - Minimaal 300 m afstand tot gebieden met natuurwaarden en aantrekkingspolen (vogelvlucht)
- Para-agrarische functies (type II)
  - Minimaal 300 m afstand tot gebieden met natuurwaarden en aantrekkingspolen (vogelvlucht)
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies



- Maximaal 500 m afstand tot gebieden met natuurwaarden en aantrekkingspolen (vogelvlucht)
- Opslag
  - Minimaal 300 m afstand tot gebieden met natuurwaarden en aantrekkingspolen (vogelvlucht)

De afstanden worden in vogelvlucht bepaald. Voor wat betreft afzondering is dit gebaseerd op de hinder die deze functies kunnen veroorzaken en omwille van de visueel-vormelijke impact van deze functies op het landschap rondom de gebieden met natuurwaarden. Voor wat betreft de nabijheid van deze gebieden voor de toeristisch-recreatieve invullingen wordt deze afstand eveneens in vogelvlucht uitgedrukt. Hier gaat het voornamelijk om landschappelijke redenen, waarbij verwacht wordt dat deze functies zich beter en eenvoudiger zullen integreren in het aanwezige landschap en dat deze kleinschaliger van aard zullen zijn. Daarnaast wordt ook geredeneerd dat de afstand van 500 m een afstand is welke men bereid zal zijn te stappen tussen deze toeristisch-recreatieve functie en het nabijgelegen gebied met natuurwaarden of de bezienswaardigheden. Hiervoor zou evenwel kunnen worden geopteerd om deze afstand af te toetsen aan de werkelijke weg die tussen deze panden en de gebieden zou worden afgelegd. Dit is voor elke aanvraag interessant om na te gaan, maar is op provinciale schaal niet eenduidig te berekenen. Deze gebieden hebben immers niet altijd een bepaalde ingang en de routes die hiernaartoe kunnen worden gevolgd zijn niet altijd afhankelijk van de openbare wegenis of bestaande infrastructuur. Om deze relatieve nabijheid toch te bepalen werd daarom gesteld dat deze afstand in vogelvlucht reeds een voldoende goede maatstaf vormt.

Er dient bij deze indicator aandacht te worden besteed aan de eigenlijke ligging van de infrastructuren waarvoor men een functiewijziging wenst aan te vragen. Deze kunnen immers niet gelegen zijn in een dergelijk gebied indien dit gebied wordt omschreven in de lijst van kwetsbare gebieden (VEN) zoals beschreven in voorgaand hoofdstuk. Deze indicator is dus van toepassing op de infrastructuren die zich in nabijheid van deze gebieden bevinden, maar niet in de kwetsbare gebieden.

Voor de bepaling van de gebieden werd gebruik gemaakt van de Natura2000-gebieden en VEN-gebieden, waarrond buffers werden voorzien. Er werd hierbij ook onderzocht of er zich in de directe nabijheid recreatiedomeinen (zonder verblijfsrecreatie) of erfgoedrelicten gelegen waren. Ook interessant zijn bepaalde evenementen, bijvoorbeeld sportevenementen, die mogelijk in de omgeving doorgaan. De toestemming aan deze indicator gebeurt op een eenduidige wijze aangezien gewerkt wordt met deze buffers en maximale afstanden. Deze werkwijze zou op lokaal niveau, door de lokale overheden, kunnen worden verfijnd door bijvoorbeeld bepaalde bosgebieden welke een hoge natuurwaarde hebben eveneens op te nemen. Ook zou men hierbij extra aandacht kunnen besteden aan het specifieke toeristische en recreatieve profiel van deze gebieden.

Voor wat betreft historische landschappelijke gehelen met hoge natuurwaarden kan een erfgoedbescherming bestaan. Dit zal doorgaans een cultuurhistorisch landschap betreffen. In deze gebieden geldt nog steeds de bescherming van kwetsbare gebieden zoals bepaald in de eerste indicator uit het afwegingskader, maar de beperkingen van welke functies hier kunnen worden toegelaten verval. Bij deze functiewijzigingen zullen meer functies mogelijk zijn dan deze opgenomen in het afwegingskader en het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Toch blijft het afwegingskader een interessante houvast voor de beoordeling van deze aanvragen aangezien hierin een brede toetsing aan verschillende aspecten gebeurt,

bijvoorbeeld ook op vlak van mobiliteit. Voor deze gebieden met een erfgoed aanduiding zullen daarenboven hogere eisen gelden omtrent landschappelijke integratie en/of visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten, zij het vanuit de erfgoeddiscipline.

### 7.3.10. *Wegbreedte aan perceel*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Mobiliteitsimpact
- Gebruiksgenot
- Veiligheid
- De in de omgeving bestaande toestand

PRINCIPES



Deze indicator toetst naar de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag tot functiewijziging van toepassing is. De indicator onderzoekt hoe breed de openbare weg is waarop het perceel ontsluit. Deze breedte is eenvoudig meetbaar en geeft een goed beeld van de vervoersmiddelen waarmee het perceel op een veilige en correcte wijze kan worden bereikt en betreden.

Deze indicator wordt als volgt opgenomen in het afwegingskader:

- Para-agrarische functies (type I)
  - Minimaal 6 m wegbreedte
- Para-agrarische functies (type II)
  - Aangewezen: minimaal 5 m wegbreedte
- Kernegeoriënteerde functies
  - Aangewezen: minimaal 5 m wegbreedte
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
  - Aangewezen: minimaal 4 m wegbreedte
- Opslag
  - Aangewezen: minimaal 5 m wegbreedte

Enkel voor para-agrarische functies (type I) is dit een strikte afmeting. Voor de overige functiecategorieën betreft het een aangewezen minimale wegbreedte. Hiermee wordt aangegeven dat wanneer de infrastructuur niet kan voldoen aan deze indicator, dit geen reden vormt tot uitsluiting van deze functiecategorie. Het vormt echter wel een aandachtspunt in de beoordeling. Met name de motivatie van het mobiliteitsprofiel van een specifiek voorstel zal hierbij van doorslaggevend belang zijn.

Door middel van deze indicator wordt het mogelijk om na te gaan of de wegenis aan het perceel voldoende uitgerust is voor de vervoersmiddelen die kunnen worden verwacht bij deze functiecategorieën. Bij hoog-dynamische en bedrijvige functies kan bijvoorbeeld worden verwacht dat leveringen gebeuren met vrachtwagens en dat de bedrijvigheid een hogere frequentie van dit type vervoer kan verwachten. Voor eerder laag-dynamische functies zal de

wegenis eerder uitgerust moeten zijn voor personenwagens of bestelwagens in een lagere frequentie. Door de wegbreedte na te gaan, kan alvast een beeld worden gevormd over hoe veilig en eenvoudig deze ontsluiting kan gebeuren. Het betreft bovendien een eenvoudig meetbare indicator die ook eenduidig is.

Het is echter wel van belang dat deze indicator wordt begrepen in het licht van het eigenlijke aanvraagdossier. Een degelijk uitgewerkt mobiliteitsplan of een gegronde motivatie van de te verwachten mobiliteit ten aanzien van de bedrijfsvoering is onmisbaar in de beoordeling van zonevreemde functiewijzigingen en zal nog steeds moeten worden aangebracht door de aanvrager. Deze indicator geeft een eerste eenvoudige parameter weer, welke de mogelijkheid biedt om een snelle en gebruiksvriendelijke toetsing te doen. Uiteraard volstaat het niet om enkel aan deze indicator te voldoen of om enkel rekening te houden met deze indicator om een aanvraag mee te motiveren.

Het is bij deze indicator wel dankbaar om te vermelden dat deze indicator geen motivatie kan zijn voor een verbreding van de bestaande weginfrastructuur. Het is immers niet verantwoord om landelijke wegen nog breder aan te leggen en zo meer verharding te voorzien in de open ruimte.

### 7.3.11. *Ontsluiting door een kern*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Mobiliteitsimpact
- Hinderaspecten
- Veiligheid

PRINCIPES



Voor bepaalde functiecategorieën is het onwenselijk dat de vervoersbewegingen die gegenereerd worden door deze functie, zouden ontsluiten door kernen. Het gaat dan voornamelijk om functies die een hoog-dynamisch profiel hebben en welke het meest waarschijnlijk gebruik zullen maken van zwaar vervoer. Deze functiecategorieën worden om deze redenen best voorzien op locaties die kunnen ontsluiten op een weg van hogere categorie, zonder door een woonkern te moeten rijden.

In het afwegingskader wordt deze indicator als volgt opgenomen:

- Para-agrarische functies (type I)
  - Geen ontsluiting door de kern
- Opslag
  - Geen ontsluiting door de kern

Voor deze functiecategorieën zal dus moeten worden onderzocht of zij, binnen de afstand van de hieronder beschreven indicator, op een hogere categorie wegenis kunnen ontsluiten zonder dat deze ontsluiting doorheen een woonkern plaatsvindt. Hiervoor werd in dit onderzoek een GIS-analyse uitgevoerd. Er bleek hieruit dat er voldoende landbouwinfrastructuren op deze manier konden ontsluiten en daaruit wordt geconcludeerd dat het een zinvolle indicator is om op te nemen in het afwegingskader.

Door het gebruik van GIS-analyse wordt het aftoetsen van deze indicator vereenvoudigd.

Uit deze analyse ontstaan routes die aangeven of het mogelijk is om, over de afstand zoals hieronder beschreven, te ontsluiten op deze wegen. Op deze manier wordt dit eveneens een eenduidige indicator: een perceel kan wel of niet ontsluiten zonder door een woonkern te gaan. Net als hierboven reeds vermeld is het niet genoeg om aan deze indicator te voldoen maar dient een dossier steeds vergezeld te zijn van een uitgewerkte motivatie omtrent mobiliteit.

### 7.3.12. *Afstand tot hoofdweg*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Mobiliteitsimpact
- Hinderaspecten
  - Veiligheid

Voor verschillende functiecategorieën is het wenselijk dat deze binnen een bepaalde afstand kunnen ontsluiten op een hoger netwerk aan wegen. Dit is van belang omdat deze functies een zekere mobiliteit met zich meebrengen, welke op een efficiënte wijze dient te worden gestuurd. In het afwegingskader werd deze indicator opgenomen:

- Para-agrarische functies (type I)
  - Maximaal 3 km over de weg
- Para-agrarische functies (type II)
  - Maximaal 3 km over de weg
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
  - Maximaal 6 km over de weg
- Opslag
  - Maximaal 3 km over de weg

Bovenstaande functiecategorieën zijn voor wat betreft het profiel van hun bezoekers en gebruikers niet of amper gelimiteerd tot hun omgeving. Deze functies hebben dus een breder bedieningsgebied en de gebruikers zullen zich dan ook zeer waarschijnlijk met gemotoriseerd vervoer verplaatsen. Hiertoe werd in de GIS-analyse onderzocht welke afstanden hier realistisch zijn. Het gaat bij deze indicator dus niet om afstanden in vogelvlucht, maar weldegelijk over de gevolgde weg op de bestaande weginfrastructuur. Voor functiecategorieën waarbij frequent zwaarder vervoer wordt verwacht, werd de maximale afstand van 3 km als realistisch gezien. Voor de toeristisch-recreatieve functies wordt verwacht dat deze functiecategorie naast zachte mobiliteit voornamelijk zal worden bereikt met individuele personenwagens. Hier werd besloten dat 6 km een realistische afstand is. Voor beide afstanden, en met aandacht voor de mogelijkheid tot ontsluiting doorheen kernen, werd beoordeeld dat er voldoende gebieden aan deze indicator konden voldoen en dat deze gebieden bovendien voldoende spreiding in de provincie vertonen.

Voor wat betreft de wegen waarop kan worden ontsloten werd besloten dat de hoofdwegen waarop volgens deze indicator kan worden ontsloten de hoofdwegen en de primaire wegen bevatten. Deze wegen zijn voldoende uitgerust om hoge verkeersstromen op te vangen.

Afhankelijk van het feit of deze functiecategorieën doorheen een kern konden ontsluiten, werden vervolgens de nodige datasets gecreëerd. Door middel van deze datasets wordt het aftoetsen van deze indicator vereenvoudigd. Uit deze analyse ontstaan routes die aangeven of het mogelijk is om over deze afstanden te ontsluiten op wegen van hogere categorie. Op deze manier wordt dit eveneens een eenduidige indicator. Net als hierboven reeds vermeld is het niet genoeg om aan deze indicator te voldoen maar dient een dossier steeds vergezeld te zijn van een uitgewerkte motivatie omtrent mobiliteit.

### 7.3.13. *Afstand tot openbaar vervoer*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
  - Mobiliteitsimpact
  - Gebruiksgenot

Voor bepaalde functiecategorieën is het aangewezen dat zij op een aanvaardbare afstand van een halte van het openbaar vervoer gelegen zijn. Dan gaat het voornamelijk over functies die zich idealiter nabij kernen bevinden of gericht zijn op zachte mobiliteit. Voor de eerder hoog-dynamische functies vormt deze indicator geen zinvolle toetsing en is het hierop dus niet van toepassing.

- Kernegeoriënteerde functies
  - Maximaal 500 m afstand over de weg tot halte OV
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies
  - Maximaal 750 m afstand over de weg tot halte OV
- Zonevreemd wonen an sich
  - Aangewezen: maximaal 750 m afstand over de weg tot halte OV

Het gaat ook bij deze indicator om afstanden over de bestaande weg en dus niet om afstanden in vogelvlucht. De afstanden van 500 en 750 meter werden besloten aangezien deze afstanden in het licht van de eraan verbonden functiecategorie aanvaardbare wandelafstanden vormen. Voor het zonevreemd wonen an sich betreft dit een aangewezen maximale afstand. Hiermee wordt aangegeven dat wanneer de infrastructuur niet kan voldoen aan deze indicator, dit geen reden vormt tot uitsluiting van deze functiecategorie. Het vormt echter wel een aandachtspunt in de beoordeling.

De hierboven opgelijste functiecategorieën getuigen van een bedrijfsvoering waarbij verplaatsingen met het openbaar vervoer mogelijk zijn. Ze hebben een laag-dynamisch karakter of zijn erg geschikt om deze vorm van transport ook aan te moedigen bij hun bezoekers en gebruikers. Om deze reden is dit een realistische indicator binnen het afwegingskader.

Ook voor deze indicator werden datasets met GIS ontwikkeld. Uit deze analyse bleek dat dit een haalbaar en correct criterium is. Met de GIS-lagen wordt het aftoetsen van deze indicator vereenvoudigd. Uit deze analyse ontstaan routes die voor de landbouwgebruikspcelen aangeven of het mogelijk is om binnen de maximale afstand een halte van het openbaar vervoer te bereiken. Door het gebruik van deze data vormt dit een eenduidige indicator.



Wederom is het van belang om bij elke aanvraag voor een zonevremde functiewijziging ook een uitgebreid motivatiedossier te voorzien waarin de mobiliteit wordt gemotiveerd. Het is dus ook bij deze indicator niet voldoende om enkel te voldoen aan de gevraagde maximale afstand. Men dient de functiewijziging uitgebreid te motiveren en hierbij ook de wijze waarop de functie vermoedelijk zal worden ontsloten op te nemen op een realistische wijze.

### 7.3.14. *Mogelijkheid tot zachte ontsluiting*

Aspecten van goede ruimtelijke ordening (niet limitatief):

- Functionele inpasbaarheid
  - Mobiliteitsimpact
  - Gebruiksgenot
  - Veiligheid

Voor bepaalde functiecategorieën is het wenselijk of aangewezen dat deze zich bevinden in nabijheid van infrastructuur voor zachte ontsluiting. Hiermee wordt bedoeld dat deze infrastructuur ook kunnen worden bereikt door middel van niet-gemotoriseerd vervoer of op een recreatieve manier. Hiertoe zijn in de provincie Antwerpen reeds bepaalde netwerken uitgerold: fietsnetwerken, wandelnetwerken en ruiternetwerken. Deze bieden over verschillende gemeenten heen een interessante, aangename en veilige infrastructuur om zich traag op te bewegen. Specifiek voor toeristisch-recreatief georiënteerde functies zijn deze netwerken zeer dankbaar. Deze netwerken zijn reeds tamelijk uitgebreid. Toch lijkt het aangewezen dat op lokaal niveau ook wordt onderzocht of de percelen op veilige wijze kunnen worden bereikt door niet-gemotoriseerd vervoer, zeker voor deze functiecategorieën. Een goed uitgerust fietspad en/of voetpaden zijn hiervoor ook een goede maatstaf.

In het afwegingskader wordt deze indicator als volgt vertaald:

- Kerngeoriënteerde functies:
  - Aangewezen: maximaal 200 m afstand tot infrastructuur voor zachte mobiliteit (vogelvlucht)
- Toeristisch-recreatief georiënteerde functies:
  - Maximaal 200 m afstand tot infrastructuur voor zachte mobiliteit (vogelvlucht)

Voor de kerngeoriënteerde functies betreft dit een aangewezen maximale afstand. Hiermee wordt aangegeven dat wanneer de infrastructuur niet kan voldoen aan deze indicator, dit geen reden vormt tot uitsluiting van deze functiecategorie. Het vormt echter wel een aandachtspunt in de beoordeling.

Deze afstanden worden uitgedrukt in vogelvlucht. Dit is mogelijk aangezien het een indicator is die voornamelijk naar de nabijheid toetst en niet zozeer een af te leggen route dient weer te geven. De afstanden werden bepaald op 200 meter en dit bleek in de GIS-analyse een realistische en haalbare afstand.

De bovenstaande functiecategorieën werden geselecteerd op basis van hun potentieel om zachte mobiliteit aan te moedigen bij hun bezoekers en gebruikers.

Deze afstanden kunnen op eenvoudige wijze worden nagegaan door middel van buffers. Hiermee bekomt men ook een tamelijk eenduidig te bepalen indicator. Wanneer op lokaal niveau lagen zouden worden toegevoegd, met goed uitgeruste fietspaden bijvoorbeeld, is het aan te raden dat men deze data op een lokaal niveau op voorhand verzamelt. Indien men dit pas op het moment van beoordeling zou nagaan, zou deze indicator kunnen ingevuld worden op subjectieve wijze. Dit biedt weliswaar mogelijkheden, maar is toch te vermijden.

#### 7.4. *Dialogo omtrent de indicatoren*

Het afwegingskader is zo vormgegeven dat elke functiecategorie dient te voldoen aan alle waarden van de indicatoren die van toepassing zijn op deze functiecategorie. De beoordeling van een concreet aanvraagdossier zou dus een optelsom moeten worden: de indicatoren worden individueel afgetoetst en hierbij dient het voorstel te voldoen aan alle waarden. Dit wordt hier nog eens benadrukt aangezien het afwegingskader niet werd opgesteld met inbegrip van afwijkingsmogelijkheden. Hoewel dit uiteraard een hulpmiddel betreft, en het afwegingskader dus een houvast biedt en niet juridisch afgedwongen wordt, is het toch aangewezen het afwegingskader te benutten zoals het werd bedoeld in dit onderzoek. Ad hoc afwijkingen brengen immers onzekerheid met zich mee en zorgen ervoor dat de geloofwaardigheid van het afwegingskader afneemt.

Waar het afwegingskader wél toe kan dienen is het ondersteunen van de dialoog tussen de beoordelende ambtenaar en de aanvrager. Het kader is ook opgesteld met deze bedoeling, zoals ook vermeld bij de principes en middelen van waaruit dit onderzoek vertrekt.

Bovenstaand hoofdstuk motiveert elke indicator uitvoerig en tracht duidelijk te maken waar de minimale en maximale waarden afkomstig van zijn. Deze tekst kan de nodige onderbouwing verschaffen om tijdens overlegmomenten over concrete projecten na te gaan of deze hiermee strijdigheid vertonen of niet.

Het afwegingskader is, in combinatie met de hierboven beschreven motivatie, een helder hulpmiddel voor de beoordelende overheden. Het werd opgesteld met aandacht voor de verschillende aspecten van goede ruimtelijke ordening, met de bedoeling ook de vertaling naar de praktijk zo vlot mogelijk te bewerkstelligen.



FIGUUR 15: Landbouwinfrastructuren

## 8 *Interactief afwegingskader*

### 8.1. *Gebruik van het afwegingskader*

Uit dit onderzoek werd een afwegingskader opgemaakt. Dit afwegingskader bestaat uit een groot raster waarin de verschillende functiecategorieën worden opgelijst en waarbij de verschillende indicatoren worden getoetst. Dit afwegingskader werd opgemaakt als een interactieve PDF waarbij elke waarde werd voorzien van een selectievakje en op het eind van de toetsing een tekstvak kan worden ingevuld. Deze interactieve velden zijn voorzien om het afwegingskader zo gebruiksvriendelijk te maken. Door gebruik te maken van deze interactieve PDF wordt het afwegingskader ook een dynamisch formulier waarbij indicatoren kunnen worden aan- en uitgevinkt naargelang een aanvraagdossier vordert of een overleg tussen de verschillende partijen plaatsvindt. Onderaan werd eveneens plaats voorzien om opmerkingen in te vullen of bijkomende informatie aan de toetsing toe te voegen.

Het afwegingskader heeft, zoals vooraan in dit onderzoek reeds vermeld, ook de expliciete bedoeling om te worden gebruikt bij overlegmomenten en dialoog. Om er dus voor te zorgen dat het kader voldoende helder blijft, werden technische en juridische details niet opgenomen in het afwegingskader. Deze zijn wel op een zo bondig mogelijke manier vertaald naar minimale en maximale waarden, zonder hierbij incorrect te zijn. Indien men hieromtrent toch meer informatie wenst, kan worden teruggegrepen naar bovenstaand hoofdstuk 'Indicatoren' of naar de eigenlijke wetgeving.

Bij elke functiecategorie wordt ook een korte omschrijving gegeven van wat wordt opgenomen onder deze indicator. Deze omschrijving valt in principe terug op de verschillende niet-agrarische invullingen die juridisch mogelijk zijn. De omschrijving is helder en toegankelijk en er worden enkele voorbeelden gegeven ter illustratie.

Het afwegingskader heeft als doel om op een gebruiksvriendelijke doch volledige manier een toetsing te kunnen doen bij individuele vragen. Door in het kader zowel de ruimtelijk-juridische als de beleidsmatige indicatoren op te nemen, wordt een aanvraag meteen getoetst aan de geldende wetgeving. De generieke en functiespecifieke vereisten uit de wetgeving worden hierdoor integraal opgenomen in de afweging en kunnen dus ook niet over het hoofd worden gezien. Bij een eventuele latere vergunningsaanvraag dient het kader te worden vertaald naar een beoordeling van goede ruimtelijke ordening. Om ook hier de omzetting te faciliteren werden enkele aspecten van goede ruimtelijke ordening bovenaan elke indicator opgelijst. Dit betreft een niet-limitatieve lijst van aspecten van goede ruimtelijke ordening die relevant kunnen zijn voor de ambtelijke behandeling van die indicator.

Het afwegingskader kan worden ingevuld naar gelang de vraag. Er kan één specifieke functiecategorie worden getoetst, om op een concreet voorstel een antwoord te bieden, of het volledige kader kan worden ingevuld om na te gaan welke functiecategorieën eventueel mogelijk zouden zijn voor een bepaald landbouwbedrijf.





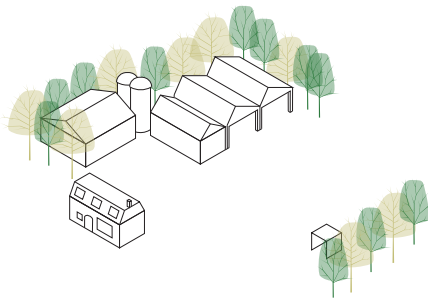
## 9 *Landschappelijke inpassing*

### 9.1. *Landschappelijke inpassing als leidraad*

Doorheen dit onderzoek neemt de inhoudelijke bespreking van ruimtelijke differentiatie een aanzienlijk deel uit. Naast deze ruimtelijke differentiatie dient echter ook gelet te worden op het belang van sensibilisering en dialoog. Dit middel is vooral binnen een ontwerp- en vergunningstraject van groot belang. Bij deze dialoog wordt idealiter ook heel concreet op het plan gewerkt en dient in overleg met de betrokkenen te worden bepaald welke infrastructuren nog geschikt zijn, welke nuttig zijn en welke dus ook niet langer hoeven te worden behouden. Ook omtrent de bedrijfsintegratie in het landschap dient men goed na te denken: een niet-agrarische functie biedt mogelijks ook opportuniteiten om aan landschapsherstel te doen of om een betere landschappelijke inbedding te voorzien. Bovendien heeft een goede landschappelijke integratie ook op vlak van biodiversiteit of waterhuishouding voordelen, en gaat het dus om meer dan enkel het voorzien van visuele buffers. Voor andere gebouwen, met bijvoorbeeld interessante architecturale kenmerken of een interessante positie in het landschap als herkenningspunt, zijn renovatiewerken dan weer aangewezen. Naast deze drie bestaan waarschijnlijk nog andere mogelijkheden. In dit onderzoek worden deze drie alvast naar voor geschoven omwille van de positieve impact op het landschap. Doorheen de verschillende overlegmomenten kunnen deze alvast bespreekbaar worden gemaakt.

### 9.2. *Mogelijke vormen van landschappelijke inpassing*

#### 9.2.1. *Landschapsintegratie en groenschermen*



Een niet-agrarische functie zal doorgaans ook in het brede landbouwlandschap zichtbaar zijn. Indien het gaat om bedrijvige functies of eerder grootschalige gebouwen zal deze bovendien als storend kunnen worden ervaren. Een landschapsintegratieplan kan hierbij alvast een interessante maatregel betekenen. Landschapsintegratieplannen hebben in eerste instantie tot doel om de

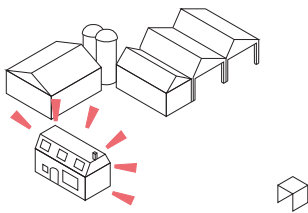
impact van bebouwing en dynamieken ten opzichte van het landschap te beperken. Het gaat hierbij niet om het maximaal 'verstoppen' van gebouwen, maar wel om een doordachte omgang met de inplanting van deze constructies in het landschap. Verschillende organisaties en besturen ontwikkelden voor de opmaak van landschapsintegratieplannen ook ondersteuningspakketten.

Goede landschapsintegratie vertrekt vanuit de kwaliteiten van de omgeving en zal deze optimaal benutten en aanvullen. In dergelijke plannen worden bijvoorbeeld vaak inheemse boomsoorten en heesters ingezet. Deze soorten ondersteunen het historische landschapsbeeld en betekenen tegelijk ook een verhoging van de biodiversiteit. Door het bewust inzetten van

bepaalde soorten worden immers aantrekkelijke locaties of habitats gecreëerd voor bepaalde soorten. Landschapsintegratie heeft daarenboven ook het potentieel om concrete ruimtelijke problematieken (deels) op te lossen. Zo kunnen grachten en/of poelen bijvoorbeeld worden aangelegd op een manier waarop waterzieke perceelsdelen worden opgelost, zonder hierbij de landschapskenmerken te schaden. Deze bieden dan op hun beurt ook mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten.

Een eerste mogelijke vorm van landschappelijke inpassing die in dit onderzoek actief naar voor wordt geschoven, is dus het voorzien van landschapsintegratie en groenschermen.

### 9.2.2. *Renovatie*

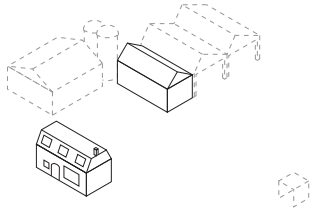


Het is mogelijk dat bestaande gebouwen of zelfs eerder functionele constructies op een perceel kunnen baten bij een renovatie. Verschillende gebouwen in het agrarisch gebied hebben immers architecturale en esthetische kwaliteiten die bewust naar de voorgrond mogen worden gebracht. Ook is het mogelijk dat bepaalde gebouwen een herkenningspunt in het

landschap vormen en vanuit die hoedanigheid ook interessante landschappelijke elementen vormen. Wanneer het erfgoedobjecten betreft zal dit mogelijks ook restauratie betreffen. Gebouwen die dus centraal staan in een aanvraag tot zonevreemde functiewijziging kunnen ook in hun waarde worden onderzocht. Het is immers niet zo dat élk gebouw in de open ruimte een storend of visueel onaantrekkelijk element vormt.

Bij de bespreking van een concrete aanvraag kan men dan ook aansturen op renovatie van bepaalde gebouwen om deze meer in de kijker te zetten. Bij verouderde constructies zal dit bovendien eerder vanzelfsprekend zijn. Er dient wél te worden gelet op het feit dat het niet om verkrotte constructies kan gaan. Deze constructies maken immers geen aanspraak op de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen.

### 9.2.3. *Sloop*



Bij de bespreking van concrete plannen voor een zonevremde functiewijziging is het belangrijk dat wordt onderzocht welke constructies noodzakelijk zijn voor deze nieuwe functies en welke niet langer hoeven te worden behouden. De constructies die niet langer behouden hoeven te blijven, kunnen immers gesloopt worden en hierdoor komt opnieuw ruimte

vrij. In de gedeeltelijke sloop van verouderde, onnodige of storende gebouwen zit ook een grote onthardingswinst. De sloop van bepaalde constructies kan dus een interessante opportuniteit bieden, ook voor de initiatiefnemers van de niet-agrarische functie. Indien bijvoorbeeld alle constructies op een perceel gelegen zouden zijn in een gebied waarin niet-agrarische reconversie niet mogelijk is, of indien deze allen niet langer bouwfysisch geschikt of verkrot zijn, kan ook de volledige sloop van het perceel bespreekbaar zijn.

Het slopen van landbouwinfrastructuur die niet langer als landbouwinfrastructuur zal (kunnen) worden benut, heeft een directe en onmiskenbaar positieve invloed op het landschap. Hoewel het dus vaak een heikel punt vormt, is het toch een belangrijk aandachtspunt bij dergelijke aanvragen. Naast het optimaliseren van het landschap zal er immers ook een grote winst te boeken zijn voor wat betreft het verminderen van het ruimtebeslag in de open ruimte.









# DEEL III - CASES



## 10 *Toetsing aan de hand van cases*

### 10.1. *Werken met cases*

Door middel van de concrete toetsing aan enkele cases werden de verschillende indicatoren en hun waarden scherp gesteld. Er werd hierbij sterk gelet op de omgeving waarin de case zich bevond en met de reeds aanwezige beleidsvisies op deze omgeving of dit gebied. Er werden vijf cases in de provincie Antwerpen uitgewerkt als voorbeelden bij de werking en toepassing van dit onderzoek.

Aanvankelijk werden de cases omschreven als gebieden van elk 1 km<sup>2</sup>. Deze toetsing werd uitgevoerd, doch bleek hieruit dat het toetsen van gebieden steeds neerkomt op de specifieke meso- en micro-elementen welke verschillen tussen de verschillende landbouwbedrijfszetels. Er werd om die reden binnen deze gebieden verder onderzocht welke infrastructuren voor dit onderzoek een illustratieve waarde zouden hebben. Deze infrastructuren werden vervolgens uitgewerkt op zowel de macro-, meso- als micro-schaal.

Hieronder worden de verschillende cases geduid en worden de verschillende indicatoren ingevuld aan de hand van een GIS-analyse. Indicatoren die verwijzen naar een voorstel tot functiewijziging of indicatoren die naar de staat van de gebouwen toetsen werden ingevuld op basis van aanname. Voor wat betreft de planologische context waarin de cases gelegen zijn, werd vertrouwd op de gemeentelijke websites en de hierop beschikbare plannen. Indien bepaalde plannen niet digitaal consulteerbaar zijn, is het mogelijk dat deze niet werden opgenomen in de cases.

Doorheen de bespreking van de cases wordt verschillende keren verwezen naar de GIS-analyse. Deze GIS-analyse werd intern door Atelier Romain uitgevoerd om de indicatoren en minimale en maximale waarden aan de werkelijkheid te kunnen toetsen en de effecten ervan op provinciale schaal te kunnen inschatten. In latere verwerking van dit onderzoek, binnen het kader van het PBRA, zou het mogelijk zijn om deze GIS-analyse opnieuw in te schakelen en te vertalen naar een gebruiksvriendelijke tool. Op heden maakt deze echter geen onderdeel uit van het onderzoek, verder dan voor het onderzoek van de cases.



## 10.2. *Herselt: Westerlosesteenweg 82-82A*

De case in Herselt bevindt zich aan de Westerlosesteenweg, welke de verbindingsas vormt tussen Herselt en Westerlo. De case is gelegen ten noord-oosten van de kern van Herselt, op zo'n 2 kilometer van het centrum. De bredere omgeving van dit landbouwbedrijf is tamelijk heterogeen: ten zuiden, tussen de Westerlosesteenweg en de Oude Baan, bevindt zich een bedrijventerrein, ten noorden, langsheen de Grote Nete en de beken hieromheen, bevinden zich twee grootschalige gebieden met natuurwaarden: Het Goor-Asbroek en de Grote Nete - Schapwees-Kwarekken. De omgeving van deze case is vooral ten zuiden en -in mindere mate- ten noorden bebouwd, in een verspreid lint langsheen de Westerlosesteenweg. Buiten deze bebouwing langsheen de steenweg, heeft de omgeving een tamelijk open en groen karakter. In deze open ruimte zijn zowel bossen, recreatiegebieden als landbouwpercelen aanwezig, wat het landschap ietwat versnipperd.



De case heeft betrekking op de gebouwen gelegen op het landbouwgebruiksperceel. Dit gebruiksperceel heeft een oppervlakte van 7511,32m<sup>2</sup>. Hierop bevinden zich 9 gebouwen over voornamelijk 3 kadastrale percelen (Herselt 1ste Afdeling, Sectie A, percelen 548W, 548V en 542K). Er zijn twee woonhuizen aanwezig, één op huisnummer 82 en een tweede op 82A. Vermoedelijk dient een kleiner gebouw als bijgebouw aan de woning op nummer 82. Verder zijn dan nog 6 grotere infrastructures aanwezig, vermoedelijk stallen. De ruimte tussen deze gebouwen werd verhard door middel van paden, de omliggende ruimte is onverhard en veelal in gebruik als weide. Vooraan het perceel werd verharding voorzien als parking.



Apple Kaarten

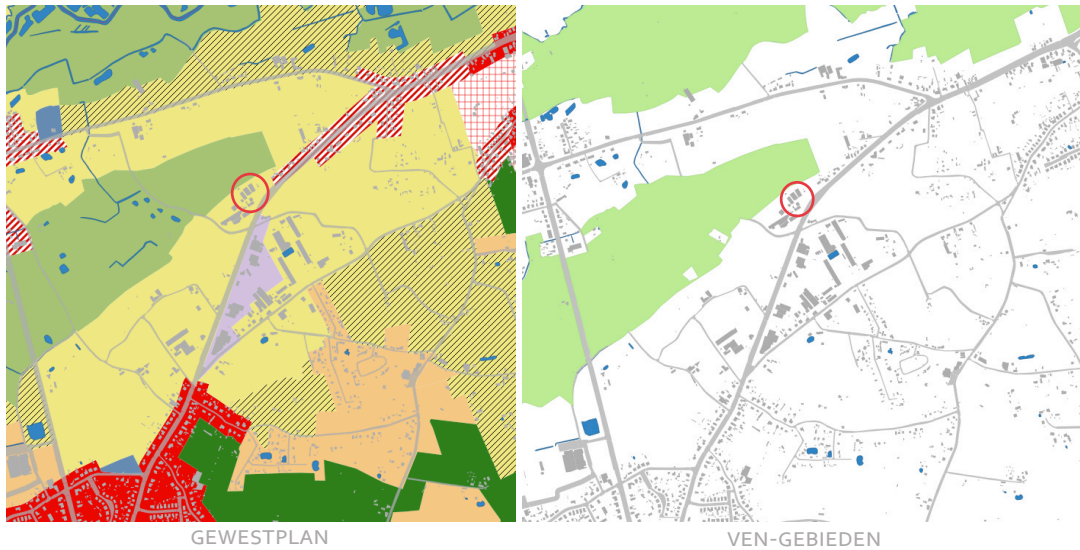


Apple Kaarten

### 10.2.1. *Toetsing aan juridisch-ruimtelijke indicatoren*

De case is gelegen in agrarisch gebied. Het gebied werd niet door een RUP naar een andere bestemming gewijzigd. Het gebied wordt niet opgenomen in de lijst met ruimtelijk kwetsbare gebieden en is niet bestemd als recreatiegebied. Er werd geen RUP teruggevonden waarin dit perceel of deze omgeving werd opgenomen en met bijkomende stedenbouwkundige voorschriften werd beschreven.





In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de omgeving van de case als 'agrarisch gebied (type II)' of 'multifunctionele landbouwzone (type II)' aangeduid. Deze zone geldt als landbouwgebied met uitgebreide mogelijkheden voor bepaalde functies. In het GRS worden hieronder onder meer beperkte kleinhandel bij kleinere serres, hobbylandbouw, aan landbouw gerelateerde handel, plattelandstoerisme en autonome reca gerekend. Uit deze omschrijving wordt geconcludeerd dat het geen landbouwontwikkelingsgebied betreft.

De case is niet gelegen in een ruilverkaveling. In de omgeving van de case bevinden zich ook geen ruilverkavelingsgebieden. De case is niet getroffen door een reservatiestrook. Er is in de omgeving wel een reservatiestrook aanwezig welke niet werd geschrapt. Deze reservatiestrook raakt het perceel van de case niet. Het perceel is niet gelegen in waterwingebied of -beschermingszone. Er bevindt zich een dergelijk gebied ten oosten, zij het op een ruime afstand (bij benadering 1200m) van de case.



De constructies op het perceel zijn verzorgd en voldoende groot. Het betreft bestaande constructies waarvan kan worden verondersteld dat deze niet verkrot zijn. Er wordt aangenomen dat deze hoofdzakelijk vergund zijn. De gebouwen op het perceel zien er onderhouden uit en de stallen zijn zeer ruim. Er wordt aangenomen dat deze infrastructuur in goede staat is en dat deze bouwfysisch geschikt is voor het uitbaten van uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

De case bevindt zich aan de Westerlosesteenweg. Het perceel ontsluit via deze goed uitgeruste steenweg.

In de onmiddellijke omgeving van de infrastructuur bevinden zich nog enkele andere gebouwen. Deze gebouwen bevinden zich op een afstand van maximaal 50m van de case. Er zijn binnen deze afstand nog 2 gebouwencomplexen aanwezig waarvan wordt verondersteld dat deze van een andere eigenaar zijn. Er kan worden gesteld dat de case zich binnen een gebouwengroep bevindt.

Er wordt verondersteld dat de voorgestelde niet-agrarische functie zal voldoen aan de functiespecifieke voorwaarden uit de wetgeving voor wat betreft hun oppervlakte en aard, tijdelijk verblijf en toegelaten ondergeschikte functies.



GEBOUWENGROEP: GEBOUWEN IN BUFFER 50M

### 10.2.2. *Toetsing aan beleidsmatige indicatoren*

De infrastructuur is niet opgenomen op de vastgestelde inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Ten westen en ten noorden van de case bevinden zich wel natuurgehelen welke als landschapsatlasrelict werden vastgesteld. Het betreft het gebied De Grote Nete van Zammel tot Zoerle, Beeltjens en de depressie van Goor-Asbroek. Binnen dit geheel bevinden zich bovendien ook kleinere beschermde gehelen, zowel van landschappelijke als bouwkundige aard. Het perceel van deze case bevindt zich in directe nabijheid van dit groengeheel, maar heeft zelf geen erfgoedwaarde.



ERFGOEDOBJECTEN

Op basis van de vergelijking van luchtfoto's van 2000-2003 en 2019 wordt besloten dat ten minste 6 van de in totaal 9 gebouwen binnen de case 20 jaar oud zijn. Van de overige drie gebouwen wordt gesteld dat deze in de voorbije 20 jaar werden vervangen of onderwerp waren van erg ingrijpende verbouwingen.

Binnen het case-gebied zijn twee woonhuizen aanwezig. Het is niet mogelijk om na te gaan of beiden als woning worden gebruikt, maar het is waarschijnlijk dat minstens één van deze in gebruik is als woning of is uitgerust als woning.

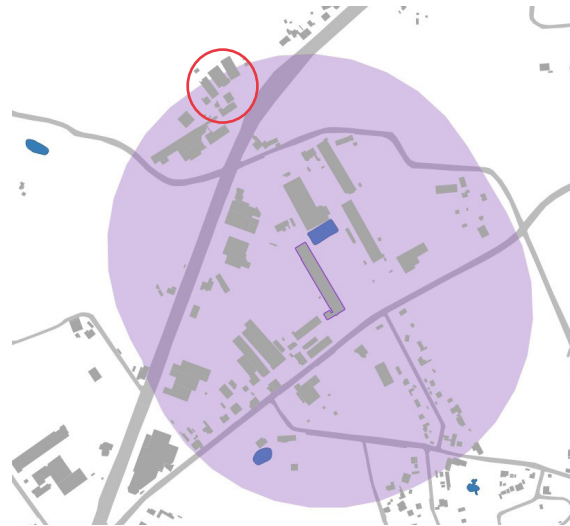
De case bevindt zich niet in nabijheid van een kern. Ten zuid-westen bevindt zich de kern van Herselt en ten noord-oosten bevindt zich de kleinere kern van Bergom. Deze bevinden zich echter beide op meer dan 300 meter vogelvlucht van de case. Binnen een straal van 200 meter rondom de case bevinden zich wel nog verschillende gebouwencomplexen met woning. Er kan dus worden besloten dat de case niet gelegen is in de omgeving van een kern, maar ook niet geïsoleerd is in de omgeving.

In de nabijheid van de case, namelijk op Oude Baan 18, bevindt zich een GPBV-bedrijf. Het betreft een bedrijf voor intensieve pluimveehouderij. De case bevindt zich deels binnen de buffer

van 300 meter rondom dit bedrijf en deels erbuiten. In een straal van 500 meter rondom de case zijn meer dan 3 andere actieve landbouwbedrijven aanwezig. De case bevindt zich dus in een tamelijk actief landbouwgebied, hoewel het ruimtelijk ietwat versnipperd is.



ACTIEVE LANDBOUWBEDRIJVEN IN STRAAL 500M



GPBV-BEDRIJF MET BUFFER 300M

Het perceel sluit direct aan op een gebied met natuurwaarden, met name Het Goor-Asbroek. De grens van dit VEN-gebied loopt gelijk met de noordelijke perceelsgrens van de case. Het perceel bevindt zich dus in directe nabijheid van dit gebied. Ook in de bredere omgeving zijn verschillende groengehelen aanwezig. Zoals hierboven ook vermeld, hebben bepaalde delen van deze groengehelen bovendien ook erfgoedwaarde.

De Westerlosesteenweg telt twee baanvakken en is voorzien van een fietspad in een aparte bedding aan beide zijden. Tussen de rijweg en de fietspaden is een groene berm voorzien welke deze vervoerstromen van elkaar scheidt. De Westerlosesteenweg heeft ter hoogte van het perceel een breedte van 6 meter. Er bevindt zich een bushalte aan de Westerlosesteenweg, in directe nabijheid van het perceel.



GEBIEDEN MET NATUURWAARDEN  
MET BUFFERS 300M & 500M

De ontsluiting van het perceel op een hoofdweg binnen de afstand van 3 km kan niet gebeuren zonder een kern te doorkruisen. Deze ontsluiting kan eveneens niet binnen de afstand van 3km of 6 km indien er wel doorheen een kern kan worden ontsloten. Gezien de aanwezigheid van een halte van De Lijn in directe nabijheid van het perceel, aan de Westerlosesteenweg, kan het perceel goed ontsloten worden door het openbaar vervoer. De afstand tot de halte bedraagt minder dan 500 meter. In de directe omgeving van het perceel bevinden zich eveneens netwerken voor zachte ontsluiting. Deze bevinden zich binnen een straal van 200 meter rondom het perceel. Bovendien is er ook een goed uitgerust en veilig fietspad aanwezig aan het perceel.



### 10.2.3. *Besluit uit het afwegingskader ten opzichte van de werkelijkheid*

Wanneer bovenstaande in het afwegingskader wordt ingevuld, blijkt het niet mogelijk om deze infrastructuur te overwegen voor niet-agrarische functies. De ligging ten opzichte van natuur en de ontsluitingsmogelijkheden zijn hiervoor doorslaggevend.

Wanneer de huidige invulling van het perceel hiertegenover wordt gehouden, blijkt het afwegingskader strenger dan de reeds gevoerde vergunningspraktijk. In deze infrastructuur is op heden een kinderboerderij gevestigd. Volgens het afwegingskader bleek deze toeristisch-recreatief georiënteerde functie niet wenselijk omwille van de ligging van het GPBV-bedrijf en de verschillende nog actieve landbouwbedrijven in de omgeving. Gezien dergelijke bedrijven hinderaspecten met zich meebrengen, werd gesteld dat het niet wenselijk is om in nabijheid ervan functies te voorzien welke met deze waarschijnlijke hinder zullen worden geconfronteerd. De infrastructuur zijn echter deels binnen deze buffer rondom het GPBV-bedrijf gelegen. Gezien deze ligging is het mogelijk dat de hinder niet overmatig zou zijn. Bovendien is de voorgestelde niet-agrarische functie een kinderboerderij, waar omwille van de bedrijfsvoering bepaalde hinderaspecten gelijkaardig kunnen zijn en om die reden ook werd besloten dat de nabijheid van het GPBV-bedrijf minder doorslaggevend is. Ook de ontsluiting van het perceel voldeed volgens het afwegingskader niet voor deze functie.

### 10.3. *Boechout: Pietingbaan 49*

De case in Boechout bevindt zich aan de Pietingbaan, een landelijke weg. De case is gelegen ten noorden van het gehucht Vremde en ten noorden van de kern van Boechout, op zo'n 2,6 kilometer van het centrum. De bredere omgeving van dit landbouwbedrijf wordt gedomineerd door tuinbouw. In het tamelijk uitgestrekt agrarisch gebied zijn verschillende grootschalige serres aanwezig, welke het gebied een versnipperde indruk geven. Ten noorden en ten zuiden bevinden zich woongebieden welke een kern afbakenen. Ten noorden betreft het centrum van Wommelgem en ten zuiden de kern van Vremde. De omgeving van deze case is



Apple Kaarten

vooral bebouwd door de voornoemde serres, welke in het agrarisch gebied verspreid liggen. In nabijheid van de case bevinden zich geen noemenswaardige infrastructuur. Het gebied heeft een landelijk karakter. Door de aanwezige serres kan worden gesteld dat het productieve karakter van dit agrarisch gebied wordt benadrukt. Hierdoor is het landschap echter niet open te noemen. In de omgeving van de case bevindt zich naast de agrarische slechts één andere bestemming, namelijk het woongebied van Vremde, op een afstand van bij benadering 450 meter. Een verkaveling die tamelijk geïsoleerd ligt in het landbouwgebied maakt ook deel uit van dit woongebied.





De case heeft betrekking op de gebouwen gelegen op het landbouwgebruiksperceel. Dit gebruiksperceel heeft een oppervlakte van 16874,38m<sup>2</sup>. Hierop bevinden zich 5 constructies over voornamelijk 2 kadastrale percelen (Boechout 2de Afdeling, Sectie A, percelen 33D en 32B). Er is een woonhuis aanwezig. Drie gebouwen zijn grootschalige stallen en schuren. De vijfde constructie betreft een sleufsilosilo. Uitgezonderd de ruimte rondom de woning, welke is ingericht als tuin, is het perceel grotendeels verhard. Achteraan het perceel bevindt zich een onverharde ruimte, welke in zand of aarde is voorzien. Vanuit de vergelijking van de luchtfoto's lijkt dit achtergelegen perceelsdeel recent te zijn vergroot. Mogelijk zal dit ook worden verhard in de nabije toekomst. De infrastructuur ligt tamelijk geïsoleerd in de omgeving: het perceel wordt omgeven door landbouwgronden en de meest nabije woning bevindt zich in de bovenvermelde verkaveling, op een afstand van bij benadering 270 meter vogelvlucht.

### 10.3.1. *Toetsing aan juridisch-ruimtelijke indicatoren*

De case is gelegen in agrarisch gebied. Het gebied werd niet door een RUP naar een andere bestemming gewijzigd. Het gebied wordt niet opgenomen in de lijst met ruimtelijk kwetsbare gebieden en is niet bestemd als recreatiegebied. Er werd geen RUP teruggevonden waarin dit perceel of deze omgeving werd opgenomen en met bijkomende stedenbouwkundige voorschriften werd beschreven.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de omgeving van de case beschreven als 'een menging van grondgebonden landbouw en vooral veel glastuinbouw'. Gezien de aansluiting met de gebieden in Ranst en Borsbeek waar eveneens glastuinbouw dominant aanwezig is, wordt dit gebied gezien als concentratiegebied glastuinbouw op een provinciale schaal. Voor dit concentratiegebied wordt een PRUP voorgesteld. In het GRS wordt dit als volgt geformuleerd:

*"De gemeente suggereert een voorstel van afbakening en inrichting aan de provincie voor het op te maken PRUP glastuinbouwgebied rondom Vremde. Hierbij wordt rekening worden gehouden met het toetsingskader voor vestiging van glastuinbouw, (...). De gemeente stelt voor om in het PRUP voor het glastuinbouwgebied mogelijkheden te voorzien voor ordening van serrecomplexen volgens het clustering-principe met open ruimte-corridors, goede bereikbaarheid en landschappelijke inpassing ervan (...)."*

*Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boechout*

Uit deze omschrijving wordt geconcludeerd dat de case gelegen is in een landbouwonwikkelingsgebied.

De case is niet gelegen in een ruilverkaveling. In de omgeving van de case bevinden zich ook geen ruilverkavelingsgebieden. De case is niet getroffen door een reservatiestrook. Het perceel is niet gelegen in waterwingebied of -beschermingszone.

De constructies op het perceel zijn verzorgd en voldoende groot. Het betreft bestaande constructies, welke niet verkrot zijn. Er wordt aangenomen dat deze hoofdzakelijk vergund zijn. De gebouwen op het perceel zien er onderhouden uit en de stallen zijn zeer ruim. Er wordt aangenomen dat deze infrastructuur in goede staat is en dat deze bouwfysisch geschikt is voor het uitbaten van uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Hierbij wordt de aanwezige sleufsilosilo uitgesloten, gezien dit een constructie is die zich voornamelijk leent tot agrarische activiteiten.

De case bevindt zich aan de Pietingbaan. Het perceel ontsluit via deze voldoende uitgeruste weg.

In de onmiddellijke omgeving van de infrastructuur bevinden zich geen andere gebouwen. Deze gebouwen bevinden zich op een grotere afstand dan 50m, waardoor kan worden besloten dat deze case niet gelegen is in een gebouwengroep. De dichtstbijzijnde gebouwen, waarvan kan worden aangenomen dat zij van andere eigenaars zijn, bevinden zich op een afstand van bij benadering 180 - 200 meter.

Er wordt verondersteld dat de voorgestelde niet-agrarische functie zal voldoen aan de functiespecifieke voorwaarden uit de wetgeving voor wat betreft hun oppervlakte en aard, tijdelijk verblijf en toegelaten ondergeschikte functies.



GEBOUWENGROEP: GEBOUWEN IN BUFFER 50M

### 10.3.2. Toetsing aan beleidsmatige indicatoren

De infrastructuur is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Agentschap Onroerend Erfgoed. In de inventaris wordt het perceel benoemd als 'Hoeve te Litenzele' welke historische en architecturale waarden heeft. In de inventaris is volgende beschrijving terug te vinden:

*"Hoeve met losstaande bestanddelen, uit het vierde kwart van de 18de of de eerste helft van de 19de eeuw. L-vormig woonstalhuis, schuur, aangebouwde rechthoekige stalling en sterk verbouwd wagenhuis."*

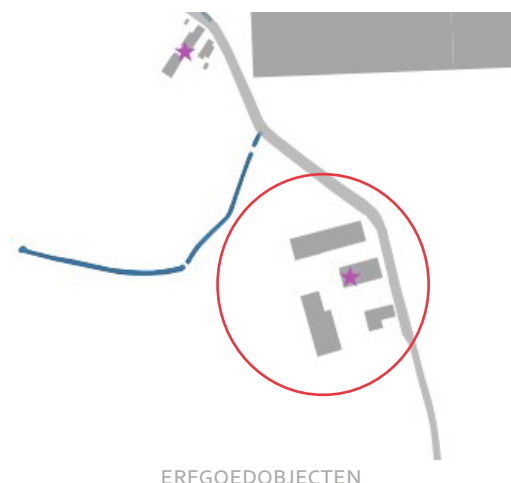
*Inventaris Onroerend Erfgoed - Hoeve te Litenzele*

Uit bovenstaande kan worden besloten dat de infrastructuur erfgoedwaarde hebben. Hierdoor kunnen de infrastructuur zich beroepen op een uitzonderingsregel: de functiewijzigingen die hier kunnen worden toegelaten zijn ruimer dan deze voor infrastructuur zonder erfgoedwaarde.

Op basis van de vergelijking van luchtfoto's van 2000-2003 en 2019 wordt besloten dat alle constructies binnen de case 20 jaar oud zijn.

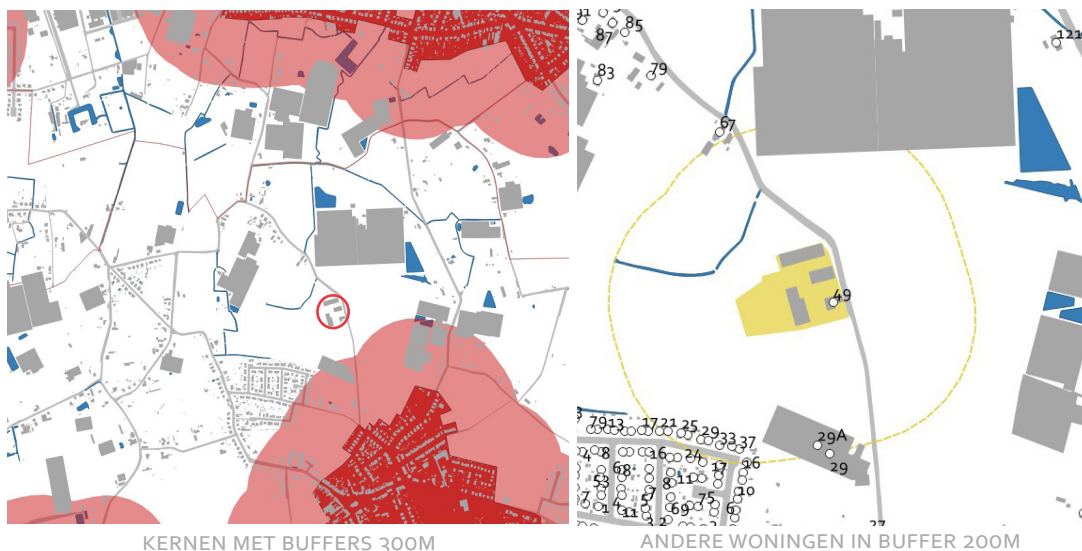
Binnen het case-gebied is een woning aanwezig. Het is waarschijnlijk dat deze ook in gebruik is als woning of ten minste is uitgerust als woning.

De case bevindt zich niet in nabijheid van een kern. De kernen in de omgeving bevinden zich op meer dan 300 meter afstand van het perceel. Binnen een straal van 200 meter rondom de case bevinden zich wel nog enkele woningen en gebouwcomplexen met woning. Deze bevinden zich allen echter wel op een afstand van bij



ERFGOEDOBJECTEN

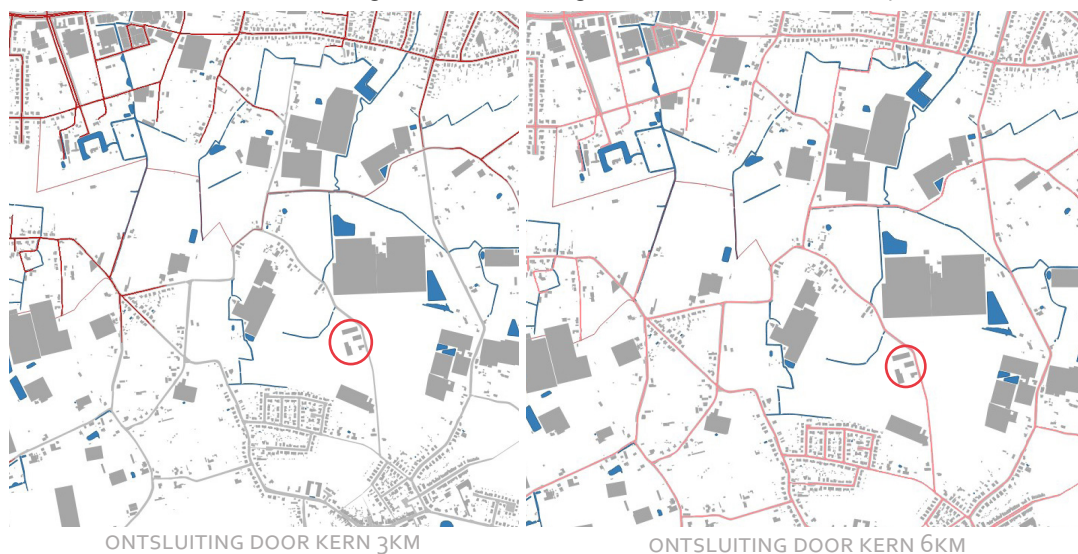
benadering 180-200 meter van het perceel. Hoewel deze infrastructuur dus niet geïsoleerd zijn volgens de minimale waarde van deze indicator, hebben de infrastructuur toch een tamelijk geïsoleerd karakter.



In de nabijheid van de case bevinden zich geen GPBV-bedrijven. In een straal van 500 meter rondom de case bevinden zich 3 andere landbouwbedrijfsperven, zij het percelen voor stallen en andere infrastructuur en dus niet voor hoofdinfrastructuur. In de omgeving van de case bevinden zich geen gebieden met natuurwaarden.

De Pietingbaan is een landelijke baan. De Pietingbaan is smal, met een breedte van 3 meter, en is niet verder ingericht dan door verharding en verlichting. In nabijheid van de case zijn geen bushaltes aanwezig.

De ontsluiting van het perceel op een hoofdweg binnen de afstand van 3 km is niet mogelijk, afhankelijk van een ontsluiting door kernen of niet. Deze ontsluiting kan wel binnen de afstand van 6km en met een ontsluiting doorheen kernen. Het perceel wordt eveneens slecht ontsloten met het openbaar vervoer. Het perceel is niet gelegen op een wandelafstand van 500 m noch 750 m van een halte. In de directe omgeving van het perceel bevinden zich ook geen netwerken voor zachte ontsluiting, noch is de Pietingbaan voorzien van een fietspad.



### 10.3.3. *Besluit uit het afwegingskader ten opzichte van de werkelijkheid*

Wanneer bovenstaande in het afwegingskader wordt ingevuld, blijkt het niet mogelijk om deze infrastructuren te hergebruiken voor niet-agrarische functies. Dit is in overeenstemming met de aanduiding van het landbouwontwikkelingsgebied, zoals aangegeven in het GRS van Boechout. Voor de para-agrarische functies type I is deze indicator niet van toepassing, maar binnen deze functiecategorie worden verschillende andere minimale waarden ook niet behaald. Hierdoor is ook deze functiecategorie niet aangewezen.

Gezien de opname van deze infrastructuren in de vastgestelde inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed kunnen deze infrastructuren echter beroep doen op een uitzonderingsstatuut. Dergelijke infrastructuren hebben immers bredere functiemogelijkheden aangezien hun behoud primeert. Indien deze infrastructuren zich hierop zouden beroepen, is het aangewezen om de activiteiten te stimuleren waarvoor in het afwegingskader de overige waarden wel werden behaald. Voor dit perceel kunnen toeristisch-recreatief georiënteerde functies worden overwogen, aangezien de erfgoedwaarde hier de bezienswaardigheid vormt, en zo deze van de natuur vervangt. In dat geval ontbreekt in het afwegingskader nog steeds voldoende garantie op een goede ontsluiting met openbaar en niet-gemotoriseerd vervoer. Dit vormt dan een aandachtspunt.

Op heden lijkt het er op dat deze infrastructuren in agrarisch gebruik zijn. Dit is ook wenselijk: niet alleen omwille van de bestemming en de aanduiding in het GRS, maar ook vanuit een erfgoedstandpunt is het wenselijk dat agrarische infrastructuur hun functie als agrarisch bedrijf kunnen behouden. Dit verhoogt immers de leesbaarheid van het erfgoed. Het is dus over de volledige lijn wenselijk dat deze functie behouden blijft. Het afwegingskader wijst dit ook uit. Enkel in het geval dat dit niet mogelijk is omwille van de erfgoedwaarde, zal een functiewijziging mogelijk zijn. Deze voorwaarde is ook opgenomen in het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

- *"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*
  - *1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de **vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed**, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;*
  - *2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;*
  - *3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze."*

BVR 28/11/2003  
art. 10

### 10.4. *Herentals: Rossem 22*

De case in Herentals bevindt zich aan Rossem, een landelijke weg. De case is gelegen ten zuiden van centrum van Herentals, op zo'n 3,1 kilometer van het centrum. De bredere omgeving van dit landbouwbedrijf heeft een erg heterogeen karakter: ten noorden bevindt zich een grootschalig bedrijventerrein, aansluitend op de E313, ten zuiden bevindt zich een uitgestrekt agrarisch gebied waarin ook glastuinbouw voorkomt. De omgeving ten zuiden heeft een open karakter.



De directe omgeving van de case heeft eveneens een heterogeen karakter. Er bevinden zich verschillende tuinbouwbedrijven in nabijheid van de case, alsook verschillende woningen langsheen Rossem. Tevens bevindt er zich een pluimveebedrijf in de onmiddellijke nabijheid. Tegenover de gebouwen op Rossem 22 bevindt er zich een grootschalig tuinbouwbedrijf met grootschalige serregebouwen. De onmiddellijke omgeving van de case, alsook de bredere omgeving heeft een tamelijk versnipperd profiel. De omgeving van de case werd in het gewestplan bestemd als agrarisch gebied, met ten noorden een bedrijventerrein en een woongebied met landelijk karakter. Vooral ten zuiden is deze omgeving daarom ook een tamelijk grootschalig agrarisch gebied.



De case heeft betrekking op de gebouwen gelegen op het landbouwgebruiksperceel. Dit gebruiksperceel heeft een oppervlakte van 4394,12m<sup>2</sup>. Hierop bevinden zich 5 constructies over voornamelijk 2 kadastrale percelen (Herentals 3de Afdeling, Sectie A, percelen 140H en 134N). Er zijn twee woonhuizen aanwezig. Eén gebouw is een stal of schuur, een ander is een kleine serre. Het vijfde gebouw is vermoedelijk een tuinhuis bij één van de woonhuizen. Het perceel is voornamelijk ingericht als tuin, met een verhard pad tot de serre achteraan. Door luchtfoto's te vergelijken, blijkt de kleine serre achteraan een restant te zijn van een voormalige grotere serre of lijkt dit een nieuwe constructie te zijn. Eén van de woningen werd recent herbouwd. De andere woning en de schuur zijn vermoedelijk ouder dan 20 jaar. De infrastructuur wordt omgeven door andere gebouwen: ten zuiden en ten westen bevinden zich nog verschillende andere constructies, vermoedelijk van andere eigenaars. Ten noorden en ten oosten is de omgeving open en ingericht als weide of akker. Bovengenoemd woongebied met landelijk karakter bevindt zich op ongeveer 200 meter afstand.





Apple Kaarten



Apple Kaarten

#### 10.4.1. *Toetsing aan juridisch-ruimtelijke indicatoren*

De case is gelegen in agrarisch gebied. Het gebied wordt niet opgenomen in de lijst met ruimtelijk kwetsbare gebieden en is niet bestemd als recreatiegebied. Er werd geen RUP teruggevonden waarin dit perceel of deze omgeving werd opgenomen en met bijkomende stedenbouwkundige voorschriften werd beschreven.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de omgeving van de case aangeduid als 'lokale glastuinbouwconcentratie en grond- en afbraakwerken'. Volgens het GRS kunnen bestaande bedrijven hier worden behouden en kunnen ontwikkelingsperspectieven verder

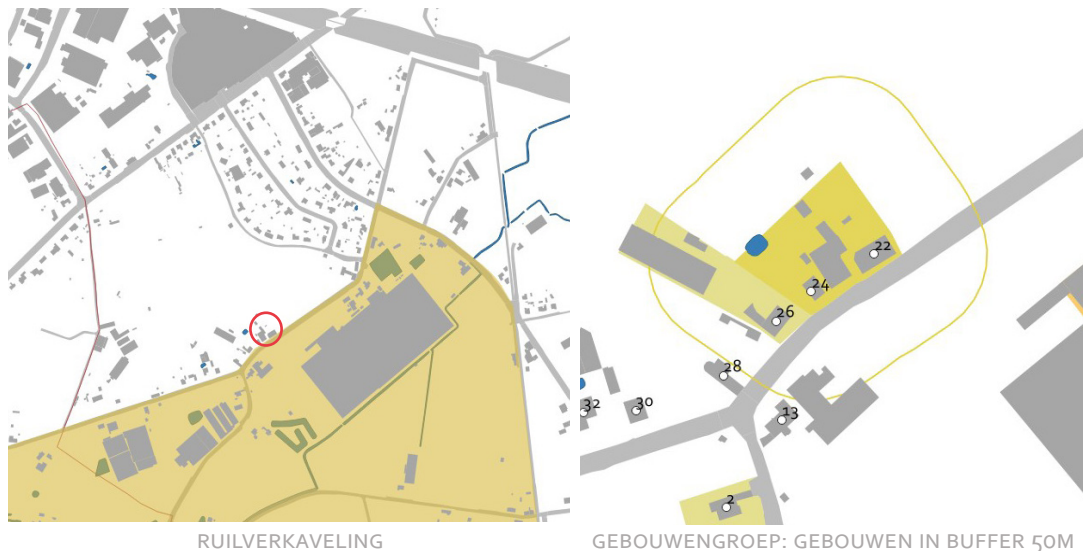
worden onderzocht. Het GRS stelt wel dat functiewijzigingen in het agrarisch gebied maximaal worden vermeden. Uit deze omschrijving kan echter niet worden besloten dat deze omgeving functioneert als een landbouwontwikkelingsgebied.

De case is niet gelegen in een ruilverkaveling. De overzijde van de straat is echter wel opgenomen in een ruilverkaveling, welke in nazorg is. Er kan dus worden gesteld dat hoewel de infrastructuur binnen de case niet opgenomen zijn in een ruilverkaveling, deze wel ruimtelijk aansluiten bij het ruilverkavelingsgebied dat zich in de directe nabijheid bevindt. De case is niet getroffen door een reservatiestrook. Het perceel is niet gelegen in waterwingebied of -beschermingszone.

De constructies op het perceel zijn verzorgd en voldoende groot. Het betreft bestaande constructies, welke niet verkrot zijn. Deze zijn naar alle waarschijnlijkheid hoofdzakelijk vergund. De gebouwen op het perceel zien er onderhouden uit en de aanwezige schuur is voldoende ruim om allerhande functies in onder te brengen. Er wordt aangenomen dat deze infrastructuur in goede staat is en dat deze bouwfysisch geschikt is voor het uitbaten van uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

De case bevindt zich aan Rossem. Het perceel ontsluit via deze voldoende uitgeruste weg.

In de onmiddellijke omgeving van de infrastructuur bevinden zich verschillende andere gebouwen, zowel agrarische infrastructuur als woonhuizen. Deze gebouwen bevinden zich op een afstand van minder dan 50m en zijn vermoedelijk in handen van andere eigenaars. Hierdoor kan worden besloten dat deze case gelegen is in een gebouwengroep.



Er wordt verondersteld dat de voorgestelde niet-agrarische functie zal voldoen aan de functiespecifieke voorwaarden uit de wetgeving voor wat betreft hun oppervlakte en aard, tijdelijk verblijf en toegelaten ondergeschikte functies.

#### 10.4.2. *Toetsing aan beleidsmatige indicatoren*

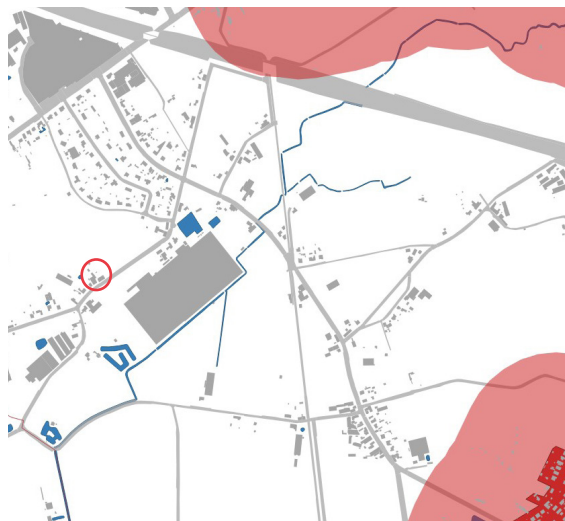
De infrastructuur is niet opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Agentschap Onroerend Erfgoed. In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen erfgoedobjecten. Ten zuiden bevindt zich een beschermd erfgoed geheel rondom

de windmolen Hogewegmolen, maar hiermee houdt de omgeving van de case geen verband.

Op basis van de vergelijking van luchtfoto's van 2000-2003 en 2019 wordt besloten dat minstens twee van de in totaal vijf constructies minstens 20 jaar oud zijn. Het betreft de schuur en één van de woonhuizen. De overige gebouwen zijn recenter gebouwd of ondergingen recenter een doorgedreven verbouwing.

Binnen het case-gebied zijn twee woonhuizen aanwezig. Eén van deze woning werd recent gebouwd, als herbouw van een eerdere woning. Het is waarschijnlijk dat beide in gebruik zijn als woning.

De case bevindt zich niet in nabijheid van een kern aangezien deze zich op meer dan 300 meter afstand van het perceel. Binnen een straal van 200 meter rondom de case bevinden zich wel verschillende woningen en gebouwencomplexen met woning. Hieruit kan worden besloten dat de infrastructuur ruimtelijk niet aansluiten op een kern, noch dat zij geïsoleerd zijn gelegen in de omgeving. Gezien de tamelijk versnipperde aard van de onmiddellijke omgeving is de case niet geïsoleerd.



KERNEN MET BUFFERS 300M



ANDERE WONINGEN IN BUFFER 200M

In de nabijheid van de case bevindt zich een GPBV-bedrijf, namelijk op Pluiskensvest 6. Het betreft een bedrijf voor intensieve pluiveehouderij met meer dan 40.000 plaatsen voor pluimvee. De case bevindt zich volledig binnen de buffer van 300 meter rondom dit bedrijf.

In de omgeving van de case bevinden zich geen gebieden met natuurwaarden.

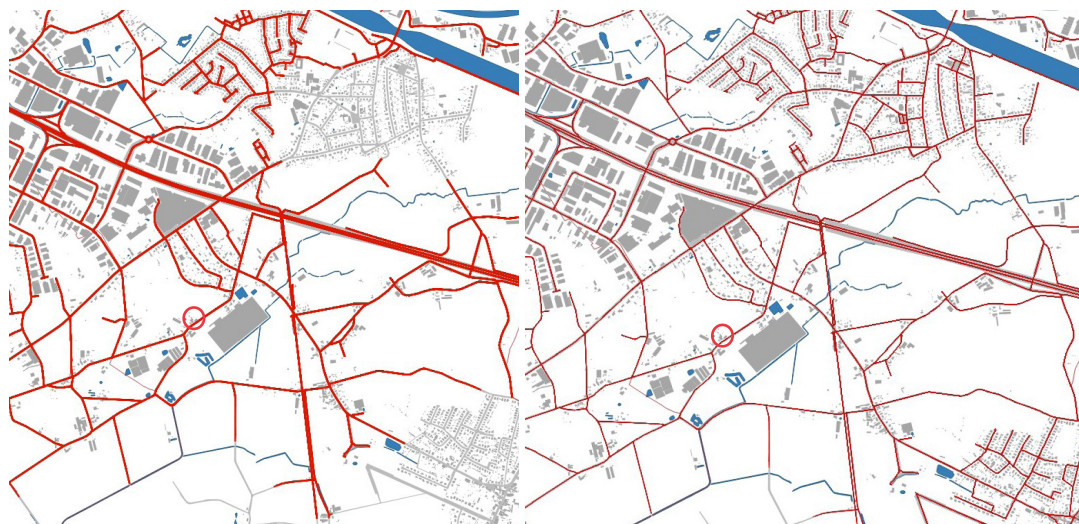
Rossem is een landelijke baan en is tamelijk smal, met een breedte van 4 meter. Deze baan is niet verder ingericht dan door verharding en verlichting. In nabijheid van de case zijn geen bushaltes aanwezig. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich aan de Servaas Daemsstraat en de Herenthoutseweg.



GPBV-BEDRIJF MET BUFFER 300M

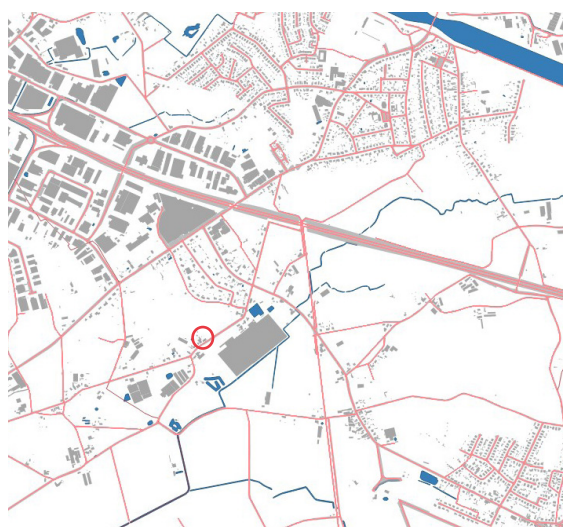


De ontsluiting van het perceel op een hoofdweg binnen de afstand van 3 km is mogelijk, ook indien deze ontsluiting niet doorheen kernen kan. Hiervoor is de ligging van de E313 ten noorden van doorslaggevend belang. Het perceel wordt met andere woorden goed ontsloten via de weg. Het perceel wordt echter wel slecht ontsloten met het openbaar vervoer. Het perceel is niet gelegen op een wandelafstand van 500 m noch 750 m van een halte. In de directe omgeving van het perceel bevinden zich eveneens geen netwerken voor zachte ontsluiting. Rossem is ook niet voorzien van een fietspad.



ONTSLUITING NIET DOOR KERN 3KM

ONTSLUITING DOOR KERN 3KM



ONTSLUITING DOOR KERN 6KM

### 10.4.3. *Besluit uit het afwegingskader ten opzichte van de werkelijkheid*

In het afwegingskader zijn voor deze case verschillende functiecategorieën te verantwoorden. De twee infrastructuren aan Rossem 22, welke ouder zijn dan 20 jaar, zouden kunnen worden gemotiveerd voor volgende functiecategorieën: para-agrarische functies (type II) en opslag.

De huidige invulling van de infrastructuur lijkt te bestaan uit een woning met nevenfuncties. De recente herbouw van de andere woning lijkt een op zichzelf staand geheel, met het oog op het gebruik als louter woning. De specifieke vergunningshistoriek is echter niet bekend. Volgens het afwegingskader zijn deze functies op deze locatie moeilijk te motiveren. De gebouwen zijn immers gelegen minder dan 300m van een GPBV-bedrijf. Voor wat betreft de constructies die ouder zijn dan 20 jaar, en welke in deze case ook niet langer optimaal zijn om in te schakelen in de actieve landbouw, wijst het afwegingskader uit dat deze in principe niet wenselijk zijn.

### 10.5. *Heist-op-den-Berg: Bevelsesteenweg 122*



De case in Heist-op-den-Berg bevindt zich op de Bevelsesteenweg, een steenweg welke Itegem en Berlaar verbindt met het noordelijk gelegen Bevel, een deelgemeente van Nijlen. Het perceel waarop de case zich bevindt grenst in het noorden aan de Grote Nete en aan het perceel bevindt zich een brug over deze rivier. De case is gelegen ten noord-westen van Itegem en ten oosten van Berlaar. Het centrum van Heist-op-den-Berg bevindt zich op bij benadering 5,5 kilometer van de case. De bredere omgeving van dit landbouwbedrijf heeft een open en natuurlijk karakter, mede door de aanwezigheid van de Grote Nete. Rondom deze meanderende rivier bevindt zich een uitgestrekt agrarisch gebied met verspreide bebossing. Langs de Bevelsesteenweg bevinden zich ten zuiden nog landelijke woonlinten. De directe omgeving van de case wordt gedomineerd door de aanwezigheid van de rivier en de landbouwpercelen. Er bevinden zich in de omgeving van de case nog drie tamelijk geïsoleerde eigendommen. De brede omgeving van de case werd in het gewestplan bestemd als agrarisch gebied met landschappelijk karakter. In



deze omgeving werden tevens verschillende kleinschalige gehelen als bos bestemd.

De case heeft betrekking op de gebouwen gelegen op het landbouwgebruiksperceel. Dit gebruik perceel heeft een oppervlakte van 7512,10m<sup>2</sup>. Hierop bevinden zich 6 constructies op 1 kadastraal perceel (Heist-op-den-Berg 4de Afdeling, Sectie A, percelen 52D). Er is een woonhuis aanwezig dat uit een ouder en een recenter gedeelte bestaat. Drie gebouwen zijn stallen of schuren. Het vijfde gebouw is van een kleinere schaal maar is niet van een functionele aard.



Apple Kaarten



Apple Kaarten

Het gebouw lijkt goed uitgerust, gelijkaardig aan een woongebouw. Er wordt aangenomen dat het een losstaand woningbijgebouw betreft. Het perceel is zowel ingericht als functioneel

landbouwbedrijf, met sleufsilos en opslag in open lucht op verharding, alsook als weide of tuin. Door het vergelijken van luchtfoto's, blijkt de woning recent te zijn uitgebreid.

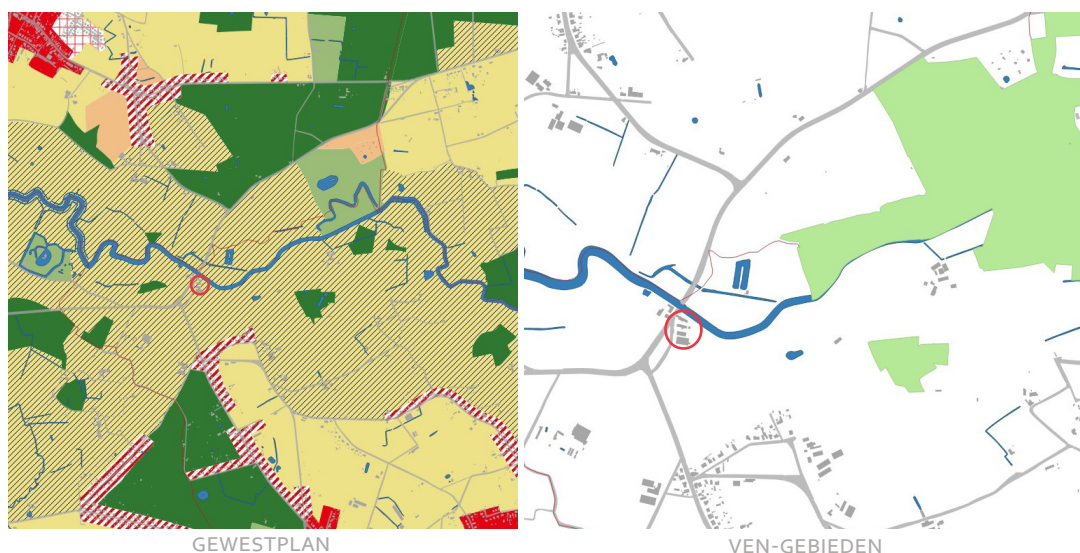
Aan de overzijde van de Bevelsesteenweg, tegenover de case, is eveneens een landbouwbedrijf gelegen dat op heden in gebruik blijkt als B&B. Deze infrastructuur wordt omgeven door onbebouwde percelen en liggen samen tamelijk geïsoleerd in de omgeving. Het woonlint ten zuiden, bestemd als woongebied met landelijk karakter, bevindt zich op ongeveer 380 meter afstand.

### 10.5.1. *Toetsing aan juridisch-ruimtelijke indicatoren*

De case is gelegen in agrarisch gebied met landschappelijk karakter. Het gebied wordt niet opgenomen in de lijst met ruimtelijk kwetsbare gebieden en is niet bestemd als recreatiegebied. Er werd geen RUP teruggevonden waarin dit perceel of deze omgeving werd opgenomen en met bijkomende stedenbouwkundige voorschriften werd beschreven.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de omgeving van de case aangeduid als 'natuurvallei' enerzijds en 'agro professioneel landbouwgebied'. Volgens het GRS zullen de gebieden aan de Grote Nete in de toekomst voornamelijk vanuit hun groenstructuur vooral van belang zijn. Tegelijk worden zij aangeduid als de gebieden met de hoogste gebruikswaarde voor de landbouw. Het GRS van Heist-op-den-Berg stelt verder ook dat er binnen het agrarische gebied nog verder zal moeten worden gedifferentieerd en dat voor de niet-grondgebonden landbouw vooral de onbewoonde gebieden een belangrijke rol zullen spelen. Uit deze omschrijving kan worden besloten dat deze omgeving functioneert als een gebied.

De case is niet gelegen in een ruilverkaveling. In de omgeving zijn geen ruilverkavelingsgebieden aanwezig. De case wordt ook niet getroffen door een reservatiestrook en het perceel is niet gelegen in waterwingebied of -beschermingszone.



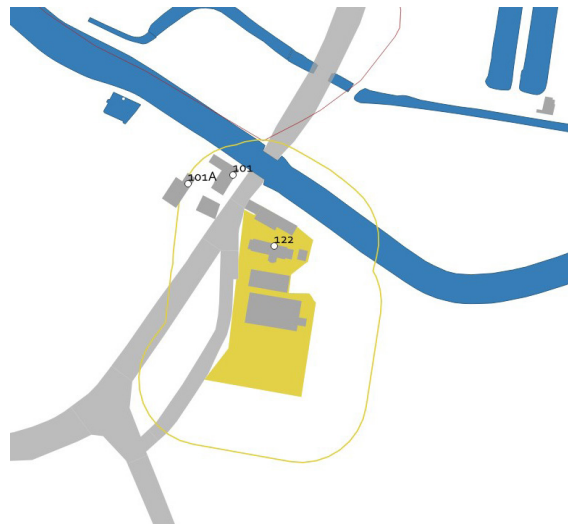
De constructies op het perceel zijn verzorgd en voldoende groot. Het betreft bestaande constructies, welke niet verkrot zijn. Deze zijn naar alle waarschijnlijkheid hoofdzakelijk vergund. De gebouwen op het perceel zien er onderhouden uit en de aanwezige stallen en

schuren zijn voldoende ruim om allerhande functies in onder te brengen. Er wordt gesteld dat deze infrastructuur in goede staat is en dat deze bouwfysisch geschikt is voor het uitbaten van uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

De case bevindt zich aan de Bevelsesteenweg. Het perceel ontsluit via deze voldoende uitgeruste weg.

In de onmiddellijke omgeving van de infrastructuur bevindt zich één ander gebouwencomplex, eveneens een voormalig agrarisch gebouwencomplex met woning. Deze gebouwen bevinden zich op een afstand van minder dan 50m en zijn vermoedelijk in handen van een andere eigenaar. Gezien zich binnen de afstand van 50m ten aanzien van de case slechts één ander eigendom bevindt, kan worden besloten dat deze case niet gelegen is in een gebouwengroep.

Er wordt verondersteld dat de voorgestelde niet-agrarische functie zal voldoen aan de functiespecifieke voorwaarden uit de wetgeving voor wat betreft hun oppervlakte en aard, tijdelijk verblijf en toegelaten ondergeschikte functies.



GEBOUWENGROEP: GEBOUWEN IN BUFFER 50M

### 10.5.2. *Toetsing aan beleidsmatige indicatoren*

De infrastructuur binnen de case werden recent opgenomen op de vastgestelde inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed. In de inventaris wordt het perceel benoemd als 'Hoeve ter Hille' welke historische en architecturale waarden heeft. In de inventaris is volgende beschrijving terug te vinden:

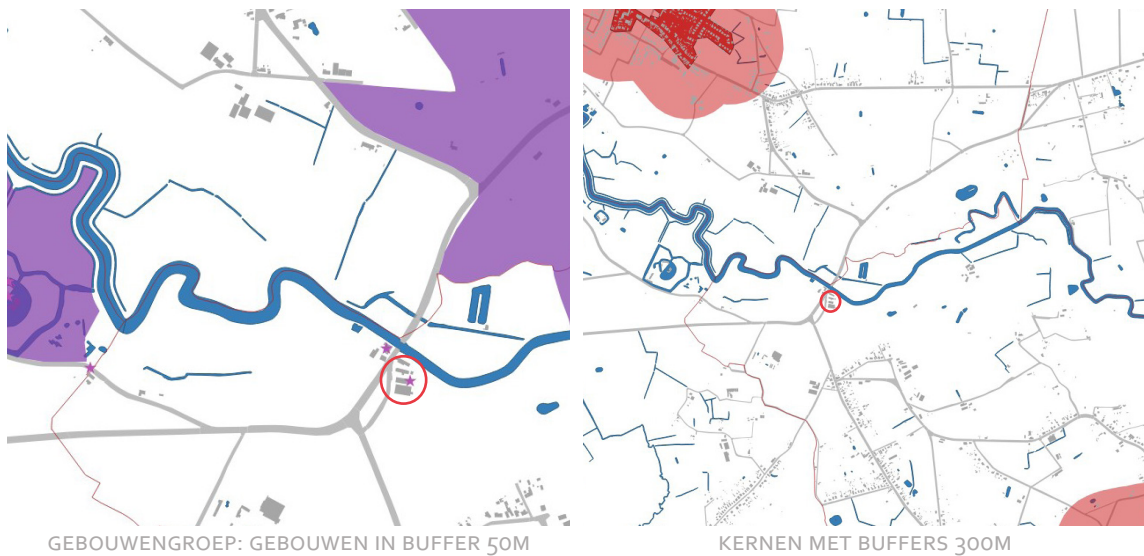
*"Hoeve met losstaande bestanddelen nabij de Grote Nete, als inplanting minstens opklimmend tot de 18de eeuw."*

*Inventaris Onroerend Erfgoed - Hoeve ter Hille*

Daarnaast is het perceel gelegen binnen een landschappelijk geheel met erfgoedwaarde, namelijk de vallei van de Wimp en de Grote Nete te Herenthout. Een deel van dit gebied werd beschermd als cultuurhistorisch landschap, omwille van de esthetische, historische en wetenschappelijke waarden. De infrastructuur van de case zijn echter niet binnen dit cultuurhistorisch landschap gelegen.

Uit bovenstaande kan worden besloten dat de infrastructuur erfgoedwaarde hebben. Hierdoor kunnen de infrastructuur zich beroepen op een uitzonderingsregel: de functiewijzigingen die hier kunnen worden toegelaten zijn ruimer dan deze voor infrastructuur zonder erfgoedwaarde.





GEBOUWENGROEP: GEBOUWEN IN BUFFER 50M

KERNEN MET BUFFERS 300M

Op basis van de vergelijking van luchtfoto's van 2000-2003 en 2019 wordt besloten dat de vijf gebouwen binnen de case 20 jaar oud zijn, maar dat de woning wel werd uitgebreid in de afgelopen 20 jaar.

Binnen het case-gebied is een woonhuis aanwezig. Het is aanneembaar dat dit woonhuis ook in gebruik is als woning.

De case bevindt zich niet in nabijheid van een kern. Ten zuid-oosten bevindt zich de kern van Itegem op een afstand van ongeveer 2,6 km. Binnen een straal van 200 meter rondom de case bevinden zich wel nog enkele woningen of gebouwencomplexen met woning. Het betreft echter een klein aantal gebouwen die zich binnen deze straal bevinden en ze zijn onderling verspreid. Er kan dus worden besloten dat de case niet gelegen is in de omgeving van een kern en eveneens eerder geïsoleerd is gelegen in de omgeving. De omgeving van de case voldoet dus aan de indicator uit het afwegingskader om niet als geïsoleerd te worden benoemd, maar heeft toch een eerder geïsoleerd karakter.

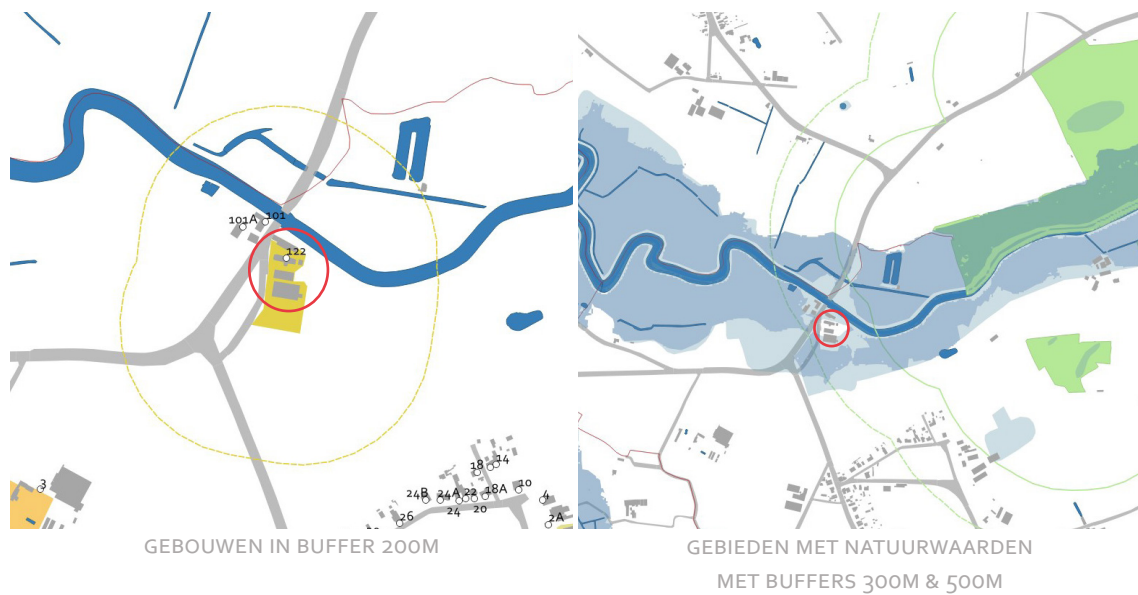
In de nabijheid van de case bevinden zich geen GPBV-bedrijven. Het perceel is gelegen in nabijheid van een gebied met natuurwaarden, met name de vallei van de Grote Nete. De grens van dit VEN-gebied bevindt zich op een 400 meter ten oosten van de case. Zoals hierboven ook vermeld, heeft deze vallei bovendien ook erfgoedwaarde.

De Bevelsesteenweg telt twee baanvakken en is voorzien van een fietspad. De Bevelsesteenweg heeft ter hoogte van het perceel een breedte van 7 meter. In de nabijheid van het perceel bevinden er zich geen bushaltes.



KERNEN MET BUFFERS 300M





Het perceel is eerder slecht ontsloten. Het perceel is niet ontsluitbaar via de weg over een afstand van 6km. Het perceel kan dus niet worden ontsloten zoals in het afwegingskader wordt vereist. Ook de ontsluiting met het openbaar vervoer is onvoldoende. Binnen een wandelafstand van 750m over de weg bevinden zich haltes van het openbaar vervoer. In de directe omgeving van het perceel bevinden zich wel verschillende netwerken voor zachte ontsluiting. Deze bevinden zich binnen een straal van 200 meter rondom het perceel. Zoals vermeld is er ook een fietspad aanwezig aan het perceel.

### 10.5.3. *Besluit uit het afwegingskader ten opzichte van de werkelijkheid*

Wanneer bovenstaande in het afwegingskader wordt ingevuld, blijkt het niet mogelijk om deze infrastructuren te hergebruiken voor niet-agrarische functies. Dit is in overeenstemming met de aanduiding van het landbouwontwikkelingsgebied, zoals aangegeven in het GRS van Heist-op-den-Berg. Voor de para-agrarische functies type I is deze indicator niet van toepassing, maar binnen deze functiecategorie wordt ook aan andere indicatoren niet voldaan. Hierdoor is ook deze functiecategorie niet aangewezen.

Gezien de opname van deze infrastructuur in de vastgestelde inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed kunnen deze infrastructuur echter beroep doen op een uitzonderingsstatuut. Dergelijke infrastructuur hebben immers bredere functiemogelijkheden aangezien hun behoud primeert. Indien deze infrastructuur zich hierop zouden beroepen, is het aangewezen om de activiteiten te stimuleren waarvoor in het afwegingskader de overige waarden wel werden behaald. Voor dit perceel zijn er echter geen andere niet-agrarische activiteiten die voldoen aan de andere indicatoren. Op vlak van mobiliteit scoort deze case ook onvoldoende, waardoor niet-agrarische functiewijzigingen in minder mate aangewezen zijn.

Op heden lijkt het er op dat deze infrastructuur in agrarisch gebruik zijn. Dit is ook wenselijk: niet alleen omwille van de bestemming en de aanduiding in het GRS, maar ook vanuit een erfgoedstandpunt is het wenselijk dat agrarische infrastructuur hun functie als agrarisch bedrijf kunnen behouden. Dit verhoogt immers de leesbaarheid van het erfgoed. Het is dus over de

volledige lijn wenselijk dat deze functie behouden blijft. Het afwegingskader wijst dit ook uit. Enkel in het geval dat dit niet mogelijk is omwille van de erfgoedwaarde, zal een functiewijziging mogelijk zijn, zoals is opgenomen in het Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

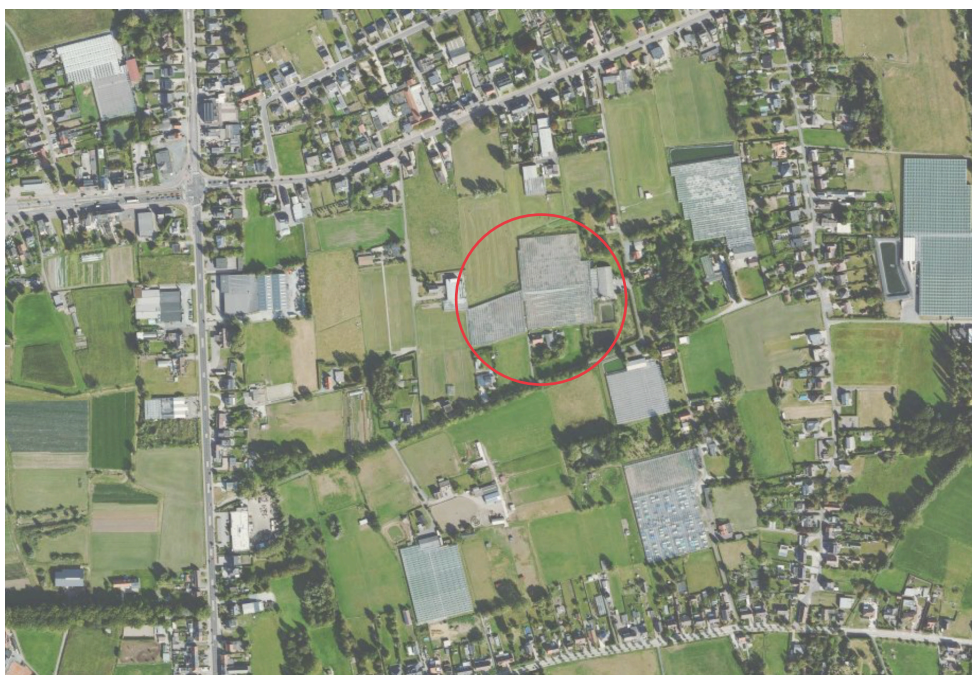
## 10.6. *Rumst: Lage Vosbergstraat 62A*

De case in Rumst bevindt zich aan de Lage Vosbergstraat, een landelijke weg. De case is gelegen ten oosten van de kern van Rumst, op zo'n 2,6 kilometer van het centrum. De bredere omgeving van dit landbouwbedrijf is heterogeen: ten zuiden, aan de Nete, bevindt zich een grootschalige inrichting van openbaar nut, ten oosten bevindt zich een grootschalig industrieterrein, ten westen bevindt zich de E19 en ten noorden een agrarisch landschap met woonlinten. De nabije omgeving van deze case is te beschrijven als een agrarisch binnengebied, omsloten door woonlinten. Dit agrarisch gebied wordt bovendien voornamelijk in functie van glastuinbouw benut, waardoor dit ook een bebouwde indruk geeft met verschillende grootschalige serres. Het landschap heeft een versnipperd profiel.

De case heeft betrekking op de gebouwen gelegen op het landbouwgebruiksperceel. Dit gebruiksperceel heeft een oppervlakte van 22465,62m<sup>2</sup>. Hierop bevindt zich 1 grootschalige constructie bestaand uit een grote serre en een gebouw vooraan waarin een woning en een schuur vervat zijn. Deze constructies zijn gelegen op 2 kadastrale percelen (Rumst 1ste Afdeling, Sectie A, percelen 207E en 198H). Er is een woning aanwezig, als een architecturaal geheel met de schuur gebouwd. De onbebouwde ruimte op het perceel bleef deels onverhard en werd deels ingericht met grote buffersbekkens.







Apple Kaarten



Apple Kaarten

### 10.6.1. *Toetsing aan juridisch-ruimtelijke indicatoren*

De case is gelegen in agrarisch gebied. Het gebied werd niet door een RUP naar een andere bestemming gewijzigd. Het gebied wordt niet opgenomen in de lijst met ruimtelijk kwetsbare gebieden en is niet bestemd als recreatiegebied. Er werd geen RUP teruggevonden waarin dit perceel of deze omgeving werd opgenomen en met bijkomende stedenbouwkundige voorschriften werd beschreven.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de omgeving van de case als

'concentratiegebied glastuinbouw' aangeduid. Dit gebied wordt dus als een kernzone voor dat type landbouw behouden en er kan worden geconcludeerd dat het een landbouwontwikkelingsgebied betreft.

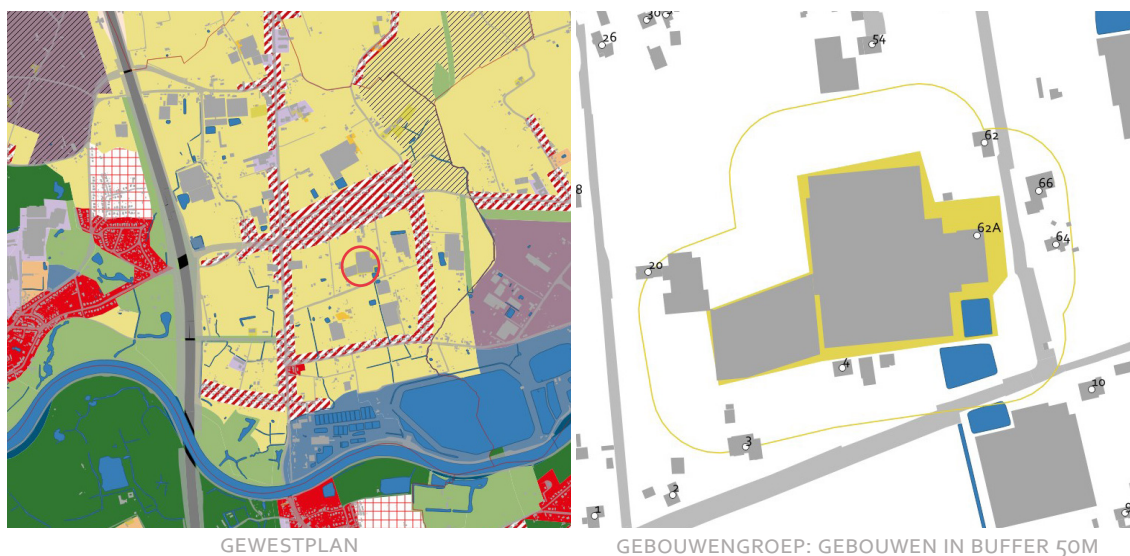
De case is niet gelegen in een ruilverkaveling. In de omgeving van de case bevinden zich ook geen ruilverkavelingsgebieden. De case is niet getroffen door een reservatiestrook. Het perceel is niet gelegen in waterwingebied of -beschermingszone.

De constructies op het perceel zijn verzorgd en voldoende groot. Het betreft bestaande constructies waarvan kan worden verondersteld dat deze niet verkrot zijn. Er wordt aangenomen dat deze hoofdzakelijk vergund zijn. De gebouwen op het perceel zien er onderhouden uit en de stallen zijn zeer ruim. Er wordt aangenomen dat deze infrastructuur in goede staat is. De serres zijn bouwfysische vooral geschikt voor de agrarische activiteit die er vandaag reeds in plaatsvindt. Het is weinig waarschijnlijk dat deze infrastructuur voor andere functies zal kunnen worden benut. De woning en schuur zijn wel bouwfysisch geschikt voor het uitbaten van uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

De case bevindt zich aan de Lage Vosbergstraat, een voldoende uitgeruste weg.

In de onmiddellijke omgeving van de infrastructuur bevinden zich nog verschillende andere gebouwen, zowel woningen als andere landbouwbedrijven. Deze gebouwen bevinden zich op een afstand van maximaal 50m van de case. Er zijn binnen deze afstand nog verschillende gebouwencomplexen aanwezig waarvan wordt aangenomen dat deze van een andere eigenaar zijn. Er kan worden gesteld dat de case zich binnen een gebouwengroep bevindt.

Er wordt verondersteld dat de voorgestelde niet-agrarische functie zal voldoen aan de functiespecifieke voorwaarden uit de wetgeving voor wat betreft hun oppervlakte en aard, tijdelijk verblijf en toegelaten ondergeschikte functies.





### 10.6.2. Toetsing aan beleidsmatige indicatoren

De infrastructuur zijn niet opgenomen op de vastgestelde inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Op basis van de vergelijking van luchtfoto's van 2000-2003 en 2019 wordt besloten dat de constructies binnen de case 20 jaar oud zijn. In het verleden bleken er verder dat aan de westelijke zijde nog verschillende serres aanwezig waren.

Binnen het case-gebied is een woonhuis aanwezig. Het is zeer waarschijnlijk dat deze woning ook in gebruik is als woning.

De case bevindt zich niet in nabijheid van een kern. Ten westen bevindt zich de kern van Rumst en ten oosten bevindt zich de kern van Duffel. Deze bevinden zich echter beide op meer dan 300 meter vogelvlucht van de case. Binnen een straal van 200 meter rondom de case bevinden zich wel nog verschillende gebouwencomplexen met woning. Er kan dus worden besloten dat de case niet gelegen is in de omgeving van een kern, maar ook niet geïsoleerd in de omgeving gelegen is.



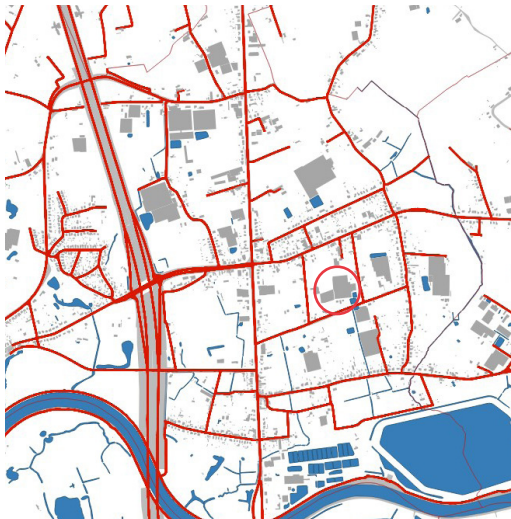
In de nabijheid van de case zijn geen GPBV-bedrijven aanwezig.

Ten zuiden van het perceel zijn verschillende gebieden met natuurwaarden gelegen, rondom het rivierenlandschap van de Rupel, de Nete en de Dijle. Het perceel bevindt zich echter op meer dan 500m van deze gebieden.

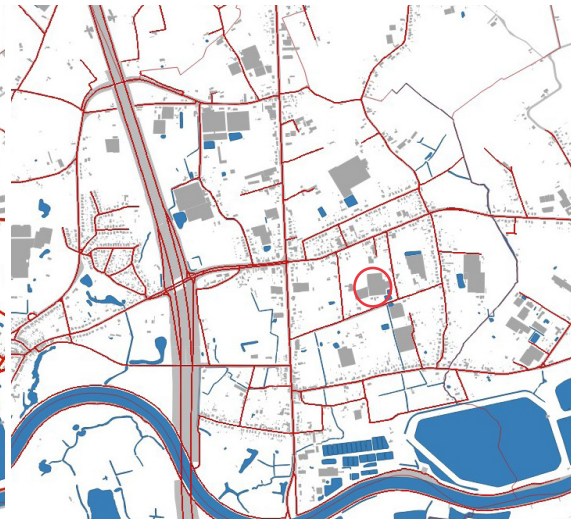
De Lage Vosbergstraat is een landelijke baan en is tamelijk smal, met een breedte van 4 meter. Deze baan is niet verder ingericht dan door verharding en verlichting. In nabijheid van de case zijn bushaltes aanwezig. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich aan de Lage Vosbergstraat ten noorden van de case.

De ontsluiting van het perceel op een hoofdweg binnen de afstand van 3 km is mogelijk, ook indien deze ontsluiting niet doorheen kernen kan. Hiervoor is de ligging van de E19 ten westen van doorslaggevend belang. Het perceel wordt met andere woorden goed ontsloten via de weg.

Het perceel wordt matig ontsloten met het openbaar vervoer. Het perceel is gelegen op een wandelafstand van 750 m van een halte. In de directe omgeving van het perceel bevinden zich eveneens netwerken voor zachte ontsluiting. De Lage Vosbergstraat is niet voorzien van een fietspad.



ONTSLUITING NIET DOOR KERN 3KM



ONTSLUITING DOOR KERN 3KM



ONTSLUITING DOOR KERN 6KM



ONTSLUITING VOOR ZACHTE MOBILITEIT

### 10.6.3. *Besluit uit het afwegingskader ten opzichte van de werkelijkheid*

Wanneer bovenstaande in het afwegingskader wordt ingevuld, blijkt het niet mogelijk deze infrastructuur te hergebruiken voor niet-agrarische functies. Het gebied werd immers aangeduid als een landbouwontwikkelingsgebied in het GRS van Rumst. Daarnaast is het van belang dat de serregebouwen op het perceel weinig waarschijnlijk kunnen worden ingezet voor een andere functie dan de huidige.

Op heden lijkt het er op dat deze infrastructuren in agrarisch gebruik zijn. Dit is ook wenselijk. Het is wenselijk dat deze agrarische invulling behouden blijft. Het afwegingskader wijst ook uit dat deze case niet geschikt is voor het huisvesten van niet-agrarische functies.









# DEEL IV - AANBEVELINGEN



## 11 *Aanbevelingen voor verdere opvolging*

### 11.1. *Gebiedsgerichte testing*

Huidig onderzoek vertrekt vanuit het PBRA en vier gedragen principes. Hieruit werd een methodiek opgebouwd om een realistische en correcte afweging te kunnen maken, met het oog op het ondersteunen van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het betreft een desktoponderzoek met controle van de indicatoren en waarden aan enkele cases in de provincie Antwerpen. Doorheen het onderzoek werd getracht realistische waarden te hanteren welke ook een zeker evenwicht op provinciale schaal behielden. Dit werd steeds nagekeken door middel van de GIS-analyse.

Een bijkomende toetsing van dit onderzoek en het afwegingskader in de praktijk lijkt aangewezen. Tussen gemeentes onderling bestaan er immers nog verschillen en ook de beleidsmatige prioriteiten verschillen. In de ene gemeente zullen sommige indicatoren bijvoorbeeld moeilijker haalbaar zijn dan in de andere gemeente. Ook zullen sommige gemeenten reeds lokale reglementen of lokale afwegingskaders voor handen zijn omtrent niet-agrarisch hergebruik. Door gebiedsgerichte testen uit te voeren met dit onderzoek en het afwegingskader kunnen deze knelpunten gesignaleerd worden.

Een gebiedsgerichte testing biedt ook mogelijkheden om te onderzoeken hoe het afwegingskader kan begeleiden bij de opmaak van lokale beleidsplannen en -kaders. Door het afwegingskader toe te passen binnen eenzelfde grondgebied zullen deelgebieden worden ontdekt: deelgebieden waar niet-agrarisch hergebruik al dan niet aanvaardbaar is. Gemeenten kunnen zich op deze resultaten baseren bij de opmaak van hun beleidsplan.

Ook voor wat betreft de ecologisch waardevolle agrarische gebieden kan een testing interessant zijn. Zoals juridisch beschreven zijn zonevreemde functiewijzigingen in deze gebieden niet a priori uitgesloten. Door een gebiedsgerichte testing kan worden onderzocht of in deze gebieden andere toekomstmogelijkheden uit het afwegingskader blijken. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat deze gebieden opvallend anders scoren dan de strikt agrarische gebieden. In dat geval zou het afwegingskader ook ondersteunend kunnen zijn voor de opmaak van beleidskader omtrent open ruimte.

Als laatste zal een gebiedsgerichte testing van het afwegingskader ook duidelijk maken hoe gebruiksvriendelijk het afwegingskader is en hoe gemakkelijk het zich laat vertalen naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Door het afwegingskader toe te passen op concrete aanvraagdossiers kunnen de gemeenten knelpunten aanduiden of input leveren ter verbetering.

### 11.2. *Begeleiding en nazorg*

Het is aangewezen om gemeenten vanuit de provincie te ondersteunen met betrekking tot dit onderzoek. Wanneer gemeenten bij de toepassing van het afwegingskader bijvoorbeeld problemen ervaren of vragen en opmerkingen hebben, is het van belang dat zij deze kunnen terugkoppelen. Ook kunnen zij, vanuit hun lokale praktijk, kansen detecteren die op heden

nog niet of niet voldoende zijn opgenomen in dit onderzoek. Deze begeleiding en nazorg kan waardevolle input leveren welke ook voor de verdere doorvertaling van het afwegingskader naar het PBRA interessant kan zijn.

Daarnaast zal het begeleiden van gemeenten in het gebruik van het afwegingskader ook van belang zijn wanneer dit kader zou bijdragen tot de opmaak van een RUP of zou ondersteunen bij de opmaak van beleidskaders. Hierbij zal ook kritisch naar de resultaten van het afwegingskader moeten worden gekeken en is het uiteraard wenselijk dat hierover ook een dialoog ontstaat.

Het begeleiden van gemeenten zal ook noodzakelijk zijn om de interpretatie van bepaalde indicatoren en waarden te monitoren. Door hun directe band met de burger kunnen gemeenten erg goed signaleren wanneer een indicator of waarde niet voldoende transparant is of op bijzonder onbegrip stuit. Het is erg waardevol om de input van lokale ambtenaren hieromtrent mee te nemen naar de verdere verwerking van dit onderzoek in het PBRA.

### 11.3. *Aandacht voor sloopinstrumenten*

In het afwegingskader wordt aandacht gevraagd voor de concrete inpassing van een nieuwe functie in de landbouwinfrastructuur, op een micro-schaal. Bij deze concrete inpassing zal voor sommige gebouwen en verhardingen blijken dat zij niet bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie, of zelfs verkrot zijn. Ook zal blijken dat niet al deze infrastructuur van nut zal zijn voor de nieuwe functie en dus niet behouden hoeft te blijven. Voor andere landbouwinfrastructuur zal het afwegingskader zelfs uitwijzen dat zij niet langer behouden kunnen worden. In die gevallen dient ook (gedeeltelijke) sloop te worden opgenomen in de voorstellen tot functiewijziging.

In dit onderzoek werd sloop vaak benaderd als bijkomende tegenprestatie bij zonevreemde functies. Wanneer een gebouw of een verharding immers geen functie meer dient in de nieuwe niet-agrarische functie, is het behoud van deze infrastructuur ook niet langer wenselijk en kan er tot sloop worden overgegaan. Op die manier maakt sloop onderdeel uit van een concrete aanvraag en wordt dit idealiter reeds op voorhand goed besproken met de aanvragers.

De uitwerking van sloopinstrumenten werd reeds deels opgenomen in een op heden nog lopende studie naar het financiële instrumentarium voor agrarisch hergebruik. Ook algemeen zal het lonen om sloopinstrumenten te onderzoeken. Door middel van sloop worden immers de meest directe resultaten geboekt voor wat betreft het verminderen van het ruimtebeslag in de open ruimte.

### 11.4. *Vertaling van het afwegingskader*

#### 11.4.1. *Vertaling naar instrument*

Er dient verder onderzocht te worden hoe dit onderzoek en het eruit resulterende afwegingskader kan worden vertaald naar een plannings- of beleidsinstrument. De vertaling van dit afwegingskader kan gebeuren in een beleidskader binnen het PBRA. Door de beleidsplannen op te bouwen uit meer dynamische beleidskaders, is het immers mogelijk om het afwegingskader niet-agrarische hergebruik van landbouwinfrastructuur als een beleidskader op



te nemen. Wanneer er in de toekomst eventuele evaluaties gebeuren, of er andere prioriteiten op de voorgrond treden, kan een individueel beleidskader geüpdate worden. Deze eigenschap van beleidsplannen zorgt ervoor dat deze planningsinstrumenten flexibeler zijn ten aanzien van toekomstig beleid; meer dan voorheen mogelijk was bij ruimtelijke structuurplannen.

De vertaling van het afwegingskader kan op korte termijn ook in de vorm van een omzendbrief gebeuren. Door middel van een omzendbrief kan de provincie aan de gemeenten duidelijk communiceren over hoe deze aanvragen worden beoordeeld op provinciaal niveau en kan het aanbevelingen formuleren voor de gemeentelijke behandeling van dergelijke dossiers. Een omzendbrief heeft een eerder toelichtend en aanbevelend karakter.

Inhoudelijk is het ook mogelijk dat bepaalde onderdelen van het afwegingskader een sterker verordenend karakter moeten krijgen dan andere. De principes waarop dit onderzoek steunt kunnen bijvoorbeeld op een andere manier worden doorvertaald dan de individuele indicatoren. Een mogelijke piste is bijvoorbeeld om gemeentelijke beleidsplannen bij de beleidskaders omtrent open ruimte en landbouw ook op dezelfde principes te laten steunen als het provinciale beleidskader.

Mogelijks bestaan ook nog andere alternatieven om het afwegingskader te vertalen naar een instrument. Het is aangewezen dit verder te onderzoeken. Het zou zo bijvoorbeeld ook kunnen blijken dat de vertaling van het afwegingskader niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuren zou kunnen worden gebundeld met andere gelijkaardige onderzoeken en tools, en hierdoor een integraal instrument kan ontstaan.

Voor wat betreft de aanbevelingen die vanuit dit onderzoek kunnen worden gedaan aan de gemeenten, is het waardevol te vermelden dat de provincie aan de gemeenten kan suggereren of aanbevelen om de zogenaamde landbouwontwikkelingszones op te nemen bij de opmaak van lokale beleidsplannen. Door deze letterlijke vertaling, zou het aftoetsen van deze indicator op een nog objectievere wijze kunnen gebeuren. Het is daarnaast ook dankbaar dat gemeenten hun agrarisch gebied op een dergelijke manier evalueren en hierbij aandacht hebben voor het potentieel ervan.

#### 11.4.2. *Gebruiksvriendelijke consultatie*

Ten laatste dient ook nog verder onderzocht te worden hoe het afwegingskader, eventueel in combinatie met andere instrumenten uit flankerende onderzoeken, zou kunnen worden vertaald naar een eenvoudig te consulteren tool. Een voorbeeld hiervan is de zogenaamde radar-tool die werd ontwikkeld om het agrarisch potentieel van landbouwbedrijfszetels in beeld te brengen. Het zou interessant kunnen zijn om deze tool te combineren met de resultaten die dit afwegingskader zou genereren, en zo in één oogopslag een duidelijk toekomstperspectief per landbouwbedrijfszetel te kunnen aanbieden. Er bestaan daarnaast mogelijk nog andere onderzoeken en beschikbare data die eventueel zouden kunnen leiden tot de opmaak van een volledig 'landbouwkompas'.

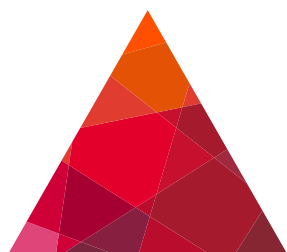
Ook dient hierbij onderzocht te worden op welke wijze en voor wie deze informatie consulteerbaar zou zijn. Hierbij moet verder bekeken worden of het afwegingskader een ambtelijke dan wel publieke tool zou vormen. In het licht van de eindgebruikers zal ook de grafische vormgeving van deze tool moeten worden opgemaakt en zal het noodzakelijk zijn om voldoende randinformatie te verstrekken zodat een goed begrip van de indicatoren en gebruikte termen gegarandeerd wordt.

Hier gaat het dus om een vertaling van het afwegingskader naar een gebruiksvriendelijke en toegankelijke (digitale) tool of een geoloket. Verschillende datasets zijn reeds opgemaakt en kunnen hiervoor een goede basis betekenen.





Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
[info@atelierromain.be](mailto:info@atelierromain.be)  
[www.atelierromain.be](http://www.atelierromain.be)



**Provincie  
Antwerpen**