

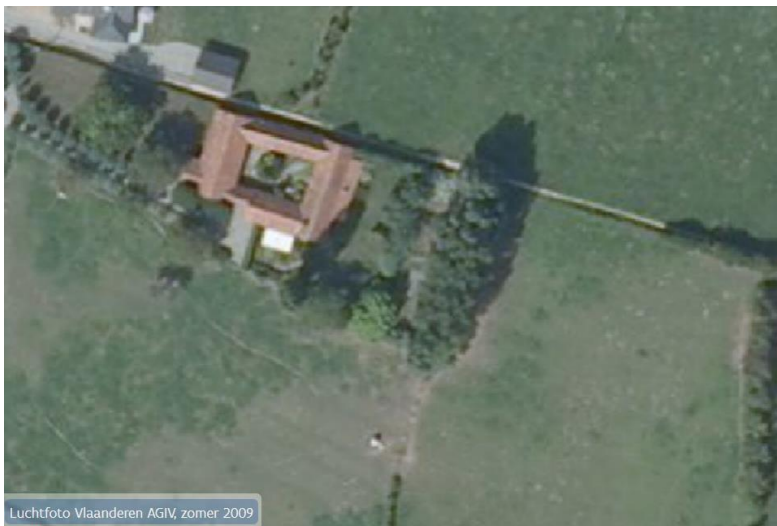
# Adviesverlening ikv Besluit Zonevremde Functiewijzigingen



# Problematiek

- ▶ **Stoppende landbouwbedrijven –**  
→ leegstaande volumes, verkrotting, verwaarlozing
- ▶ **Zonevreemde functies nemen de ruimte in**  
→ Residentialisering, vertuining,..
- ▶ **De regelgeving en beperkingen te weinig gekend en zeer soepel en ruim toegepast**
- ▶ **Nieuwe plattelandsbewoners niet bekend met ‘normale’ landbouwpraktijken.**  
→ Hinderklachten, conflicten, bezwaarschriften,..
- ▶ **Meer en meer conflicten met landbouwers tot zelfs wettelijke beperkingen voor landbouwbedrijven in agrarisch gebied**  
→ Regelgeving rond geurhinder

# Problematiek: vertuining, verharding



Vlaanderen  
is landbouw & visserij



# Regelgeving

## ▶ Gewestplannen

→ bepalen wat zone-eigen of zonevreemd is

## ▶ Zonevreemde basisrechten

## ▶ Functiewijzigingen zijn vergunningsplichtig sinds 1984

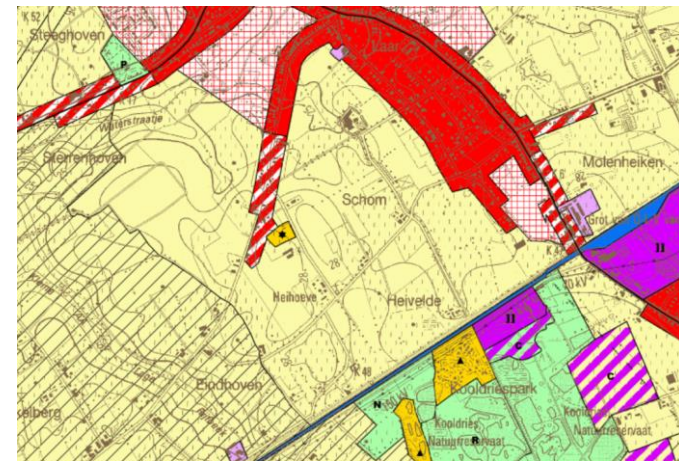
→ werden en worden te weinig aangevraagd

## ▶ Besluit zonevreemde functiewijzigingen (2003 en later)

→ uitzonderingsmaatregel op de gewestplanbestemming

→ wordt geïnterpreteerd als een recht ipv een gunst

→ Geeft veel potentiële mogelijkheden om leegstand aan te pakken, doch niet bekeken vanuit de impact op de basisbestemming



# Advisering Departement Landbouw en Visserij

- ▶ **Gebaseerd op de adviesbevoegdheid van het Departement in het kader van Omgevingsvergunningen**
- ▶ **In de lijn van de omzendbrief RO2017/01: Ruimtelijk transformatiebeleid: “Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden”**  
→ geen bijkomende zonevreemdheid in de open ruimte
- ▶ **In de lijn van de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**
- ▶ **Advies vanuit een landbouwkundige afweging**  
→ Wat is de impact op de basisbestemming?  
→ Versterken van het uitgesproken agrarisch gebied – behoud van strategische landbouwzetels



# Niet vergunbare functiewijzigingen



- Grondwerken
- Horeca
- Zonevreemd wonen temidden van landbouwbedrijven



# Advisering Departement Landbouw en Visserij

## MAAR

- ▶ **Geen bindende adviesverlening waardoor niet altijd rekening gehouden wordt met de argumenten**
- ▶ **Oplossing: sterk gemotiveerde adviezen**
  - Inzetten op begrip vergunde toestand , zowel stedenbouwkundig en vooral ook naar functie
  - inzetten op strikte interpretatie regelgeving
    - × Geen regularisatie mogelijk als functie niet vergund is
  - Afwegen van ruimtelijke parameters
    - × afstanden tot bestemmingen, SBZ, VEN, woningen,...)
  - Beoordelen van de impact op het landbouwfunctioneren/omliggende landbouwbedrijven
    - × Bij voorkeur agrarische reconversie, ontharding...
  - Inpassing in/aftoetsing aan goede ruimtelijke ordening

# Doelstellingen Landbouw en Visserij

- ▶ **Streven naar agrarische reconversie in uitgesproken agrarische gebieden**
- ▶ **Streven naar ontharden van buitengebied door sloop van niet noodzakelijke gebouwen**
- ▶ **Beperken van bijkomende zonevreemde functies in de open ruimte- ruimte voor landbouw**

## TO DO's op korte en lange termijn

- ▶ **Aanpassing mogelijkheden besluit zonevreemde functiewijzigingen**
- ▶ **Informereren vergunningverleners, notarissen en immomakelaars,...**
- ▶ **Informereren van de landbouwsector**