



Vlaanderen  
is ruimte

Wij kopen ook  
caravans in!

Let op!

# Onderzoek naar het instrument 'convenant' voor niet- agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen - eindrapport

Studie uitgevoerd door



In opdracht van

DEPARTEMENT  
RUIJTE VLAANDEREN

[www.ruimtevlaanderen.be](http://www.ruimtevlaanderen.be)

Het onderzoek in dit rapport is uitgevoerd door:

**Atelier Romain**

**LDR advocaten**

**ILVO**

**i.s.m.**

**SumResearch**

**Team:**

Brecht Vandekerckhove

Pieter-Jan Defoort

Anna Verhoeve

Arnout De Waele

Arnout Schelstraete

Marie France Lebbe

Sally Lierman

**Atelier Romain**

Dendermondse

Steenweg 50

9000 Gent

+32 9 233 69 76

[www.atelierromain.be](http://www.atelierromain.be)

[info@atelierromain.be](mailto:info@atelierromain.be)

**LDR advocaten**

Kasteellaan 141

9000 Gent

+ 09 234 29 16

[www.ldr.be](http://www.ldr.be)

**ILVO**

Burg. Van Gansberghelaan

115 bus 2

9820 Merelbeke

+32 9 272 23 63

[www.ilvo.vlaanderen.be](http://www.ilvo.vlaanderen.be)

**SumResearch**

Waterloolaan 90

1000 Brussel

+32 2 512 70 11

[brussels@sum.be](mailto:brussels@sum.be)

[www.sum.be](http://www.sum.be)

Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid.

<b>Managementsamenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>16</b>
<b>2 Opzet van het onderzoek</b>	<b>18</b>
2.1 Scope	18
2.1.1 <i>Inhoudelijke Scope</i>	18
2.1.2 <i>Onderzoeksscope</i>	19
2.1.3 <i>Algemene doelstellingen instrument convenant</i>	20
2.2 Spanningsveld waarbinnen het instrument convenant moet worden gesitueerd	21
2.3 Onderzoeksmethodiek	23
<b>3 Ruimtelijke analyse</b>	<b>26</b>
3.1 Stap 0: Probleemstelling	26
3.1.1 <i>Pajottenland</i>	26
3.1.2 <i>Meetjesland</i>	27
3.2 Stap 1: Vooronderzoek	27
3.2.1 <i>Dataonderzoek</i>	27
3.2.2 <i>Onderzoek naar context</i>	39
3.2.3 <i>Conclusie</i>	53
3.3 Stap 2: Visievorming	54
3.3.1 <i>Doelstellingen</i>	54
3.3.2 <i>Inschatting van de impact van de functie</i>	54
3.3.3 <i>Gebiedsgerichte principes</i>	55
3.4 Stap 3: Opbouw toetsingskader	59
3.4.1 <i>Criteria</i>	59
3.4.2 <i>Ontwerp van toetsingskader Meetjesland</i>	64
3.4.3 <i>Confrontatie toetsingskader met concrete cases uit het Meetjesland</i>	68
3.4.4 <i>Doorvertaling naar ruimtelijke afspraken Pajottenland</i>	78
3.4.5 <i>Confrontatie ruimtelijke afspraken met concrete cases uit het Pajottenland</i>	82
<b>4 JURIDISCHE ANALYSE</b>	<b>88</b>
4.1 Inleiding	88
4.2 Contractbenadering	89
4.3 Het convenant	90
4.3.1 <i>Begripsomschrijving</i>	90
4.3.2 <i>Convenanten in vergelijkbare beleidsdomeinen</i>	93
4.3.3 <i>Het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening</i>	98
4.4 De verhouding tot het bestaande instrumentarium	99

4.4.1	<i>Overzicht van de bestaande instrumenten</i>	99
4.4.2	<i>Een nieuw instrument: contractbenadering – deelaspect convenant</i>	100
4.4.3	<i>Gelijkaardige mogelijkheden binnen het bestaand instrumentarium?</i>	101
4.5	Implementatie van het convenant	115
4.5.1	<i>Algemeen</i>	115
4.5.2	<i>Aspecten van decretale verankering</i>	116
4.5.3	<i>Aspecten te regelen in het convenant</i>	127
4.5.4	<i>Slotsom: het convenant als een juridisch werkbaar gebiedsgericht instrument</i>	135
<b>5</b>	<b>Procesverloop instrument Convenant</b>	<b>137</b>
5.1	Opbouw proces	137
5.2	Fase 1: opmaak gebiedsgericht convenant	138
5.2.1	<i>Stap 0 – voorbereiding gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek</i>	138
5.2.2	<i>Stap 1 – aanvraag en onderzoek gebiedsgericht convenant</i>	139
5.2.3	<i>Stap 2 – ontwerp van convenant</i>	139
5.3	Fase 2: activering gebiedsgericht convenant	140
5.3.1	<i>Stap 3 – informeren burgers over het convenant</i>	140
5.3.2	<i>Stap 4 – sluiten van de individuele activiteitencontracten</i>	141
5.3.3	<i>Stap 5 – opvolgen uitvoering en goede naleving convenant</i>	142
5.3.4	<i>Procesverloop – verankering</i>	142
<b>6</b>	<b>Beleidsaanbevelingen</b>	<b>143</b>
<b>7</b>	<b>Alternatieve instrumenten</b>	<b>146</b>
7.1	Inleiding	146
7.2	Strategisch inzetten van het instrumentarium	147
7.2.1	<i>Strategisch instrument 1: uitbreiding van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed</i>	147
7.2.2	<i>Strategisch instrument 2: verankeren van waardevolle hoeves in een RUP</i>	151
7.2.3	<i>Strategisch instrument 1 versus 2</i>	156
7.2.4	<i>Conclusie</i>	156
<b>8</b>	<b>Besluit</b>	<b>157</b>
<b>9</b>	<b>Bronnen</b>	<b>159</b>
9.1	Bronmateriaal ruimtelijke analyse	159
9.2	Bronmateriaal juridische analyse	160
9.2.1	<i>Rechtspraak</i>	160
9.2.2	<i>Rechtsleer</i>	161

# Managementsamenvatting

## Onderzoek naar het instrument 'convenant' voor niet- agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen

Atelier Romain, ILVO en LDR advocaten

In opdracht van Ruimte Vlaanderen

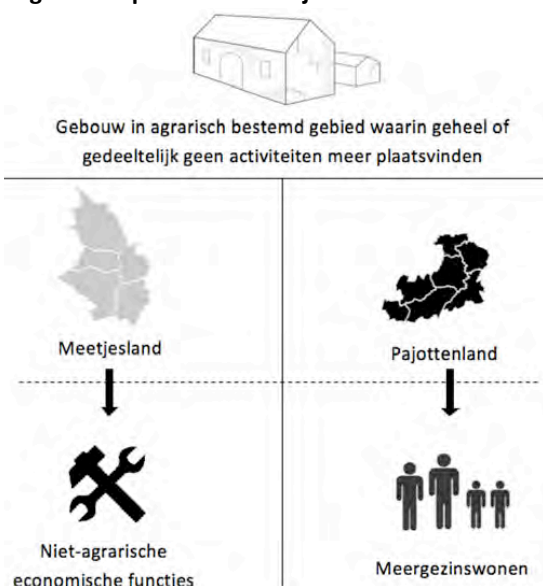
## Context van het onderzoek

Dit onderzoek kadert in het nieuw **instrumentendecreet** dat als doel heeft om grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten uit het beleidsdomein Omgeving decretaal samen te brengen, met een focus op vereenvoudiging, transparantie, afstemming, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid.

Het onderzoek bouwt verder op een eerdere studie waarin de juridische haalbaarheid en begrenzing van de **contractbenadering** voor niet agrarische activiteiten voormalige agrarische gebouwen werd onderzocht. Uitgangspunt van de studie was dat de 'contractbenadering' zich leent voor het omgaan met de realiteit in Vlaanderen waarbinnen diverse niet vergunbare functies worden uitgeoefend in gebouwen in agrarisch gebied. Waar wenselijk tracht de contractbenadering die realiteit binnen een juridisch kader te brengen. Door **gebiedsggericht** bepaalde ruimere mogelijkheden inzake functiewijzigingen in het leven te roepen, ontstaat er een opportuniteit om niet benutte, bestaande en niet-verkrotte gebouwen in agrarisch gebied een kleinschalige en ruimtelijk aanvaardbare invulling te geven. In dit rapport wordt de contractuele gedachte op een hoger en bestuurlijk niveau getild in de vorm van een beleidsovereenkomst, een '**convenant**' genoemd. Het convenant bevat een toetsingskader en de krijtlijnen waarbinnen de individuele gemeenten activiteitencontracten kunnen afsluiten. De focus van het instrument kan als volgt omschreven worden:

*"Kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarisch activiteiten meer plaatsvinden."*

**Figuur 1: Opbouw ruimtelijke onderzoeksruik**



Dit rapport wil zowel de juridische als ruimtelijke aspecten van het convenant verkennen.

In het **ruimtelijke luik** (deelopdracht II) onderzoeken richt het onderzoek zich op de standkoming van gebiedsggericht toetsingskader rond meergezinswoningen voor het Pajottenland en rond economische functies voor het Meetjesland. De visie die hiervoor werd opgebouwd kwam tot stand via een intensief participatieproces met de betrokken regio's en is het resultaat van een interpretatie en verwerking door het onderzoeksteam. Het is illustratief bedoeld en vormt geen voldragen beleidsdocument.

In het **juridisch luik** (deelopdracht I) luidt de centrale vraag: “Is het binnen de juridische context en in het kader van de *scope* mogelijk en haalbaar om het instrument van het convenant toe te passen?”. Het onderzoek spitst zich toe op de implementatie in en de verhouding met het andere instrumentarium.

Het resultaat van het onderzoek (**Deelopdracht III**) is drieledig en bestaat uit een tekstvoorstel van aanpassing VCRO (1), het formuleren van beleidsaanbevelingen (2) en het uitwerken een gebiedsspecifieke convenant (3).

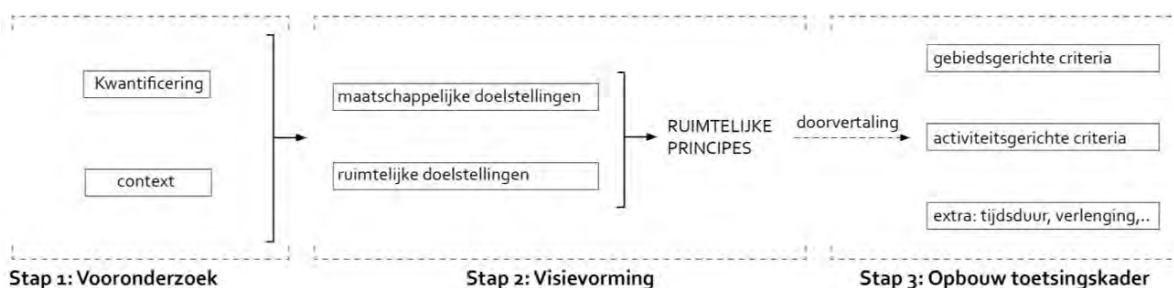
## Doelstellingen van het instrument

De algemene doelstellingen van het instrument zijn vierledig. Ten eerste heeft het instrument tot doel om **gebiedsggericht maatwerk** te leveren waarbij een selectie van ruimtelijk wenselijke functiewijzigingen tijdelijk mogelijk worden in het agrarisch gebied. Doordat lokale overheden gebiedsggericht een gezamenlijk toetsingskader kunnen opstellen, leent het instrument zich tot het versterken van de streekidentiteit. Ten tweede heeft het instrument tot doel om het **ruimtelijk rendement** te verbeteren. Via de contractbenadering kunnen leegstaande gebouwen in het agrarisch gebied ingezet worden om ruimtelijk wenselijke activiteiten te herbergen, dit leidt tot een efficiëntere benutting van het bestaande bebouwingspatrimonium. Het verhogen van het ruimtelijke rendement leidt tot een afname van de vraag tot aansnijden van bijkomende open ruimte. Ten derde heeft het instrument tot doel om de **ruimtelijke kwaliteit** van het buitengebied te verhogen. Nieuwe functies in de bestaande gebouwen gaan leegstand en verkrotting tegen en zorgen ervoor dat het bestaande gebouwenpatrimonium wordt gevaloriseerd. Daarnaast worden bepaalde tegenprestaties gevraagd van degene die een tijdelijke functiewijziging genieten. Ten vierde heeft het instrument tot doel de streekidentiteit en de **vitaliteit van de streek** te versterken. Zelfstandige activiteiten (ICT, consultants, architecten, ...) en voorzieningen (zorg, educatie, recreatie,..) ter hoogte van kernen, bedrijventerreinen en in vrijstaande hoeves creëren kansen voor het behouden en verder uitbouwen van een levenskrachtig platteland nabij de stad.

## Ruimtelijke analyse

Om de ruimtelijke analyse, die aan de basis vormt voor de opmaak van een (ontwerp-)convenant, op te bouwen, ontwikkelde het onderzoeksteam onderstaand stappenplan, dat bestaat uit drie processtappen. Het vooronderzoek vertrekt vanuit de gegeven ruimtelijke context en voorziet in een kwantificering van de problematiek. Bij het vormen van een gebiedsggerichte visie is zowel oog voor de maatschappelijke als de ruimtelijke doelstellingen, die samen de basis bieden voor het formuleren van ruimtelijke principes. Ten slotte kan vanuit deze principes concrete invulling gegeven worden aan een raamwerk van gebiedsggerichte en activiteitsgerichte criteria die samen het toetsingskader vormen van het convenant.

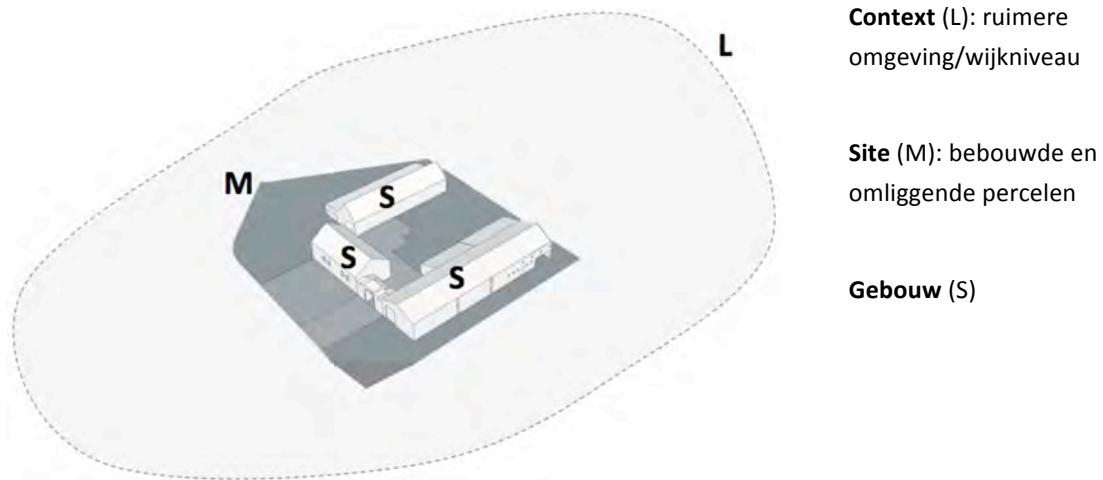
**Figuur 2: Stappenplan ruimtelijk onderzoek**



De **gebiedsgerichte criteria** hebben tot doel te bepalen welke sites in aanmerking komen voor het sluiten van een activiteitencontract en onder welke voorwaarden dit kan gebeuren. Terwijl de **activiteitsgerichte criteria** randvoorwaarden opleggen waarbinnen bepaalde activiteiten kunnen worden ontplooid. De criteria beogen de ruimtelijke impact van de activiteit te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren.

De criteria corresponderen altijd met een bepaald **schaalniveau**:

**Figuur 3: Schaalniveaus ruimtelijk onderzoek**

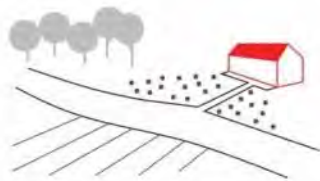


**Figuur 4: Schema gebiedsgerichte en activiteitsgerichte criteria**

**Gebiedsgerichte criteria:**



- Landbouwstrategische waarde
- Kernversterkende waarde
- Mobiliteit



- Water
- Kwetsbare gebieden



- Nutsvoorzieningen
- Gebouwspecifieke randvoorwaarden
- (Ev. bijkomende gebiedsgerichte criteria eigen aan het gebied)

### Activiteitsgerichte criteria:

M



- Aard
- Schaal
- Dynamiek
- Ruimtelijke kwaliteit

S



In overleg tussen Ruimte Vlaanderen en de lokale besturen werd in de loop van het onderzoeksproces concreet invulling gegeven aan de criteria in het toetsingskader, dat als onderhandelingskader de basis vormt voor het eenduidig afsluiten van een activiteitencontracten te tegelijk ook de nodige onderhandelingsmarge laat tussen de gemeente en de private eigenaar. Het kader bevat **uitsluitingscriteria** die de harde grenzen vormen, een **toelichtend gedeelte** dat richting geeft aan de onderhandeling en tenslotte een olijsting van **verbintenissen** die in het contract kunnen worden opgenomen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### Onderzoek naar meergezinswonen in het Pajottenland

De eerste doelstelling in het Pajottenland bestaat erin om het **waardevolle hoevepatrimonium** te **behouden** en opnieuw op te waarderen, als een van de dragers van de ruimtelijke identiteit van het Pajottenland. Het Pajottenland focust hierbij in eerste instantie op het behoud van de erfgoedwaarden van het waardevolle gesloten vierkantshoeves. Door het toekennen van nieuwe functies krijgen de gebouwen een toekomst en kunnen de gebouwen voor **leegstand** en verval worden behoed. De aanpassing van de gebouwen aan de nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van de gebouwen of het omliggende landschap.

Vanuit maatschappelijk oogpunt wil het Pajottenland deze bestaande gebouwen aangrijpen om **bijkomende wooneenheden** te voorzien om zo de druk op de woningmarkt in het Pajottenland te verminderen, zonder daarvoor bijkomende open ruimte te moeten aansnijden. De bijkomende wooneenheden moeten **compact** en **betalbaar** zijn, zodat ze ruimte bieden voor de doelgroepen die op dit moment kampen met een tekort op de woningmarkt in het Pajottenland: namelijk jonge gezinnen, alleenstaanden en senioren, uit eigen streek. Vanuit de input tijdens uit de regio vertaalde het onderzoeksteam deze visie in onderstaande ruimtelijke principes:



Het Pajottenland focust zich specifiek op de hoevegebouwen met erfgoedwaarde. Het Pajottenland definieert hoevegebouwen als alle 'voor de landbouw bedoelde gebouwen'. Om te bepalen of een hoevegebouw waardevol is, maakt het Pajottenland gebruik van een denkkader dat is opgebouwd uit 4 ruimtelijke erfgoedwaarden: intrinsieke erfgoedwaarde van de gebouwen, de locuswaarde, de belevingswaarde en de gebruikswaarde. Het Pajottenland vertrekt hierbij vanuit de bestaande handleiding



‘verankeren van Onroerend Erfgoed in ruimtelijk beleid’. Niet-waardevolle gebouwen of gebouwen zonder agrarisch verleden vormen niet de scope van de problematiek in het Pajottenland.



De regio wil voorkomen dat de nieuwe woonfuncties op **strategische landbouwgronden** (open kouters) bijkomende ruimte aan de professionele landbouw gaan onttrekken. Hobbylandbouw of vertuining worden in deze zones niet toegelaten buiten de huiskavel. Buiten het voor het landbouw strategisch gebieden zijn bovenstaande vormen van ruimtebeslag wel mogelijk onder bepaalde randvoorwaarden afhankelijk van de landschappelijke context.

In het Pajottenland leeft de gedachte dat de functiewijzing naar wonen voor hoeses in de nabijheid van een **kern** (dorp of gehucht) een **versterkende rol** kan spelen voor deze kernen. Vaak beschikken deze hoeses namelijk over grootschalige volumes en/of ruimtes die zich lenen voor het inrichten van een buurtwinkel, buurttuin,... Het Pajottenland wil dan ook de mogelijkheid voorzien om binnen deze hoeses naast het wonen ook andere (buurt) ondersteunende functies onder te brengen.

De hoeses zijn in het Pajottenland meestal gelegen op grote afstand van het openbaar vervoer en niet aangesloten op wegen van hogere categorie. De ontsluiting van hoeses moet op een verkeersveilige manier kunnen gebeuren en de hoeve moet beschikken over voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Het Pajottenland wenst in de hoeses het aanbod van **betaalbare woningen** te vergroten voor **jonge gezinnen** en **sociale groepen** al dan niet in combinatie met **senioren**. De verschillende doelgroepen kunnen per project ook met elkaar gemixt worden. Ook het aantal bijkomende wooneenheden wordt beperkt tot maximaal 10 per site en de wooneenheden met een gemiddelde vloeroppervlakte hebben van minstens 200m<sup>2</sup>.

Ter **compensatie** voor het onderbrengen van woonfuncties in hoeses neemt het Pajottenland een aantal maatregelen die enerzijds gericht zijn om de versterking van de erfgoedwaarden en anderzijds een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit beogen: uitzuiveren van de waardevolle gebouwen, herstel landschapselementen, ingrepen met het oog op overstromings- en/of erosiebestrijding ... Hierbij wordt geredeneert vanuit de typerende tweeledige **landschappelijke opbouw** (open kouterruggen en gesloten valleigebieden). Deze **landschappelijke setting** is in grote mate bepalend voor de zichtbaarheid van de hoeve en dus voor de impact van de woonfunctie op het beeld van de hoeve. De regio wenst dan ook een strenger beleid te voeren voor perforaties in gevels en daken voor wat betreft de zichtbare gebouwdelen en voor vertuining op de ‘traditioneel’ open kouterruggen. Tenslotte worden om de **beeldkwaliteit**, **samenhang** en **betaalbaarheid** te waarborgen een aantal elementen verplicht collectief georganiseerd: toerit, het parkeren en de tuinruimte.

## Onderzoek naar economische functies in Meetjesland

De doelstelling in het Meetjesland bestaat erin om **leegstaande gebouwen** in het agrarisch bestemd gebied te kunnen inschakelen voor een **selectie van niet-hinderlijke kleinschalige economische functies**. Verschillende gemeenten binnen het onderzoeksgebied kampen namelijk met een gebrekkig aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten of bedrijfspercelen.

Daarnaast willen de gemeenten de **ruimtelijke kwaliteit** van de leegstaande **gebouwen** en hun **integratie** in het **landschap** verbeteren. In het bijzonder wil men de visuele verschijningsvorm van storende gebouwen verbeteren en via de activiteitencontracten *win-wins* creëren op vlak van waterbeheer en ecologie. De achterliggende maatschappelijke doelstelling is om kleinschalige bedrijven uit het Meetjesland kansen te bieden in **eigen streek**. Dit vormt tevens een stimulus voor de werkgelegenheid, versterkt de binding met de streek en vermindert de noodzaak tot het aansnijden van onbebouwde open ruimte in functie van bijkomende bedrijventerreinen.



De gemeenten achten verdere versnippering van agrarische productiegrond niet wenselijk, doch binnen het onderzoeksgebied treden grote verschillen op in de landbouwstrategische waarde van de gronden. In de **strategische gebieden voor de landbouw** mogen geen activiteiten plaatsvinden (bv. opslag, parkeren,..) die schade toebrengen aan de landbouw of ruimte aan de landbouw onttrekken. Ook buiten deze strategische gebieden voor de landbouw worden geen activiteiten toegelaten die onomkeerbare schade toebrengen aan de landbouw.

Het Meetjesland voert een beleid ter versterking van de dorpskernen. Om het handelsweefsel in de kernen van het Meetjesland niet bijkomend aan te tasten en omwille van de mobiliteitsredenen is het Meetjesland terughoudend voor bijkomende kleinhandel buiten de kernen. De gemeente gaven aan dat bijkomende kleinhandel in principe kan voorzien worden in volumes in de nabijheid van de kernen. Behalve wanneer de kleinhandelfunctie, omwille van mobiliteits- en/of andere hinderaspecten, beter voorzien wordt op ruimere afstand van de kernen. De kernen die aangeduid zijn in de verschillende gemeentelijke structuurplannen vormen hierbij het uitgangspunt.

Met het oog op verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in de regio worden activiteiten met een meer uitgesproken verkeersgenerend karakter alleen toegelaten bij wegen van een hogere categorie. De gemeentelijke mobiliteitsplannen gelden hierbij als uitgangspunt. Daarnaast dient het wegprofiel steeds op maat te zijn van het type **mobiliteit** dat de functie genereert.

Binnen het onderzoeksgebied komt een rijk palet aan landschapstypes voor. Bij het streven naar een gepaste landschappelijke integratie van de volumes geldt het traditionele landschap als leidende principe. Bij de integratie van bedrijven in het 'Houtland' wordt ingespeeld op het typerende mozaïeklandschap, terwijl in het 'Land van Tielt' het behoud van de panoramische zichten moet gerespecteerd worden. Het Meetjesland gaat hierbij uit van de beleidswenselijkheden die werden geformuleerd in het traditionele landschappen van het Vlaams Gewest. Het Meetjesland bevat een aantal waardevolle **natuurgebieden** die deel uitmaken van het Natura 2000 netwerk (o.a. Drongengoedbos, Kranepoel,..). In de onmiddellijke omgeving van deze gebieden ligt de prioriteit bij het bewaren van voldoende veerkrachtig ecosysteem. Hier worden geen activiteitencontracten afsloten.

Binnen het onderzoeksgebied werden in het agrarisch bestemd gebied in het verleden een aantal **storende gebouwen** opgericht die wat betreft kleur, schaal en materialen afwijken van de traditionele gebouwen in het buitengebied. Er worden alleen een economische activiteiten binnen deze gebouwen kunnen worden aangebracht wanneer deze gepaard gaan met maatregelen die de integratie van deze volumes in het landschap optimaliseren. In het contract dienen voor dit type van gebouwen dan ook de nodige verbintenissen verplicht te worden opgenomen. Het Meetjesland streeft tenslotte naar **compenserende**

**maatregelen** die een ruimtelijke meerwaarde bieden binnen de plaatselijke context (reduceren onbenutte volumes, verharding, waterbeheersingswerken).

## Juridische analyse

### Convenant als nieuw instrument binnen het bestaand instrumentarium

Het convenant heeft de vorm van een overeenkomst naar burgerlijk recht, gesloten tussen het Vlaams Gewest enerzijds en een gemeente anderzijds. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt het de betrokken gemeente mogelijk om, op basis van de daartoe aangepaste VCRO, activiteitencontracten te sluiten met particulieren.

In grote lijnen zal het convenant uiteenvallen in twee delen. Een eerste deel bestaat uit een set aan ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de betrokken gemeente activiteitencontracten mag afsluiten (het convenant als toetsingskader). Het tweede deel van het convenant bestaat uit verbintenissen in hoofde van beide partijen en een aantal meer procedurele bepalingen om de goede (door)werking van het convenant te verzekeren (het convenant als beleidsovereenkomst). Waar het convenant als loutere beleidsovereenkomst een identieke invulling kan krijgen doorheen diverse convenanten, zal het convenant als toetsingskader steeds toegespitst zijn op (desgevallend een deel van) het grondgebied van de betrokken gemeente.

Ruimer bekeken, beoogt het instrument 'contractbenadering' (convenanten en activiteitencontracten) de volgende doelstellingen in te lossen:

- Het voorzien in ruimere mogelijkheid tot functiewijzigingen in agrarisch gebied;
- Deze functiewijzigingen tijdelijk toe te staan;
- Van degene die van de tijdelijke functiewijziging geniet bepaalde tegenprestaties te vragen en
- Gebiedsgericht maatwerk te realiseren.

### Kunnen de beoogde doelstellingen van het convenant gerealiseerd worden binnen het bestaande instrumentarium?

Waar **stedenbouwkundige verordeningen** bijkomende normen kunnen vooropstellen, kunnen zij geen ruimere mogelijkheid tot functiewijzigingen creëren. Dit verordenend instrument komt op zich niet in aanmerking om de beoogde doelstellingen van het convenant te realiseren.

Individuele burgers ontlenen aan een **ruimtelijk structuurplan** geen rechten maar omgekeerd brengt dit plan voor hen ook geen verplichtingen met zich mee (cf. artikel 2.1.2, §7 VCRO). Om die reden is het bij voorbaat uitgesloten dat het ruimtelijk structuurplan als instrument wordt aangegrepen om de beoogde benutting van leegstaande gebouwen in agrarisch gebied op een juridisch dwingende wijze te verankeren. Het ruimtelijk structuurplan vertoont vanuit die beleidsdoelstelling wel relevantie wanneer de beleidslijnen die erin vervat liggen naderhand concreter en afdwingbaar worden aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De **ruimtelijke uitvoeringsplannen** lenen zich mogelijks wel voor het inlossen van de doelstellingen van de contractbenadering. Wat het aspect tijdelijkheid betreft, voorziet een RUP in de regel in een basis voor permanente vergunningen. Nochtans behoren tijdelijke vergunningen decretaal gezien ook tot de mogelijkheden. Een RUP zou mogelijks ook ruimtelijk onderbouwd kunnen stellen dat enkel tijdelijke

vergunningen mogen afgeleverd worden. Het werken met een RUP zou ook geen belemmering mogen opleveren voor het 'voor wat hoort wat' verhaal. Op vandaag is er reeds een voldoende basis om door het opleggen van voorwaarden of lasten conform artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO de nodige tegenprestaties te eisen. Tot slot is het duidelijk dat het gebiedsgerichte maatwerk, waar in het kader van de contractbenadering veel belang aan wordt gehecht, ook met een RUP gerealiseerd kan worden nu de afbakening daarvan tot op zekere hoogte vrij is. Een RUP dat de doelstellingen van de contractbenadering tracht in te lossen, zal dan ook steeds breder gekaderd moeten worden binnen de beginselbepaling van artikel 1.1.4 VCRO maar kan wel tot gevolg hebben dat een particulier zijn stedenbouwkundige toestand (niet agrarische functie) geregulariseerd ziet. Het blijft echter een beleidsmatig vraagstuk of de opdrachtgever ruimtelijke uitvoeringsplannen wil aanwenden en de daartoe geëigende procedures wenst te doorlopen specifiek om de doelstellingen van de 'contractbenadering' in te lossen.

Wat de **vergunningverlening binnen de decretaal verankerde afwijkingsregelingen** betreft, is het mogelijk om het Besluit zonevreemde functiewijzigingen te wijzigen. Op die manier kan men ruimere mogelijkheden tot functiewijziging in het leven roepen. Het is op vandaag reeds mogelijk om tijdelijke vergunningen te verlenen en doormiddel van het opleggen van voorwaarden en lasten kan men ook bepaalde, redelijke, tegenprestaties vragen (cf. artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO). Belangrijk is echter de vaststelling dat het gebiedsgerichte maatwerk als vierde doelstelling niet gerealiseerd kan worden met een wijziging van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen. Bij het instrument 'contractbenadering' is dit net wel mogelijk doordat het convenant voor het ene gebied functiewijzigingen anders zal inkleden dan het convenant voor een ander gebied (maatwerk). Een wijziging van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen zal daarentegen een uniforme regeling in het leven roepen voor heel het Vlaams Gewest. Het is dan ook die specifieke doelstelling die de contractbenadering zal onderbouwen in situaties waarbij een schending van het gelijkheidsbeginsel wordt aangevoerd in de verhouding tot het bestaande systeem.

Binnen de vergunningverlening op grond van de decretaal verankerde afwijkingsregelingen zouden meer specifiek de artikelen 4.4.6 VCRO en artikel 10 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen in hun huidige vorm in bepaalde situaties al een oplossing bieden gelet op de vooropgestelde scope. Het doel van de contractbenadering kan met andere woorden op permanente basis (tenzij er een tijdelijke vergunning wordt verleend) gerealiseerd worden aan de hand van die twee artikelen. De respectievelijke toepassingsvoorwaarden moeten dan wel vervuld zijn. Het valt eventueel te overwegen dat vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed, omwille van diezelfde bekommernis als waaruit de contractbenadering is ontstaan, in het licht van die artikelen een nieuwe oefening wordt gedaan. Zo zouden bepaalde niet beschermde onroerende goederen in agrarisch gebied, zonder de ratio daarvan te denatureren, alsnog in aanmerking komen voor bescherming als onroerend erfgoed.

## **Decretale verankering – implementatie van het convenant als nieuw instrument**

Om het convenant implementeerbaar te maken worden onderstaande elementen **decretaal verankerd** (verkorte weergave, zie in detail het tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO).

### **- Minimuminhoud van het convenant**

Naar analogie met het Brownfielddecreet (cf. artikel 6 Brownfielddecreet), zou de decretale verankering van de minimuminhoud van het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening het volgende kunnen vooropstellen:

*In ieder convenant worden afspraken gemaakt over:*

*1° de verbintenissen van de partijen;*

*2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;*

*3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de contractbenadering, toegespitst op de naleving van het convenant;*

- **Procedure tot het sluiten van het convenant**

Aan de hand van een concreet voorstel van procedure wordt de decretale verankering beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt de nodige inspraak (Verdrag van Aarhus) ingebouwd. (zie tekstvoorstel aanpassing VCRO). Voor de verdere invulling van de procedure (o.a. de in te winnen adviezen) kan de opdrachtgever kiezen voor een (intern) administratief draaiboek.

- **Partijen bij het sluiten van het convenant**

De partijen bij het convenant zijn het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente. Iedere gemeente, indien ingeschakeld in de contractbenadering, sluit afzonderlijk een convenant met het Vlaams Gewest. Het blijft echter mogelijk om verschillende aanpalende en geïnteresseerde gemeenten te betrekken bij de onderhandelingen voor het convenant. Het eindproduct van die onderhandelingen levert dan een gebiedspecifiek (gericht op het grondgebied van de betrokken gemeente of groep van gemeenten) convenant op dat juridisch-technisch telkens met iedere gemeente afzonderlijk wordt afgesloten.

- **Looptijd van het convenant, einde en opschorting van het convenant**

Een convenant wordt als een overeenkomst van onbepaalde duur uit gewerkt maar dan uiteraard met opzegingsmogelijkheden. Het convenant zal als overeenkomst van onbepaalde duur nooit automatisch een einde nemen. Zowel bij een wijzigend beleid als bij een ernstig falend beleid (ernstige tekortkoming) zal het mogelijk zijn om een einde te stellen aan het convenant, maar dit door een uitdrukkelijke wilsuiking. Die wilsuiking bestaat er in het convenant uitdrukkelijk op te zeggen of een verklaring tot ontbinding over te maken.

## **Decretale verankering van het activiteitencontract als nieuw instrument – link met de implementatie van het convenant**

- **Minimuminhoud van het activiteitencontract**

Dit aspect van decretale verankering maakte reeds het voorwerp uit van de studie Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen', uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

Een deelaspect daarbinnen vertoont echter ook onmiddellijke relevantie voor deze studie en dit in het licht van de doorwerking van de ontbinding van het convenant naar de individuele activiteitencontracten.

In het kader van deze studie heeft de opdrachtgever ervoor gekozen om enkel de manifest niet convenant conforme activiteitencontracten onmiddellijk een einde te laten nemen bij ontbinding

van het convenant. Omdat het Vlaams Gewest zelf geen partij is bij die activiteitencontracten dient ieder activiteitencontract verplicht een specifieke ontbindende voorwaarde op te nemen.

In dat verband wordt de volgende decretale bepaling vooropgesteld:

*In ieder activiteitencontract wordt expliciet de volgende ontbindende voorwaarde opgenomen:*

*'in geval dit contract, in navolging van de ontbinding van het toepasselijke convenant, hetzij door de Opvolgingscommissie hetzij door het Vlaams Gewest als manifest niet convenant conform wordt bevonden, is het van rechtswege ontbonden.'*

## **Invulling van het convenant – implementatie van het convenant als nieuw instrument**

Om tot een nieuw en werkbaar instrument te komen, moet niet alles decretaal verankerd worden. **De inhoud van het convenant zelf** speelt daarin immers ook een grote rol. Hieronder volgt een uiterst bondige weergave van wat in het convenant wordt ingeschreven (zie in detail het modelconvenant).

### **- Maximale duurtijd van de individuele activiteitencontract**

Aangezien de contractbenadering uitgaat van tijdelijke activiteitencontracten moet die tijdelijkheid ook juridisch verankerd worden. Na overleg met de opdrachtgever werd besloten om de maximale duurtijd van het activiteitencontract in het convenant te verankeren zonder dat hierop reeds een exacte duurtijd kon worden geplaatst.

### **- Ruimtelijke randvoorwaarden voor het sluiten van individuele activiteitencontracten**

In het convenant wordt een gebiedsgericht luik ontwikkeld waarin de krijtlijnen worden uitgezet voor het sluiten van individuele activiteitencontracten. Het is dit luik dat het aspect toetsingskader vormt binnen het convenant. Hieronder valt mogelijks ook de vermelding van een lijst van uitgesloten functies op het grondgebied van de betrokken gemeente. In elk geval is het duidelijk dat de ruimtelijke randvoorwaarden een meerwaarde moeten bieden ten aanzien van de toets aan de goede ruimtelijke ordening die sowieso al wordt voorgeschreven. Het kan wel gaan om een gebiedsgerichte verfijning van het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Ook kunnen de ruimtelijke randvoorwaarden, meer dan de toets aan de goede ruimtelijke ordening, de ruimere omgeving in rekening brengen.

### **- Omkadering contractbenadering**

Na overleg met de opdrachtgever werd besloten om minstens in de oprichting van een daadkrachtige Opvolgingscommissie te voorzien. Ook dient deze commissie bij te dragen tot het gebiedsgericht karakter van het convenant. Het verzekeren van de naleving van activiteitencontracten blijft echter in de eerste plaats een verplichting die op de schouders van de gemeente als medecontractant rust. Desalniettemin voorziet de Opvolgingscommissie in een bredere *oversight* door op een case-overstijgende wijze de werking van de contractbenadering binnen de betrokken gemeente te evalueren. Niets belet echter dat ook concrete activiteitencontracten aanbod komen en bijdragen tot dat breder overzicht.

### **- Wijzigbaarheid convenant**

In het convenant zelf wordt, om redenen van flexibiliteit, voorzien van een mogelijkheid tot wijziging van het convenant. De wijziging kan slechts geschieden met de uitdrukkelijke toestemming van alle partijen. Om problemen inzake doorwerking naar individuele activiteitencontracten te vermijden, wordt best bepaald dat wijzigingen enkel uitwerking hebben voor de toekomst en dit ten aanzien van nieuw gesloten activiteitencontracten.

- **Handhaving convenant**

Het getrapte systeem zou erin kunnen bestaan dat de een Opvolgingscommissie belast wordt met het opvolgen van de uitvoering van het convenant (sluiten van individuele activiteitencontracten). Indien in de schoot van de Opvolgingscommissie een probleem gesignaleerd wordt, doet deze commissie een voorstel van oplossing. Vervolgens neemt de betrokken gemeente de verplichting op zich om het probleem recht te zetten. Meent de gemeente daarentegen dat er geen probleem is of raakt de Opvolgingscommissie het niet eens over een oplossing voor het probleem dan komt het aan iedere partij toe om hieraan de passende consequenties te verbinden.

# 1 Inleiding

Op vandaag worden er in de agrarische gebieden talrijke **niet-agrarische activiteiten** uitgeoefend. Het gaat daarbij vaak om activiteiten die niet in aanmerking komen voor vergunning omdat zij niet compatibel zijn met het toepasselijke bestemmingsvoorschrift. Ook de afwijkingsregeling vervat in het Besluit zonevreemde functiewijzigingen biedt in veel gevallen geen oplossing. Los van het feit dat sommige van deze activiteiten niet in aanmerking komen voor vergunning, is het op vandaag een realiteit dat een aanzienlijk deel ervan door de bevoegde overheden gedoogd wordt. Mocht dit gedogen vanuit beleidsmatig oogpunt zondermeer afgekeurd worden, dan zou het inzetten op handhaving de enige denkbare reactie zijn. Vanuit ruimtelijk perspectief blijkt er echter een draagvlak te zijn om minstens een deel van die activiteiten op een juridisch verankerde wijze toe te laten.

De oplossing voor die niet-agrarische activiteiten die ruimtelijk aanvaardbaar zijn, wordt gezocht buiten het bestaande instrumentarium van de ruimtelijke ordening. Onder de noemer 'contractbenadering' zou de opdrachtgever opteren voor een systeem dat veeleer aanleunt bij een klassiek individueel contract, in de plaats van de klassieke vergunningverlening. Dit onderzoek kadert dan ook in het nieuw **instrumentendecreet** dat momenteel in opmaak is. Dit decreet heeft als doel om grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten uit het beleidsdomein omgeving decretaal samen te brengen, met een focus op vereenvoudiging, transparantie, afstemming, leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid. De 'contractbenadering' leent zich enerzijds voor het omgaan met een realiteit en het biedt anderzijds een gebiedsgerichte opportuniteit. De realiteit is dat er vandaag diverse niet vergunbare functies worden uitgeoefend in gebouwen in agrarisch gebied. Waar wenselijk tracht de contractbenadering die realiteit binnen een juridisch kader te brengen. Door **gebiedsgericht** bepaalde ruimere mogelijkheden inzake functiewijzigingen in het leven te roepen, ontstaat er dus ook een opportuniteit om niet benutte, bestaande en niet-verkrotte gebouwen in agrarisch gebied een kleinschalige en ruimtelijk aanvaardbare invulling te geven.

Op vraag van Ruimte Vlaanderen werd de juridische haalbaarheid en begrenzing van deze contractbenadering eerder onderzocht<sup>1</sup>. Dit rapport is het resultaat van een exploratief onderzoek dat hierop verder bouwt waarbij de contractuele gedachte op een hoger en bestuurlijk niveau wordt getilt in de vorm van een beleidsovereenkomst, een '**convenant**' genoemd. Dit convenant bevat de krijtlijnen waarbinnen de individuele gemeenten activiteitencontracten kunnen afsluiten. In dit rapport worden de zowel de ruimtelijke, juridische als procesmatige aspecten van het instrument verkend. Het **ruimtelijke luik** onderzoeken we de tot standkoming van gebiedsgericht toetsingskader rond het thema wonen voor het Pajottenland en rond het thema economie voor het Meetjesland. De visie die hiervoor werd opgebouwd kwam tot stand via een intensief participatie proces met de betrokken regio's is het resultaat van een interpretatie en verwerking door het onderzoeksteam. verder in het rapport opgebouwd worden, moeten dan ook als illustratief aanzien worden en vormt geen, door de regio's gedragen of goedgekeurde, beleidsovereenkomst. In het procesluik staan we enerzijds stil bij de stappen tot opmaak van het convenant en anderzijds nemen we de mogelijke stappen onder de loep in het afsluiten en opvolgen van contracten. Het rapport wil finaal niet alleen inzicht te bieden in het de tot standkoming van een dergelijke beleidsovereenkomst tussen het Vlaams Gewest en de gemeenten tot stand kan komen maar focust ook op welke **vorm** een dergelijke beleidsovereenkomst kan aannemen.

---

<sup>1</sup> Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische



De tekst van voorliggend voortgangsrapport is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Als inleidend deel wordt de opzet van het onderzoek (hoofdstuk 2), met daarin de **scope** en **doelstellingen** van het onderzoek en de toegepaste methodiek uiteengezet. In het derde hoofdstuk wordt de **ruimtelijke analyse** van het onderzoek toegelicht. Dit hoofdstuk bevat de resultaten van het vooronderzoek, alsook de doorvertaling naar het convenant en het ruimtelijk aftoetsen van cases in de twee testregio's Pajottenland en Meetjesland. In het vierde hoofdstuk worden de resultaten van de **juridische analyse** uitgeschreven, hierbij wordt het instrument convenant ook onderzocht in verhouding tot het bestaand instrumentarium en worden slotbemerkingen over het verloop van het traject en de resultaten kort aangehaald. Vervolgens vinden we in het vijfde hoofdstuk een toelichting gegeven over het mogelijk **procesverloop** van de opmaak en activering van het instrument convenant. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan de totstandkoming van het convenant, als aan de toepassing/werking ervan. De ruimtelijke en juridische analyse resulteerde in een aantal **beleidsaanbevelingen** die hun neerslag vinden in hoofdstuk 6.

Uit de analyse is gebleken dat het inzetten van het instrument convenant in het Pajottenland niet leidt tot het behalen van de gevraagde doelstellingen. In navolging hiervan zijn in hoofdstuk 7 een aantal **alternatieve pistes** verkend en tegen elkaar afgewogen die mogelijk een geschikter antwoord bieden voor de specifieke problematiek in het Pajottenland.

Ten slotte zijn in hoofdstuk 8 de **conclusies** gebundeld en afgerond. Om vervolgens te eindigen met een oplijsting van de geconsulteerde bronnen (hoofdstuk 9).

In bijlage is een modelconvenant en een voorstel tot tekstaanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) opgenomen.

## 2 Opzet van het onderzoek

Vooraleer dieper in te gaan op de resultaten van het ruimtelijk en juridisch onderzoek staan we in dit hoofdstuk stil bij de **scopebepaling** en overlopen we de **algemene doelstellingen** van het instrument 'Convenant'. Het onderzoeksteam staat vervolgens stil bij het spanningsveld waarbinnen de functieverruiming in het buitengebied moet worden benaderd. Ten slotte wordt de gevolgde **onderzoeksmethodiek** kort overlopen.

### 2.1 Scope

De scopebepaling gebeurt zowel inhoudelijk als onderzoeksmatig. De **inhoudelijke scope** bakent eenduidig af welke activiteiten en gebouwen een nieuwe functie kunnen krijgen binnen het kader van het instrument convenant. Dit impliceert niet automatisch dat deze als dusdanig beleidsmatig aanvaard worden. Om het onderzoek beheersbaar te maken werd in overleg met de opdrachtgever daarnaast ook een **onderzoeks**scope bepaald.

#### 2.1.1 Inhoudelijke Scope

Het onderzoeksteam gaat uit van onderstaande inhoudelijke scope:

*“Kleinschalige en niet-agrarische activiteiten binnen bestaande volumes van gebouwen gelegen in een agrarische bestemming, waarin geheel of gedeeltelijk geen agrarisch activiteiten meer plaatsvinden.”*

Alleen kleinschalige en niet-agrarische activiteiten komen in aanmerking. Het instrument laat toe om gebiedsgericht te specificeren hoe de kleinschaligheid wordt ingevuld en welke type niet-agrarische activiteiten exact worden beoogd. Om de onderzoeksopdracht werkbaar te houden beperkte de opdrachtgever deze studieopdracht tot een onderzoek naar de woonfunctie enerzijds en de economische functie anderzijds (zie 'onderzoeksscope').

Binnen bestaande volumes houdt in dat een uitbreiding van volume of verharding met het oog op de nieuwe activiteit buiten de *scope* van het instrument valt. Het instrument beperkt zich specifiek tot het faciliteren van activiteiten in bestaande volumes. Indien om een activiteit inpasbaar te maken, handelingen nodig zijn, dan moeten deze handelingen: ofwel vergund zijn (bv. stapelen in open lucht), ofwel vrijgestelde zijn van vergunning ofwel kaderen in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (waterbeheer, gevelbekleding,...). In dat laatste geval kan het activiteitencontract afgesloten worden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning voor handelingen die zich strikt beperken tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het gebouw<sup>2</sup> moet aan onderstaande voorwaarden voldoen om binnen de *scope* van het instrument te vallen:

---

<sup>2</sup> De titel 'voormalig agrarische gebouw' wordt niet weerhouden omdat de bewijsvoering die aantoont dat een gebouw een agrarische activiteit gehuisvest heeft in het verleden, een ernstig juridisch knelpunt kan inhouden. Daarnaast wil het onderzoeksteam de *scope* bewust breed houden zodat het instrument convenant een ruime toepassing kan vinden en een aantal panden niet bij voorbaat uit de boot vallen. Het onderzoeksteam is zich bewust van het feit dat veel panden binnen het toepassingsgebied vallen. Beleidsmatig kunnen echter waar wenselijk beperkingen opgelegd worden.

- Het gebouw bestaat
- Het gebouw is niet verkrot
- Het gebouw is hoofdzakelijk vergund<sup>3</sup>
- Het gebouw is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie
- Het gebouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg

Het gebouw is gelegen op een perceel met een agrarische bestemming in de enge betekenis van het woord. Dit betekent exclusief de ruimtelijk kwetsbare (agrarische) gebieden.

Een nieuwe activiteit kan betrekking hebben op het geheel of een deel van een gebouwencomplex. Desgevallend kunnen de door het activiteitencontract toegelaten activiteiten beperkt zijn tot een deel van het onroerend goed, terwijl in een ander deel van het onroerend goed nog steeds een agrarische activiteit wordt uitgeoefend.

## 2.1.2 Onderzoeksscope

De opdrachtgever selecteerde voor deze studie twee onderzoeksgebieden. In overleg werden beide onderzoeksgebieden als volgt afgebakend:

**Figuur 5: Situering en afbakening onderzoeksgebieden**



Het onderzoeksgebied van het Pajottenland bestaat uit 7 gemeenten. Terwijl het onderzoeksgebied van het 'Meetjesland' zich beperkt tot 5 gemeenten:

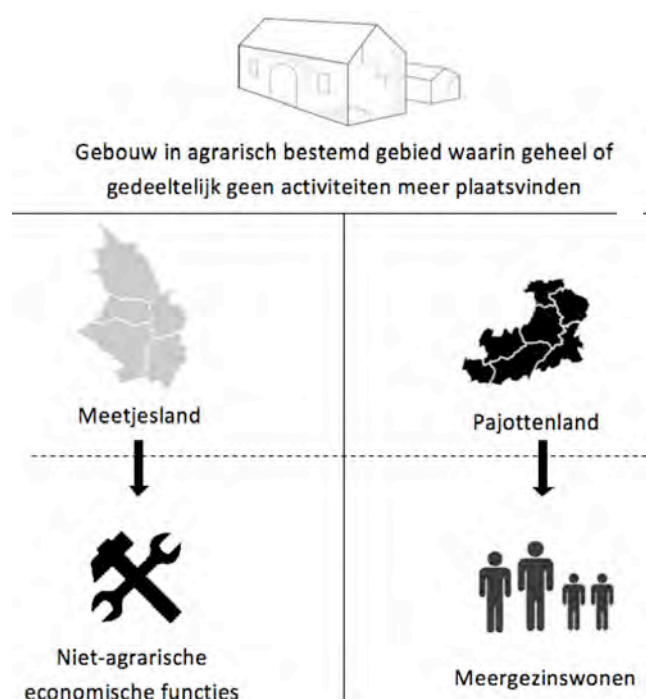
**Tabel 1: Samenstelling onderzoeksgebieden**

Meetjesland	Pajottenland
Aalter	Roosdaal
Knesselare	Lennik
Maldegem	Gooik
Zomergem	Pepingen
Nevele	Galmaarden
	Bever
	Herne

<sup>3</sup> Ter verduidelijking: Het hoofdzakelijk vergund karakter spreekt op het gebouw, niet op de functie van het gebouw.

Naast een geografische afbakening van het onderzoeksgebied legde de opdrachtgever ook de te onderzoeken functiewijzigingen vast. Deze keuze vloeit voort uit de output van de BRV-werkgroepen (samengesteld uit vertegenwoordigers van lokale besturen en middenveld). In de eindnota van **Meetjesland**<sup>4</sup> wordt het onderzoek naar een instrument voor tijdelijke, kleinschalige **economische functies** in voormalige agrarische gebouwen naar voorgeschoven als *Quickwin*. In het **Pajottenland**<sup>5</sup> komt de problematiek van de leegstaande waardevolle hoeves als knelpunt naar voor en wordt de ontwikkeling van een flexibel en snel planinstrument die verruiming van de functies (o.a. de **woonfunctie**) mogelijk maakt, geformuleerd als beleidsaanbeveling. Vanuit deze insteek legt de opdrachtgever de thematiek van de te onderzoeken convenanten vast. In het onderzoeksgebied van het Meetjesland wordt de mogelijke implementatie van niet-agrarische economische functies in leegstaande gebouwen onderzocht. Het onderzoek in het Pajottenland richt zich op de transformatie naar de woonfunctie (meergezinswoning).

**Figuur 6: Onderzoeksscope**



### 2.1.3 Algemene doelstellingen instrument convenant

Het is de ambitie om met het instrument convenant een antwoord te bieden op de multifunctionele realiteit van het Vlaamse agrarisch gebied. De algemene doelstellingen van het instrument zijn vierledig.

Ten eerste heeft het instrument tot doel om **gebiedsgericht maatwerk** te leveren waarbij een selectie van ruimtelijk wenselijke functiewijzigingen tijdelijk mogelijk worden in het agrarisch gebied. Doordat lokale overheden gebiedsgericht een gezamenlijk toetsingskader kunnen opstellen, leent het instrument zich tot het versterken van de streekidentiteit.

<sup>4</sup> Eindnota Relance BRV - Gebied Meetjesland (november 2014-oktober 2015)

<sup>5</sup> Eindnota Relance BRV – Gebied Pajottenland (november 2014-oktober 2015)

Ten tweede heeft het instrument tot doel om het **ruimtelijk rendement** te verbeteren. Via de contractbenadering kunnen leegstaande gebouwen in het agrarisch gebied ingezet worden om ruimtelijk wenselijke activiteiten te herbergen, dit leidt tot een efficiëntere benutting van het bestaande bebouwingspatrimonium. Bovendien kan een selectie van de bestaande gedoogde activiteiten via de contractbenadering een tijdelijke maar rechtszekere oplossing verkrijgen. Het verhogen van het ruimtelijke rendement leidt tot een afname van de vraag tot aansnijden van bijkomende open ruimte.

Ten derde heeft het instrument tot doel om de **ruimtelijke kwaliteit** van het buitengebied te verhogen. Nieuwe functies in de bestaande gebouwen gaan leegstand en verkrotting tegen en zorgen ervoor dat het bestaande gebouwenpatrimonium wordt gevaloriseerd. Daarnaast worden bepaalde tegenprestaties gevraagd van degene die een tijdelijke functiewijziging genieten. Deze tegenprestaties kunnen ingezet worden om bijvoorbeeld de landschappelijke integratie van storende bebouwing te verbeteren of bepaalde ingrepen voorzien die de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verhogen.

Ten vierde heeft het instrument tot doel de streekidentiteit en de **vitaliteit van de streek** te versterken. Zelfstandige activiteiten (ICT, consultants, architecten, ...) en voorzieningen (zorg, educatie, recreatie,..) ter hoogte van kernen, bedrijventerreinen en in vrijstaande hoeves creëren kansen voor het behouden en verder uitbouwen van een levenskrachtig platteland nabij de stad. Een breed pallet aan woon- en werkomgevingen creëert keuzemogelijkheden voor burgers en ondernemers om zich te vestigen. Nieuwe woonvormen waaronder groepswonen, meer-generatie-wonen en zorgwonen bieden een plaats voor jong en oud, alleenstaande en gezinnen. De juiste ruimtelijke condities moeten een robuuste open ruimte garanderen en de kernversterking ondersteunen.

## 2.2 Spanningsveld waarbinnen het instrument covenant moet worden gesitueerd

Hoewel er verschillende voordelen verbonden zijn aan het bieden van oplossingen voor een selectie van gewenste niet-agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, is het onderzoeksteam zich bewust van het spanningsveld waarbinnen de problematiek moet worden benaderd. Deze aspecten worden in het verdere vervolg van het onderzoek meegenomen:



Ten eerste moet er worden op toegezien dat het instrument niet bijdraagt tot de verdere uitholling van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de **landbouw** binnen het agrarisch bestemd gebied. Een studie van het ILVO uit 2008<sup>6</sup> toont aan dat de impact van niet-agrarische functiewijzigingen verder reikt dan enkel de gebouwen waar de functie wordt in ondergebracht, maar ook een invloed heeft op het functioneren van de landbouw zelf en het landbouwareaal. Daarnaast moet er worden op toegezien dat de landbouw niet wordt 'weggeconcentreerd'. Het verruimen van de mogelijkheden kan

immers leiden tot een stijging van de waarde van landbouwbedrijven en landbouwgronden. Sommige

---

<sup>6</sup> Van Delm, T., Kerselaers, E., Lauwers, L., 2008. Nieuwe functies op het platteland: de impact van functiewijzigingen. Mededeling ILVO nr 41

sectoren/gebruikers zijn namelijk kapitaalkrachtiger dan de landbouwers. Dit kan enerzijds leiden tot een grotere versnippering van het landbouwareaal en kan er anderzijds voor zorgen dat het voor startende landbouwers steeds moeilijker wordt om zich te vestigen in een voormalige landbouwzetel.<sup>7</sup>

In het verleden stond de landbouw in Vlaanderen grotendeels in voor het beheer van het landschap. De vraag bestaat wat de impact zal zijn van deze niet-agrarische activiteiten op het **landschap** en hoe deze impact kan worden gemilderd. Uit onderzoek blijkt dat de ruimtelijke waardering van bepaalde



niet-agrarische

activiteiten sterk

varieert. Dit heeft volgens Van Delm (2008) te maken met de visuele impact en de aard van de functie. Factoren zoals verzorgingsgraad van het terrein, afsluitingen, publiciteit, ruimtebeslag, landschappelijke context, etc. spelen een rol in de zogenaamde ‘verrommeling’ van het landschap. Hoewel de functiewijzigingen zelf op vandaag vaak vergunningsplichtig zijn, kunnen ze allerlei ontwikkelingen met zich meebrengen die vrijgesteld zijn van vergunning en weldegelijk de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke beleving beïnvloeden.



Het ruimtelijk beleid in Vlaanderen streeft algemeen naar een **versterking van de kernen**. Het principe van de ‘gedeconcentreerde bundeling’ vormt één van de basisprincipes in het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV).<sup>8</sup> Ook in de werktekst van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)<sup>9</sup> zien we het streven naar sterke steden en dorpen. Regio’s met een landelijk karakter kunnen de eigen **woonbehoeften** opvangen binnen landelijke kernen met een behoorlijk voorzieningen niveau en een voldoende knooppuntwaarde. De ontwikkeling richt zich op het aanpakken van leegstand, verdichten op maat en het stoppen van versnippering. Het ruimtelijk economisch beleid blijft gericht op het verweven van **economische activiteiten** met andere ruimtegebruikers in steden en dorpen. Strategieën om het ruimtelijk rendement van het ruimtebeslag te verhogen en activiteiten (innovatief) te verweven worden op maat van de verschillende typeomgevingen toegepast. Er moet op worden toegezien dat een verruiming van de activiteiten in het buitengebied via het instrument convenant geen strijdigheid



<sup>7</sup> Vereniging van Nederlandse gemeenten, 2011. Multifunctionele landbouw en ruimtelijke ordening – handreiking voor gemeentelijke plattelandsontwikkelingen.

<sup>8</sup> “Samenvatting van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen”. Departement RWO (2011, p.29)

<sup>9</sup> Werktekst voor het Witboek BRV, Samen aan de slag voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling, Ruimte Vlaanderen (2015, p. 51-52)

veroorzaken met deze basisprincipes.

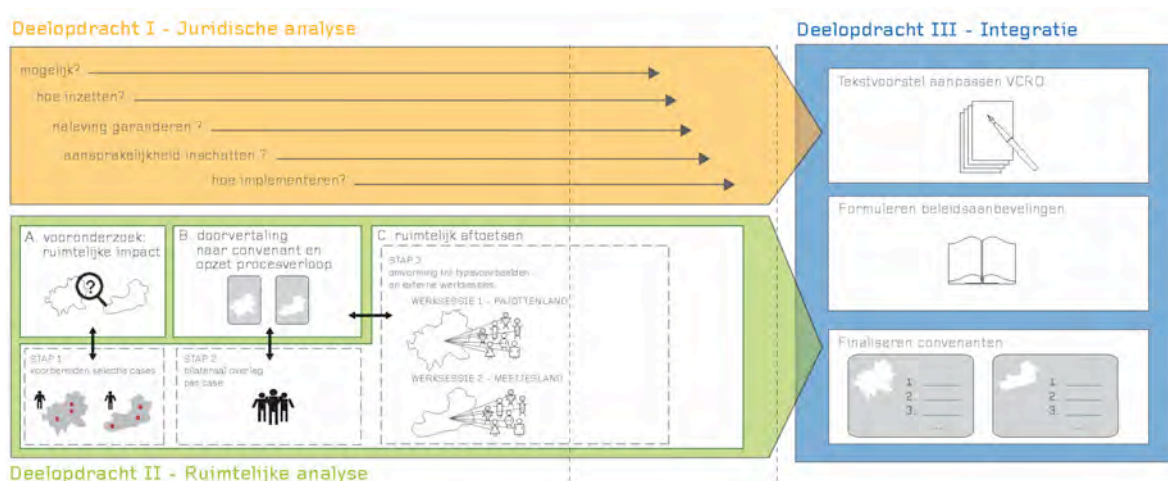
Ten slotte dient omzichtig omgesprongen te worden met het toelaten van niet-agrarische activiteiten in het open ruimtegebied vanuit **mobiliteitsoogpunt**. Het leeuwenaandeel van de gebouwen die binnen de *scope* van het instrument vallen situeren zich namelijk buiten de kernen, sluiten niet rechtstreeks aan op een hoofdweg en zijn niet gelegen in de nabijheid van een openbaar vervoersknooppunt. De niet-agrarische activiteiten veroorzaken dus steeds een zekere goederen- en/of mensenstroom in de open ruimte. De invloed van het nieuwe gebruik vormt dus een belangrijk aandachtspunt in de contractbenadering.

## 2.3 Onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is opgebouwd uit 3 deelopdrachten:

- Deelopdracht I: Juridische analyse
- Deelopdracht II: Ruimtelijke analyse
- Deelopdracht III: integratie van juridische en ruimtelijke analyse en opleveren eindproduct.

**Figuur 7: onderzoeksmethodiek**



Omwille van de aard van het onderzoek worden deelopdrachten I en II op een gans andere wijze ingevuld. **Deelopdracht I** is een verdiepend onderzoek waarbij via voortschrijdende inzichten wordt verder gewerkt op 5 onderzoeksvragen. De centrale probleemstelling luidt als volgt: “Is het binnen de vermelde (juridische) context en in het kader van de scope mogelijk en haalbaar om het instrument van het convenant toe te passen?”.

**Deelopdracht II** heeft door zijn ruimtelijke benadering een gans andere invulling en is veeleer een ruimtelijk traject of proces. Tussen beide deelopdrachten wordt een continue uitwisseling georganiseerd via interne werksessies.

Het resultaat van het onderzoek (**Deelopdracht III**) is drieledig:

- een tekstvoorstel van aanpassing VCRO
- het formuleren van beleidsaanbevelingen
- uitwerken van twee gebied-specifieke convenanten

De ruimtelijke analyse is opgebouwd uit drie fases. In fase A wordt met behulp van cases in de testregio's (Pajottenland en Meetjesland) onderzoek gevoerd naar de ruimtelijke impact van de woon- en de economische activiteiten in gebouwen met een agrarische bestemming. In fase B worden ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd die het inperken van ongewenste ruimtelijke evoluties beogen en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland bewaken. In fase C ten slotte worden de criteria afgetoetst en doorvertaald naar een gebiedsgericht convenant.

Het onderzoek kwam niet alleen tot stand op het bureau van de onderzoekers. Tijdens het onderzoek werd een intensief participatief traject doorlopen met diverse partners:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| – Eerste externe werksessie Pajottenland | 21 april 2016     |
| – Eerste externe werksessie Meetjesland  | 28 april 2016     |
| – Eerste Klankbordgroep                  | 11 mei 2016       |
| – Tweede externe werksessie Pajottenland | 21 juni 2016      |
| – Tweede externe werksessie Meetjesland  | 28 juni 2016      |
| – Tweede klankbordgroep                  | 11 september 2016 |

De zgn. externe werksessies waren samengesteld uit vertegenwoordigers van de betrokken lokale besturen (ambtenaren en beleidsverantwoordelijken) uit de onderzoeksgebieden. Het BRV-traject Pajottenland en Meetjesland, hieraan voorafgaand, heeft enkele gemeenten warm gemaakt om deel te nemen aan deze intergemeentelijke debatmomenten. In de **eerste externe werksessie** werd de ruimtelijke wenselijkheid centraal gesteld en werd samen met de deelnemers vanuit een aantal concrete cases een gedragen set van criteria/randvoorwaarden samengesteld. Vervolgens werd een **eerste klankbordgroep** samengesteld uit ambtenaren RWO, Departement landbouw, Agentschap Onroerend Erfgoed, Agentschap Ondernemen, Provincies, onderzoekers, deskundigen en vertegenwoordigers van regio's Roeselare-Tielt en Westhoek die nauw bij de problematiek betrokken zijn. Tijdens deze sessie werden de tussentijdse resultaten van de juridische en ruimtelijke analyse voorgelegd en gedebatteerd over een aantal sleutelkwesties en knelpunten: zoals het spanningsveld tussen de landbouw en het nieuwe instrument, het tijdelijk karakter, etc.

In de **tweede externe werksessie voor het Meetjesland** werd het procesverloop van een convenant getest en uitvoerig besproken. De betrokken gemeenten in het Meetjesland zijn overtuigd van de werking van het instrument convenant en hebben op de tweede externe werksessie aan Ruimte Vlaanderen gecommuniceerd dat ze graag een **voortrekkersrol** zouden spelen bij de uitvoering van het convenant in de praktijk. Op basis van de eerste werksessie in het Pajottenland, de klankbord groep en overleg tussen de opdrachtgever en het onderzoeksteam werd gesteld dat het instrument 'convenant' geen geschikte oplossing biedt voor de problematiek in het Pajottenland. Er werd beslist om voor het Pajottenland de toepassing van alternatieve instrumenten te verkennen. Tijdens de **tweede werksessie in het Pajottenland** werden de alternatieve instrumenten besproken en tegen elkaar afgewogen, rekening houdende met de kostprijs, duurtijd, toepassingsmodaliteiten en ruimtelijke kwaliteit. Tijdens tweede klankbordgroep werd



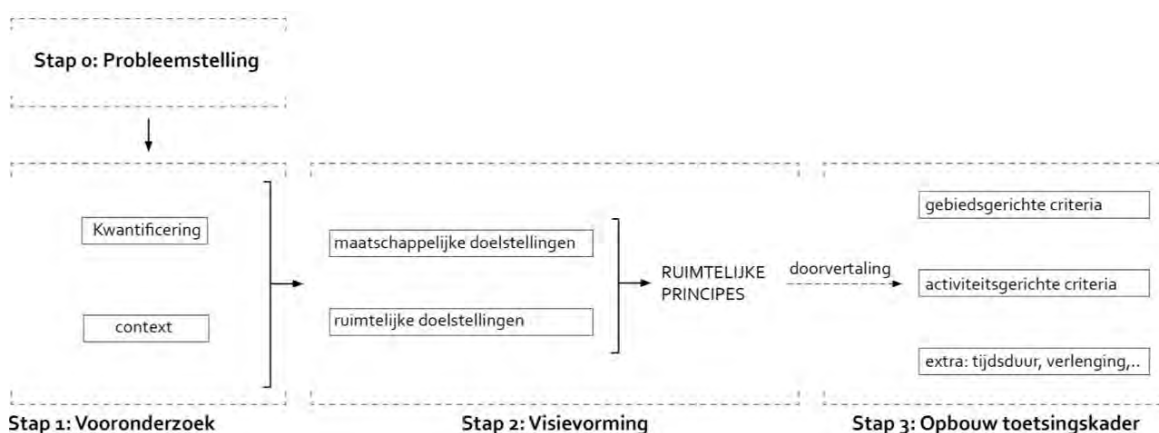
het voortgangsrapport besproken en werd dieper ingegaan op het procesverloop en de toetsing van het ontwerp convenant voor het Meetjesland ten opzichte van een aantal concrete cases.

Door de output uit deze werksessies en aangevuld met de andere overlegmomenten (klankbordgroep en interne werksessies met het dagelijks bestuur) kon het onderzoek beter gestuurd en verfijnd worden en werd het voortdurend verrijkt met input van buitenaf. Het onderzoeksteam is overtuigd dat deze werkwijze heeft geleid tot een en gefundeerd onderzoek.

## 3 Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke analyse die aan de basis ligt van de opmaak van een (ontwerp-)convenant bestaat uit drie processtappen. In de eerste stap gaan we na wat de ruimtelijke context is waarbinnen het convenant wordt opgemaakt en trachten we de problematiek te kwantificeren. In de tweede stap combineren we deze gegevens met maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen van waaruit we een gewenste (streek-)visie ontwikkelen. Ten slotte vertalen we deze visie in de derde stap door naar gebiedsgerichte en activiteitsgerichte criteria. Samen met een aantal randvoorwaarden eigen aan de contractbenadering, vormen deze elementen het toetsingskader van het convenant.

**Figuur 9: Stappenplan Ruimtelijke analyse**



### 3.1 Step 0: Probleemstelling

De opmaak van een convenant wordt steeds voorafgegaan door een (gebiedsgerichte) probleemstelling.

#### 3.1.1 Pajottenland

Het Pajottenland is sinds oudsher rijk aan historische waardevolle hoeves, deze hoeves vormen een typerend onderdeel van de identiteit van de streek. Het **Pajottenland** kampt net zoals de rest van Vlaanderen met een dalend aantal actieve landbouwbedrijven, waardoor een groot aandeel van de hoeves hun oorspronkelijke functie deels of volledig verliezen. De gebouwen zijn vaak niet geschikt voor de hedendaagse landbouw of niet geschikt om eenvoudigweg een nieuwe functie in onder te brengen. Het besluit zonevreemde functiewijzigingen laat niet toe om in agrarisch gebied bijkomende wooneenheden te creëren. Bovendien gelden op heden hoge eisen inzake duurzaamheid en is de restauratie van grote volumes een erg dure aangelegenheid. Vaak wordt vanuit ontwikkelaarsoogpunt de restauratie pas interessant geacht als, omwille van de economische rentabiliteit, een groot programma kan worden gerealiseerd. De problematiek stelt zich het scherpst bij de hoeves die niet beschermd zijn en gelegen zijn in het agrarisch gebied.

Uit een analyse van Pajottenland+ blijkt dat de regio wordt gekenmerkt door een overaanbod aan grote woningen en een gering aanbod aan kleine woongelegenheden.<sup>10</sup> Het percentage vrijstaande woningen situeert zich tussen de 67% (Bever) en de 42 % (Galmaarden) wat gevoelig hoger ligt dan het provinciale percentage 35%. Het overaanbod aan grote (vrijstaande) woningen biedt onvoldoende antwoorden op hedendaagse maatschappelijke trends zoals gezinsverdunding en een toenemende nood aan compacte woningen voor senioren en alleenstaanden. Daar waar verschillende gemeenten in de jaren '80 een gemiddeld inkomen hadden dat onder het Vlaamse gemiddelde zat, zien we de laatste jaren dat een sterke inhaal beweging is gerealiseerd ten opzichte van het Provinciaal en Vlaams gemiddelde. De evolutie heeft te maken met de sterke inwijking van relatief bemiddelde huishoudens (ondermeer vanuit Brussel). Door de prijsstijgingen van de gronden en woningen zijn streekbewoners met een beperkt inkomen genoodzaakt uit te wijken naar andere regio's. Op vlak van sociale woningen hebben de meeste gemeenten een inhaalbewoning te maken.

### 3.1.2 Meetjesland

Ook het **Meetjesland** ondervindt sterk de gevolgen van de daling van het aantal actieve landbouwbedrijven. Heel wat gebouwen in agrarisch bestemmingsgebied komen hierdoor leeg te staan. Het betreft onder meer loodsen, schuren, stallen, etc. Leegstand en verloedering komt de kwaliteit van het buitengebied niet ten goede en resulteert in een onderbenutting van bestaande gebouwen die nog steeds functioneel kunnen zijn. Daarnaast kampt het Meetjesland met een tekort aan ruimte voor bijkomende bedrijvigheid.<sup>11</sup> Vele kleine gemeenten hebben niet de mogelijkheid om bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te voorzien. Startende ondernemingen krijgen hierdoor weinig kansen in eigen regio en kleinschalige lokale bedrijven moeten vaak uitwijken naar elders. Ook de medewerkers dienen zich hierdoor verder te verplaatsen. Dit is vooral voor de lokaal verankerende bedrijven een probleem.

## 3.2 Stap 1: Vooronderzoek

De uitwerking van een regio-specifiek toetsingskader vereist **regio-specifieke inzichten** over het betrokken thema. In het eerste deel van het vooronderzoek wordt getracht met behulp van dataonderzoek de aard, grootteorde en dynamiek van de uitdaging scherp te stellen. Het tweede deel wil het gebied-specifieke karakter blootleggen en wil een 'ruimtelijk kader' bieden voor de visievorming in stap 2. Deze inzichten zijn enerzijds noodzakelijk om het specifieke karakter van een uitdaging binnen een regio te kunnen bepalen en anderzijds om het cumulatief effect te kunnen inschatten van de mogelijke beleidsbeslissing om meer functies toe te laten in voormalige agrarische gebouwen.

### 3.2.1 Dataonderzoek

In het **Pajottenland** richt het dataonderzoek zich op onderstaande vragen: 'Welk aandeel van het gebouwen patrimonium in agrarisch bestemd gebied heeft een geregistreerde erfgoedwaarde? Welk aandeel en type van de niet-agrarische gebouwen staat leeg?'

Specifiek voor de problematiek van het **Meetjesland** zijn de centrale datavragen: "Welk aandeel van niet-gebouwen in agrarisch bestemd gebied huisvest op vandaag een niet-agrarische economische activiteit? Welk type activiteiten worden er vandaag in ontplooid?"

---

<sup>10</sup> "Dynamisch verdorpen, onze (be)leefstreek" (Lokale ontwikkelingsstrategie Pajottenland+ 2014-2020, september 2015)

<sup>11</sup> Verslag workshop Relance BRV Meetjesland, 20 januari 2015

### **3.2.1.1 Methodiek**

#### **Data-integratie in GIS-omgeving**

Inzichten worden verkregen door een eigen data-integratie uit te voeren van volgende datasets binnen een GIS-omgeving:

- Grootchalig Referentiebestand (GRB) met contouren van alle gebouwen (AGIV)
- Gewestplan
- Landbouwactiviteit: ALV-data over percelen met geregistreerd landbouwgebouwen (cijfers vanaf 2000)
- Erfgoedwaarde (VIOE): bouwkundige relict en beschermd onroerend erfgoed
- Verrijkte Kruispuntbank van Ondernemingen (VKBO). De VKBO biedt de mogelijkheid om alle ondernemingen te lokaliseren op basis van hun vestigingsadres, en hun activiteit te typeren op basis van de geregistreerde NACE-codering. Op basis van deze data-integratie is het mogelijk een overzicht te geven van de locaties binnen het agrarisch bestemd gebied waar bedrijven gevestigd zijn. Ook kan op basis van een categorisatie van de NACE-codes een verdere typering gedaan worden van de activiteiten.
- Inventaris leegstand

#### **Methodologische knelpunten- missing links**

- Erfgoed-dataset: de dataset van de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed bestaat uit een 'puntenlaag' en niet uit de contour van het gebouw dat een erfgoedwaarde toegekend is. Daarenboven liggen de punten niet (altijd) binnen de contour van de kadastrale gebouwen waarop de erfgoedwaardering van toepassing is. Het punt kan even goed net buiten de contour van het gebouw liggen, tot zelfs buiten het kadastrale perceel. Door dit knelpunt is het op dit moment niet mogelijk een koppeling te maken tussen GRB-gebouwen en de erfgoedwaardering, waardoor dus ook geen relatief aandeel van gebouwen mét en zonder erfgoedwaarde kan becijferd worden. Een morfologische interpretatie van het kaartbeeld kan echter wel. Visueel kan wel vastgesteld worden of er gebied-specifieke verschillen zijn in aantallen en dichtheid van de punten die een erfgoedrelict aanduiden.
- Leegstands-dataset: Enkel voor het Pajottenland werd door de woonwinkel een inventaris van de leegstand aangeleverd. Op de 2de externe werksessie bleek deze nog eens te moeten worden aangevuld door de betrokken gemeenten. Voor het Meetjesland is géén lijst met leegstand ter beschikking. Het ontbreken van (betrouwbare) data met betrekking tot leegstand, zorgt ervoor dat dit aspect op vandaag niet kan geïntegreerd worden in de analyse.
- Definiëring niet-agrarisch gebruik: Het ontbreken van een sluitende definitie leidt ook tot een methodologische onduidelijkheid. Wat dient er precies gekwantificeerd te worden? Noch in de kadastrale laag, noch in de ALV-laag wordt 'niet- agrarisch gebouw' als karakteristiek gehanteerd.
- In het ontvangen VKBO-bestand afgetapt van Qlikview zijn de NACE-codes niet opgenomen. Verdere typering van het type activiteit is op dit moment niet mogelijk.
- De interpretatie van bepaalde grafieken die het resultaat zijn van de Qlikview-analyse is niet evident. Er is nood aan een handleiding die de gebruiker duiding geeft over het tot stand komen van bepaalde grafieken en gebruikte terminologie (bv. grafieken m.b.t. clustering).

Het resultaat van het dataonderzoek wordt hieronder samengevat aan de hand van grafieken, kaartmateriaal en tabellen. De oppervlakte van het onderzoeksgebied van het Pajottenland en het

Meetjesland bedraagt respectievelijk 23.281ha en 30.650ha. De resultaten van het dataonderzoek hebben tot doel om de uitdaging/probleemstelling te kwantificeren en scherper te stellen.

### **3.2.1.2 Pajottenland**

Het dataonderzoek voor het Pajottenland valt uiteen in:

- a. Kwantificering en categorisering (naar omvang) van gebouwen zonder geregistreerd agrarisch gebruik
- b. Kwantificering van gebouwen op basis van erfgoedstatuut
- c. Kwantificering en categorisering van leegstaande hoeves

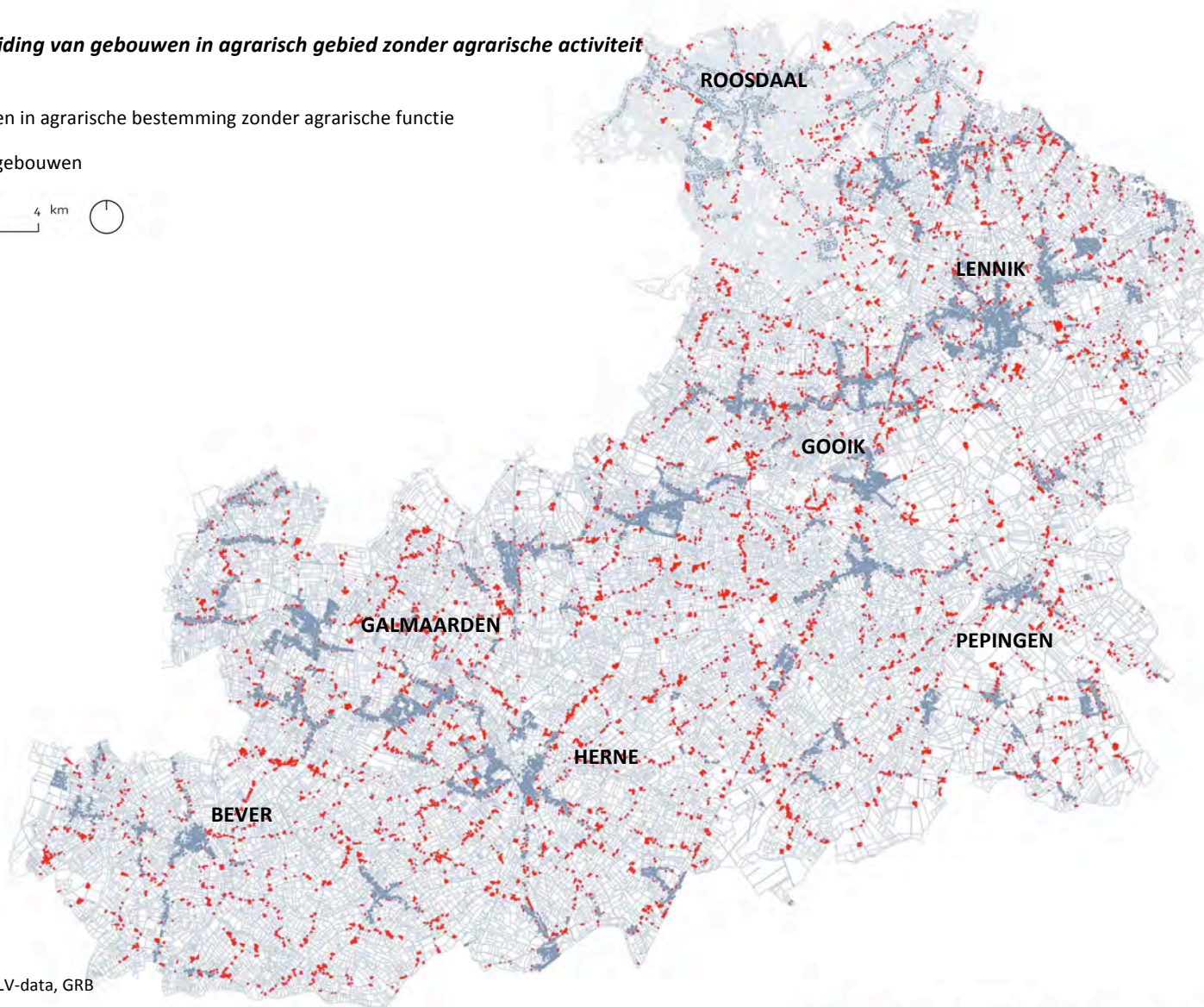
#### **a. Kwantificering en categorisering (naar omvang) van gebouwen zonder geregistreerd agrarisch gebruik**

In het onderzoeksgebied van het Pajottenland kunnen binnen het agrarische bestemd gebied volgende zaken worden vastgesteld:

- **1860 gebouwen** zijn gelegen op percelen mét geregistreerde agrarische gebouwen
- **16706 gebouwen** zijn gelegen op percelen zonder geregistreerde agrarische gebouwen. Let wel, een morfologische analyse laat toe vierkantshoeves te detecteren die niet agrarisch zijn geregistreerd. Met andere woorden hebben deze gebouwen al langer dan het jaar 2000 hun agrarische functie verloren.
- **68** (gedeeltelijk) leegstaande hoeves
- **240 gebouwen** met erkende erfgoedwaarde

**Figuur 10: spreiding van gebouwen in agrarisch gebied zonder agrarische activiteit**

- Gebouwen in agrarische bestemming zonder agrarische functie
- Overige gebouwen



BRON: Gewestplan, ALV-data, GRB

Uit het **spreadsbeeld** valt op dat de niet-agrarische gebouwen verspreid voorkomen over het onderzoeksgebied. De gebouwen komen in hoofdzaak lintvormig voor langsheen het fijnmazig wegennet van het Pajottenland maar ook geïsoleerd in het open ruimte gebied.

**Tabel 2: aantal gebouwen in agrarisch bestemd gebied (Pajottenland) zonder geregistreerd agrarisch gebruik - categorisering naar oppervlakte.**

	aantal gebouwen	%
oppervlakte > 10 000m <sup>2</sup>	2	0,01
10 00 > opp >=5000	8	0,05
5000 > opp >= 1000	131	0,78
1000 > opp >= 500	330	1,98
500 > opp >= 250	1099	6,58
250 > opp >= 100	4645	27,8
100 > opp >= 50	2318	13,88
oppervlakte < 50	8173	48,92
<b>totaal</b>	<b>16706</b>	<b>100</b>

BRON: GRB, ALV-data, Gewestplan

Uit de tabel blijkt dat bijna de helft van alle gebouwen in het agrarisch gebied een oppervlakte heeft van minder dan 50m<sup>2</sup>. Binnen deze categorie vallen vooral de bijgebouwen en kleinere (voormalige) agrarische constructies (zoals weidestallen, mestvaalt,..). De traditionele (semi-)gesloten vierkantshoeves die een belangrijk deel van de scope bepalen voor het onderzoek in het Pajottenland zijn terug te vinden in de categorieën “1000m<sup>2</sup> > opp >= 500m<sup>2</sup>” en “5000m<sup>2</sup> > opp >= 1000m<sup>2</sup>”. In absolute aantallen gaat het respectievelijk om 330 en 131 gebouwen die samen slechts ca. 2,5% uitmaken van de totale hoeveelheid niet-agrarische gebouwen in agrarisch bestemd gebied. Een ander hoevetype, de hoeve met losse bestanddelen (dat in het Pajottenland minder vaak voorkomt) is samengesteld uit meerdere vrijstaande bijgebouwen. Deze hoeves kunnen dus ook vervat zitten in de categorieën met een oppervlakte van minder dan 500m<sup>2</sup>.

#### ***b. Kwantificering van de gebouwen op basis van erfgoedstatuut***

In het agrarisch gebied situeren zich een aantal constructies met een erfgoedstatuut (zie onderstaande overzichtstabel). Het betreft constructies die beschermd zijn als monument of als dorpsgezicht of zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. In tegenstelling tot overige zonevreemde constructies kan voor deze constructies met behulp van art. 4.4.23 VCRO een functiewijziging bekomen worden die verder gaat dan de zonevreemde basisrechten of het besluit voor zonevreemde functiewijzigingen, voor zover de functiewijziging de erfgoedwaarden respecteert. Constructies met een erfgoedstatuut vallen dus buiten de eigenlijke scope van het instrument ‘convenant’.

**Tabel 3: kwantificering van gebouwen op basis van erfgoedstatuut**

	Pajottenland
<b>Beschermde monumenten</b>	<b>17</b>
<b>Beschermd dorpsgezicht</b>	<b>9</b>
<b>Relicten bouwkundig erfgoed gelegen in agrarisch bestemd gebied</b>	<b>240</b>
Gesloten vierkantshoeves	54
Langgestrekte hoeves of U-vormig	78
Boerenhuis of boerenwoning	25
Kapel	12
Kasteel	5
Kerk	4
Woonhuis	6
Varia: o.a. Bunkers, schandpaal,..	56

BRON: Erfgoeddataset, Gewestplan

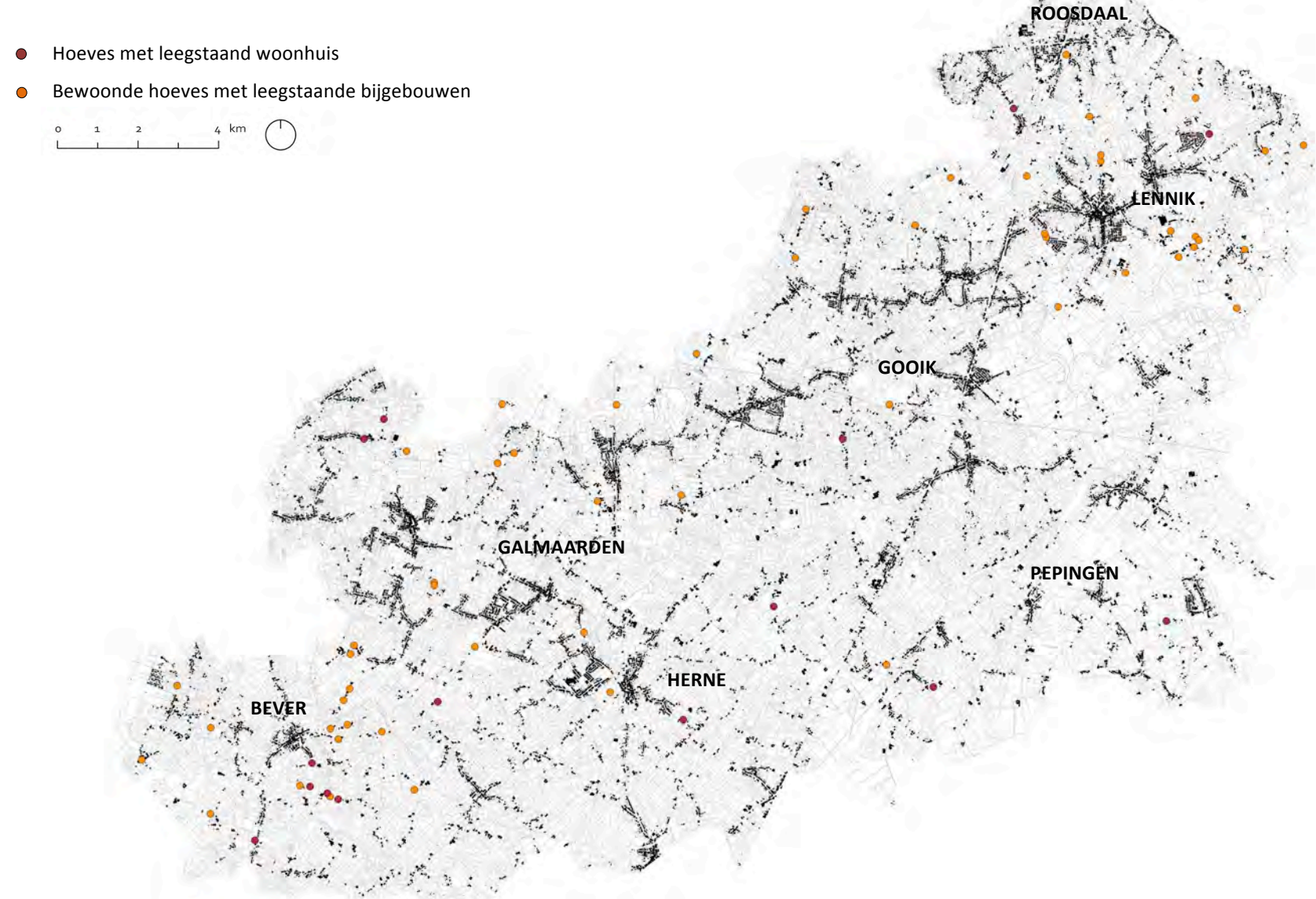
Slechts 1,5% van alle gebouwen binnen het agrarisch bestemd gebied hebben een geregistreerd erfgoedstatuut. Hieronder bevinden zich wel 157 (voormalige) hoeves die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed (waaronder 54 vierkantshoeves). Deze hoeves kunnen via 4.4.23 VCRO een functiewijziging doorvoeren voor zover de erfgoedwaarden worden gerespecteerd.

#### **c. Kwantificering en categorisering van leegstaande hoeves**

In 2015 maakte de woonwinkel Pajottenland een oplijsting van de leegstaande hoeves binnen het onderzoeksgebied. Het onderzoek richtte zich specifiek op de leegstand in alle “voor de landbouw bedoelde gebouwen”. De lijst is enerzijds samengesteld uit een oplijsting van hoeves waarin niemand meer gedomicilieerd is (op basis van het leegstandsregister). Deze leegstaande hoeves werden hieronder aangegeven met rood symbool (hoeve met leegstaand woonhuis). Anderzijds werd de lijst aangevuld door de verschillende lokale gemeentebesturen met (voormalige) hoeves die wel bewoond zijn, maar kampen met (gedeeltelijk) leegstaande bijgebouwen (hieronder aangegeven met oranje bol). Het onderzoeksteam zuiverde in het kader van voorliggende opdracht de lijst uit zodat alleen hoeves in het voor landbouw bestemde gebied werden weerhouden. Leegstaande hoeves binnen het woongebied of industriegebied werden dus geschrapt. Op basis van de selectie bleek dat momenteel 68 sites op moment van inventarisatie (2015) geheel of gedeeltelijk leegstonden. Drie van de (gedeeltelijk) leegstaande hoeves zijn beschermd als dorpsgezicht/monument. Tien (gedeeltelijk) leegstaande hoeves zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.



**Figuur 11: Spreiding van de leegstaande hoeves (Pajottenland)**



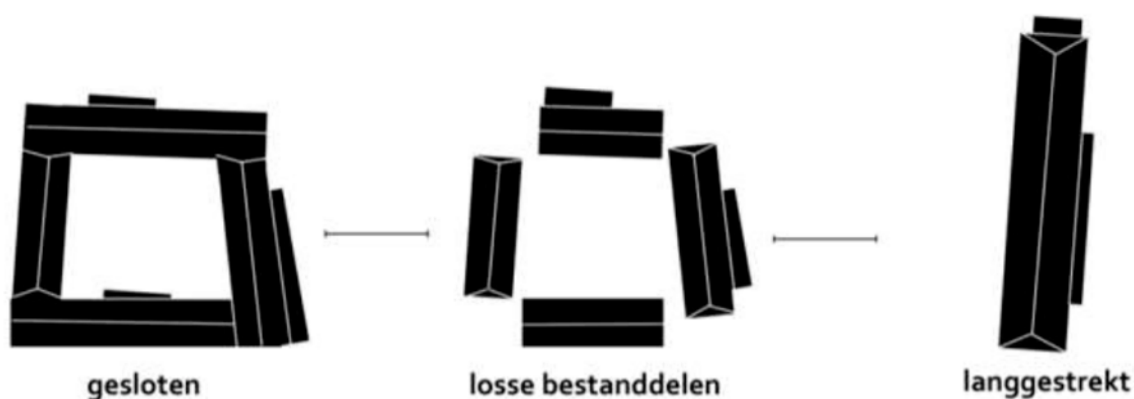
BRON: GRB, Gewestplan, leegstandslijst woonloket Pajottenland 2015

De hoeves kunnen getypeerd worden op basis van hun verschijningsvorm. In Vlaanderen worden drie hoofdtypen onderscheiden<sup>12</sup>:

- de gesloten of semi-gesloten hoeves<sup>13</sup>
- de hoeves met losse bestanddelen
- de langgestrekte hoeves

Een semi-gesloten hoeve behoort tot hetzelfde hoofdtype als het gesloten type. De gebouwen van een semi-gesloten hoeve omsluiten echter het boerenerf niet volledig.

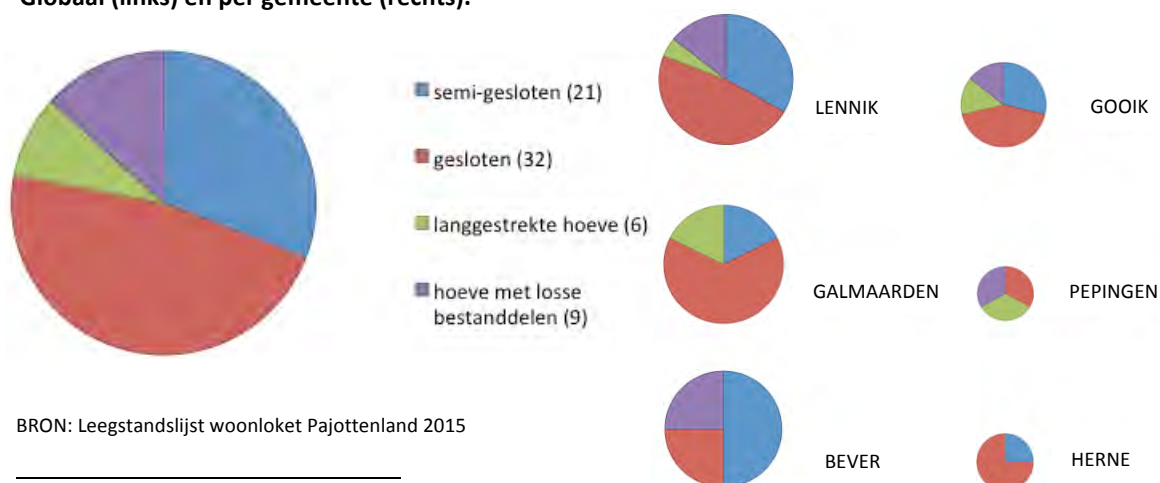
**Figuur 12: Hoofdtypen Vlaamse hoeves**



BRON: Becuwe *et al.* (2015)

De verschillende verschijningsvormen zijn het gevolg van verschillende factoren, zoals de beschikbaarheid van bouwmaterialen, de nabijheid van stedelijke afzetgebieden, de rijkdom/status van de bewoners en culturele tradities. Onderstaande figuur verduidelijkt dat het leeuwenaandeel (78%) van deze leegstaande hoeves in het onderzoeksgebied van het Pajottenland behoort tot het gesloten of semi-gesloten type. Net dit type van gebouwen vormt een belangrijk onderdeel in de identiteit van het Pajotse buitengebied.

**Figuur 13: Indeling naar typologie van de leegstaande hoeves in agrarisch gebied in het Pajottenland. Globaal (links) en per gemeente (rechts).**



BRON: Leegstandslijst woonloket Pajottenland 2015

<sup>12</sup> Becuwe F. & Van Driessche T. & Vernimmen N. 2015, Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeves (drafrapport), 93 pp.

<sup>13</sup> Trevois C.V. 1978: Ontwikkelingsgeschiedenis van onze landelijke architectuur, Antwerpen, UitgeverijDanthe, 297 pp.

### 3.2.1.3 Meetjesland

Het dataonderzoek van het Meetjesland is opgebouwd uit volgende onderdelen:

- a. Kwantificering en categorisering (naar omvang) van gebouwen zonder geregistreerd agrarisch gebruik
- b. Kwantificering en categorisering van niet-agrarische activiteiten in gebouwen binnen het agrarisch gebied, op basis van de databank VKBO

#### **a. Kwantificering en categorisering (naar omvang) van gebouwen zonder geregistreerd agrarisch gebruik**

In het onderzoeksgebied van het Meetjesland kunnen binnen het agrarische bestemd gebied volgende zaken worden vastgesteld:

- 6121 gebouwen zijn gelegen op percelen mét geregistreeerde agrarische gebouwen
- 13732 gebouwen zijn gelegen op percelen zonder geregistreerd agrarisch gebruik (incl. gebouwen die voor het jaar 2000 een landbouw functie hadden).
- 835 gebouwen met erkende erfgoedwaarde

De oppervlakte van de gebouwen zonder geregistreerd agrarisch gebruik is sterk variabel zoals blijkt uit onderstaande tabel:

**tabel 4: aantal gebouwen in agrarisch bestemd gebied (Meetjesland) zonder geregistreerd agrarisch gebruik. Categorisering naar oppervlakte**

	aantal gebouwen	%
oppervlakte > 10 000m <sup>2</sup>	4	0,03
10 00 > opp >=5000	14	0,1
5000 > opp >= 1000	135	0,98
1000 > opp >= 500	242	1,76
500 > opp >= 250	712	5,18
250 > opp >= 100	5149	37,5
100 > opp >= 50	2623	19,1
oppervlakte < 50	4853	35,34
<b>totaal</b>	<b>13732</b>	<b>100</b>

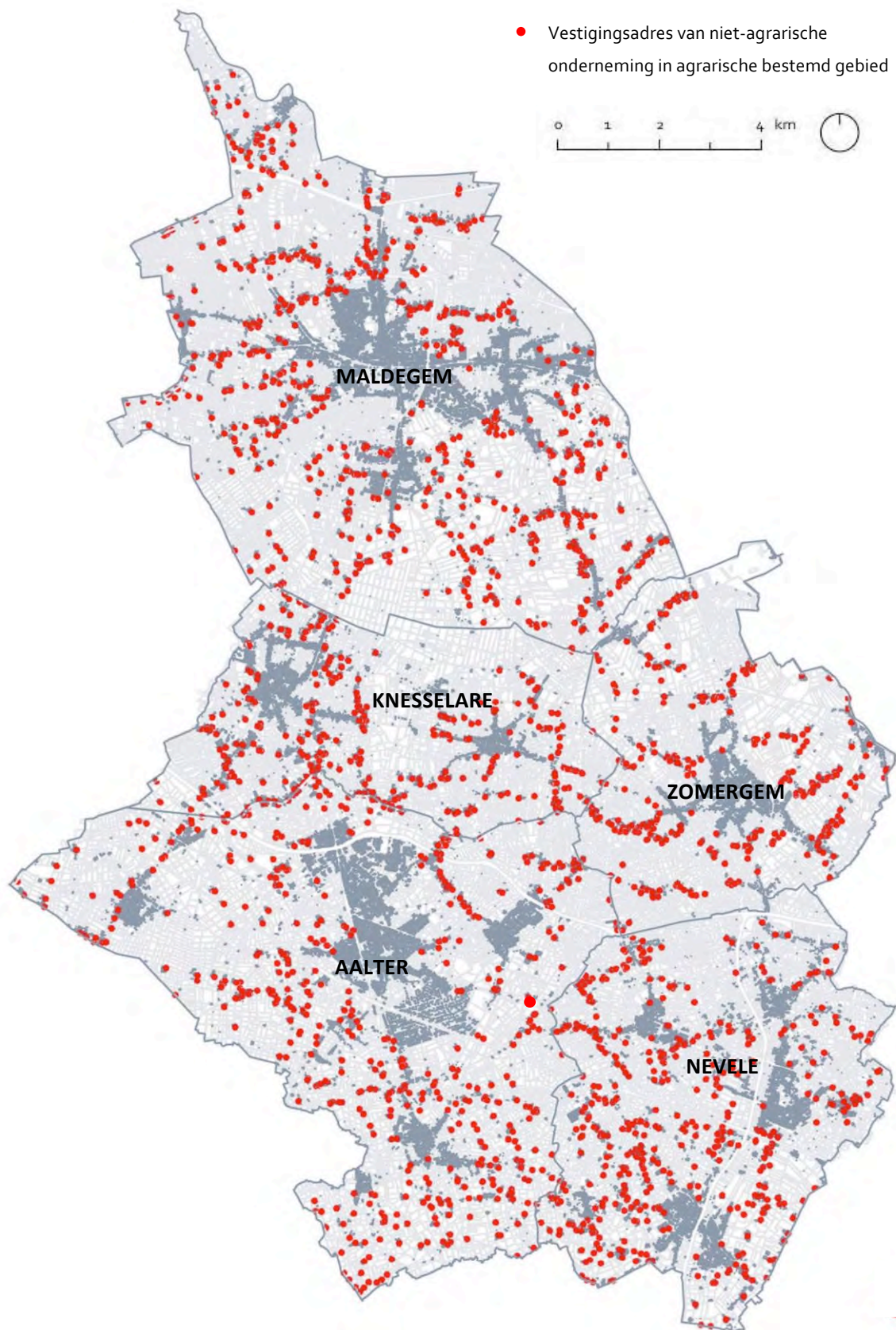
BRON: GRB, ALV-data, Gewestplan

Het leeuwenaandeel van de gebouwen in het Meetjesland (92%) heeft een oppervlakte heeft van **minder dan 250m<sup>2</sup>**. Binnen deze categorie vallen vooral de (zonevreemde) woningen en bijgebouwen en kleinere voormalige agrarische constructies. De scope van het onderzoek in het Meetjesland richt zich vooral op **middelgrote niet-agrarische gebouwen** (tussen 250m<sup>2</sup> en 5000m<sup>2</sup>) die destijds werden opgericht als loods, stal of schuur.. Hun totaal aantal in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 1000 gebouwen. Binnen het onderzoeksgebied bevinden zich 18 gebouwen met een oppervlakte van 0,5ha. Binnen deze categorie vallen vooral serregebouwen en gebouwen met een industriële/ambachtelijke oorsprong.

#### **b. Typering van niet-agrarische activiteiten in gebouwen binnen het agrarisch gebied, op basis databank VKBO**

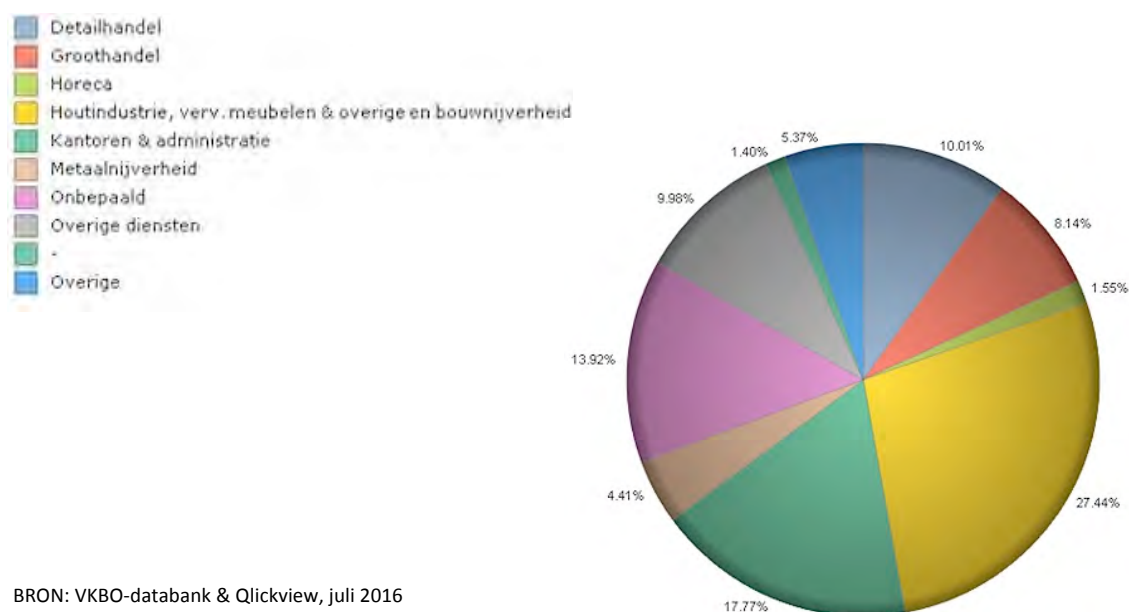
Op onderstaande spreidingskaart zijn alle vestigingsadressen van bedrijven, gelegen in het agrarisch gebied (Meetjesland), weergegeven. De spreiding en de dichtheid van de punten bieden een inzicht in de (omvangrijke) economische dynamiek. In het onderzoeksgebied betreft het in totaal 4222 adressen. Het gemiddeld aantal vestigingsadressen per 100ha bedraagt 13,7.

**Figuur 14: Spreiding van niet-agrarische activiteiten in agrarisch gebied Meetjesland**



BRON: GRB, Gewestplan, VKBO

**Figuur 15: Diversiteit aan economische activiteiten in het agrarisch bestemd gebied binnen het onderzoeksgebied van het Meetjesland**

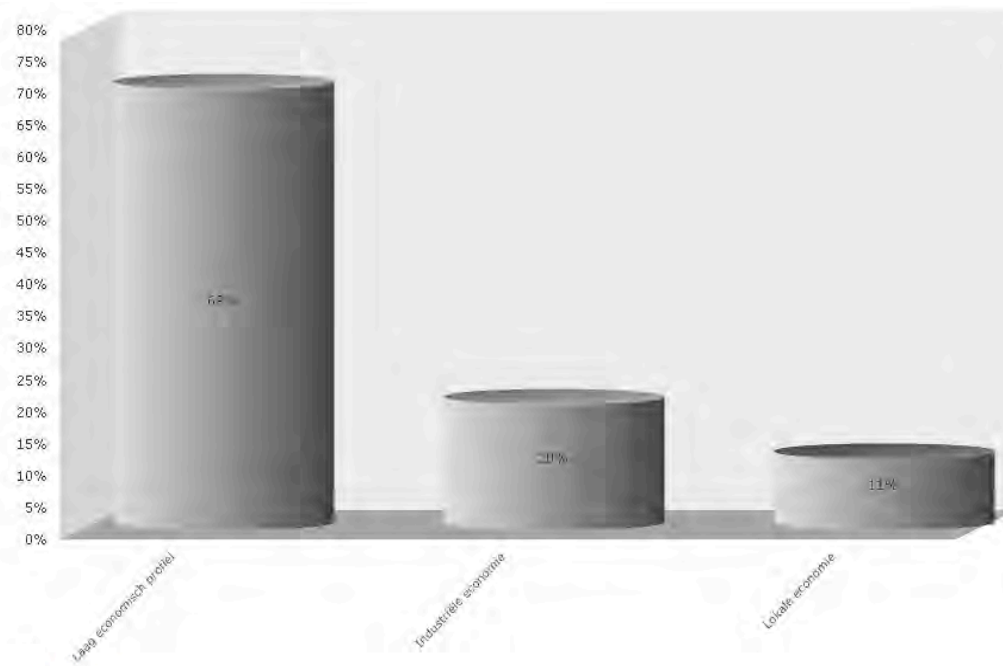


BRON: VKBO-databank & Qlickview, juli 2016

Bovenstaande figuur biedt een beeld van de percentages van economische activiteiten in agrarisch gebied volgens de VITO-classificatie. Het gaat om een indeling op basis van NACE-codes die wordt gehanteerd om het ruimtegebruik door verschillende types economische activiteiten in het VITO-ruimtemodel te kunnen weergeven. Het gebruik van deze (robuuste) classificatie in Qlickview stelt ons niet in staat om gedetailleerde conclusies te trekken over de diversiteit aan types economische activiteiten in het agrarisch gebied. We zien dat een grote groep van de activiteiten als industrie/nijverheid worden aangemerkt: 27,4% behoort tot de categorie “Houtindustrie, verv. meubelen en bouwnijverheid” terwijl 4,4 % van de activiteiten behoort tot de categorie “metaalnijverheid”. Verder behoort 17,7% van de activiteiten tot de categorie “Kantoren & administratie”. De detail- en groothandel maken ca. 13,5 % van de activiteiten uit. Opvallend is ook dat 25% van de activiteiten uit de VKBO-databank als onbepaald of overige wordt aangemerkt.

Onderstaande grafiek deelt de ondernemingen in agrarisch gebied in volgens het economisch profiel van de gemeente waartoe ze behoren. De gemeenten Nevele, Knesselare en Zomergem werden hierbij ingedeeld als gemeenten met een laag economisch profiel. Maldegem behoort tot de cluster ‘Lokale economie’ getypeerd door een relatief sterk aandeel (kleine) industrie, industrie die gemiddeld gezien bestaat uit kleine vestigingen en kleine bedrijventerreinen. Aalter, dat deel uitmaakt van het E40-netwerk, werd ingedeeld als gemeente met ‘industriële economie’. Typerend voor deze cluster is het groot oppervlakte-aandeel bedrijventerreinen, een groot aandeel industriële tewerkstelling en grote gemiddelde oppervlaktes per bedrijventerrein. De grafiek maakt duidelijk dat het leeuwenaandeel (69%) van de economische activiteiten in het onderzoeksgebied zich voordoen in gemeenten die zijn aangeduid als gemeente met een laag economisch profiel.

**Figuur 16: Indeling van activiteiten naar clusters economisch profiel van de gemeenten in het Meetjesland**



BRON: VKBO-databank & Qlickview, juli 2016

### 3.2.2 Onderzoek naar context

Het Meetjesland en het Pajottenland hebben een verschillende ruimtelijke structuur. Deze verschillen zorgen ervoor dat mogelijke functiewijzigingen op een andere manier moeten benaderd worden en dat de klemtonen anders kunnen worden gelegd. Onderstaand onderzoek naar de context is voor beide regio's analoog opgebouwd:

- Natuurlijke en landschappelijke structuur
- Agrarische structuur
- Bebouwde structuur
- Infrastructuur en mobiliteit

Het onderzoek naar context maakt mogelijk om een aantal ruimtelijke kenmerken (met betrekking tot het buitengebied) van de onderzoeksgebieden bloot te leggen.

#### 3.2.2.1 Pajottenland

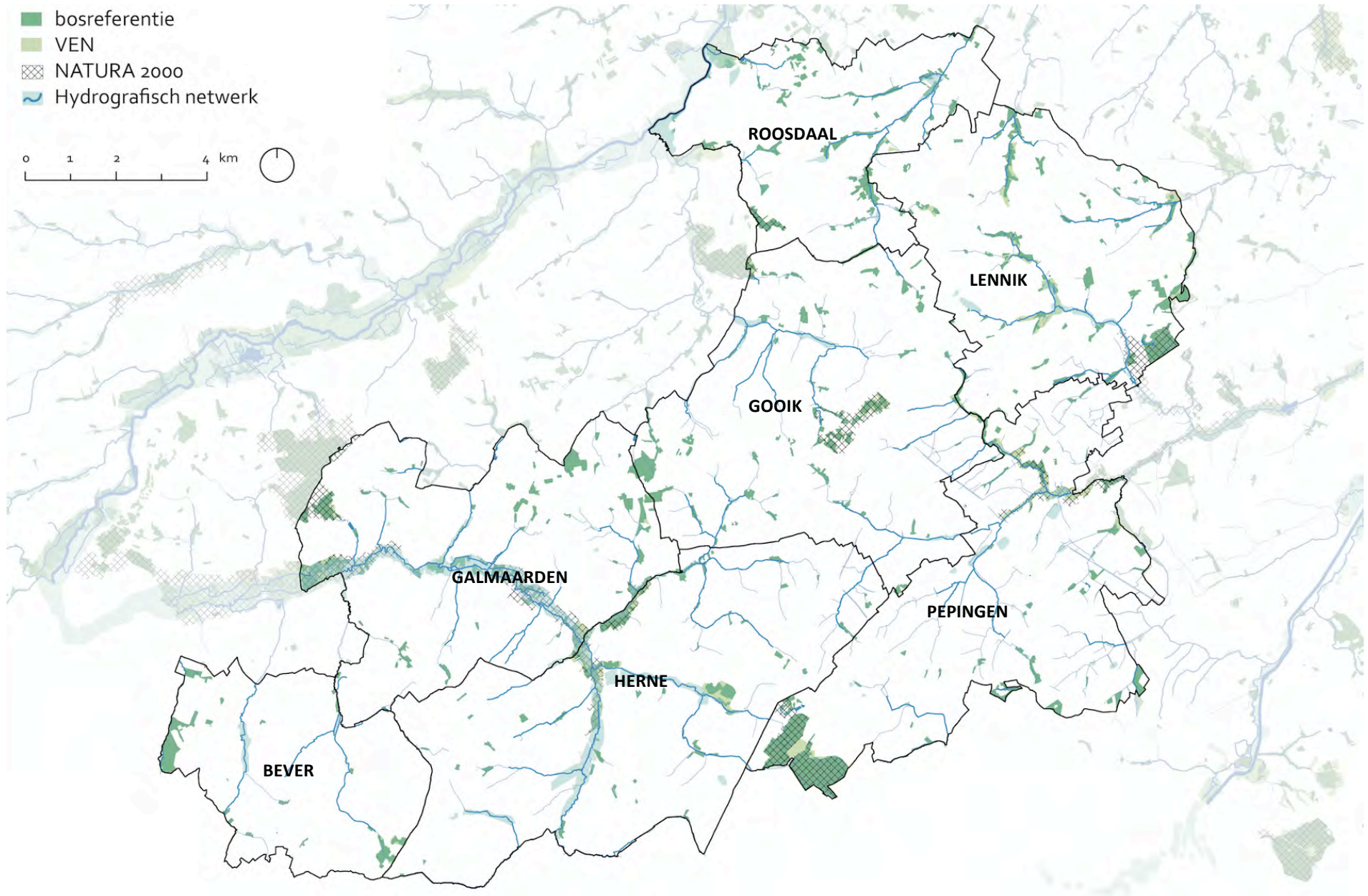
##### Natuurlijke en landschappelijke structuur

Het Pajottenland behoort tot de zandleemstreek en heeft een sterk variërend reliëf. De quartaire bodem in het Pajottenland wordt gekenmerkt door eolische afzetting die doorsneden wordt met alluviale afzettingen in de beekvalleien. **Figuur 17** geeft aan dat de beekvalleien een belangrijke rol spelen als ecologische corridors. Een belangrijk aandeel van de bossen, VEN-gebieden en natura 2000 situeren zich in nabij het hydrografisch netwerk. Het debiet in de beekvalleien varieert sterk en genereert in periodes van langdurige regen regelmatig overstromingen in de lokale beekdepressies. De lemige bodem en het sterke reliëf veroorzaken in de regio bij regenweer ook erosieproblemen. Naast de ecologisch waardevolle beekvalleien komen in het Pajottenland ook een aantal kleinere maar waardevolle oude boscomplexen voor op de heuveltoppen. Een aantal beekvalleien zoals de vallei van de Mark en verspreide bossen maken deel uit van het natura 2000 netwerk.

Het leeuwenaandeel van het onderzoeksgebied valt binnen het traditioneel landschap van het 'Pajottenland' (zie **figuur 18**) dat getypeerd wordt door een golvende topografie, asymmetrische valleien, bossen en kleine kerndorpen. Het historische landschap van het Pajottenland was opgebouwd uit twee duidelijk te onderscheiden structuren: open kouters en beekvalleien. In de beekvalleien bevonden zich zowel dorpen als boomgaarden en weides. In de beekvalleien vormden zich gesloten landschapsstructuren: composities van huizen, boerderijen, weides, bomenrijen, kleine bosjes, boomgaarden, etc., terwijl de kouters op heuvelrijen gekenmerkt werden als een *openfield* landschap, dat doorzichten biedt op de omgeving. Vandaag zijn de open kouters en de beekvalleien minder duidelijk te onderscheiden ten gevolge van transformaties in de landbouw en verlies van landschapselementen, vertuining en verpaarding. **Figuur 18** geeft daarnaast aan dat binnen het onderzoeksgebied een aantal waardevolle landschappelijke gebieden (ankerplaatsen) voorkomen (aangegeven in kleur).



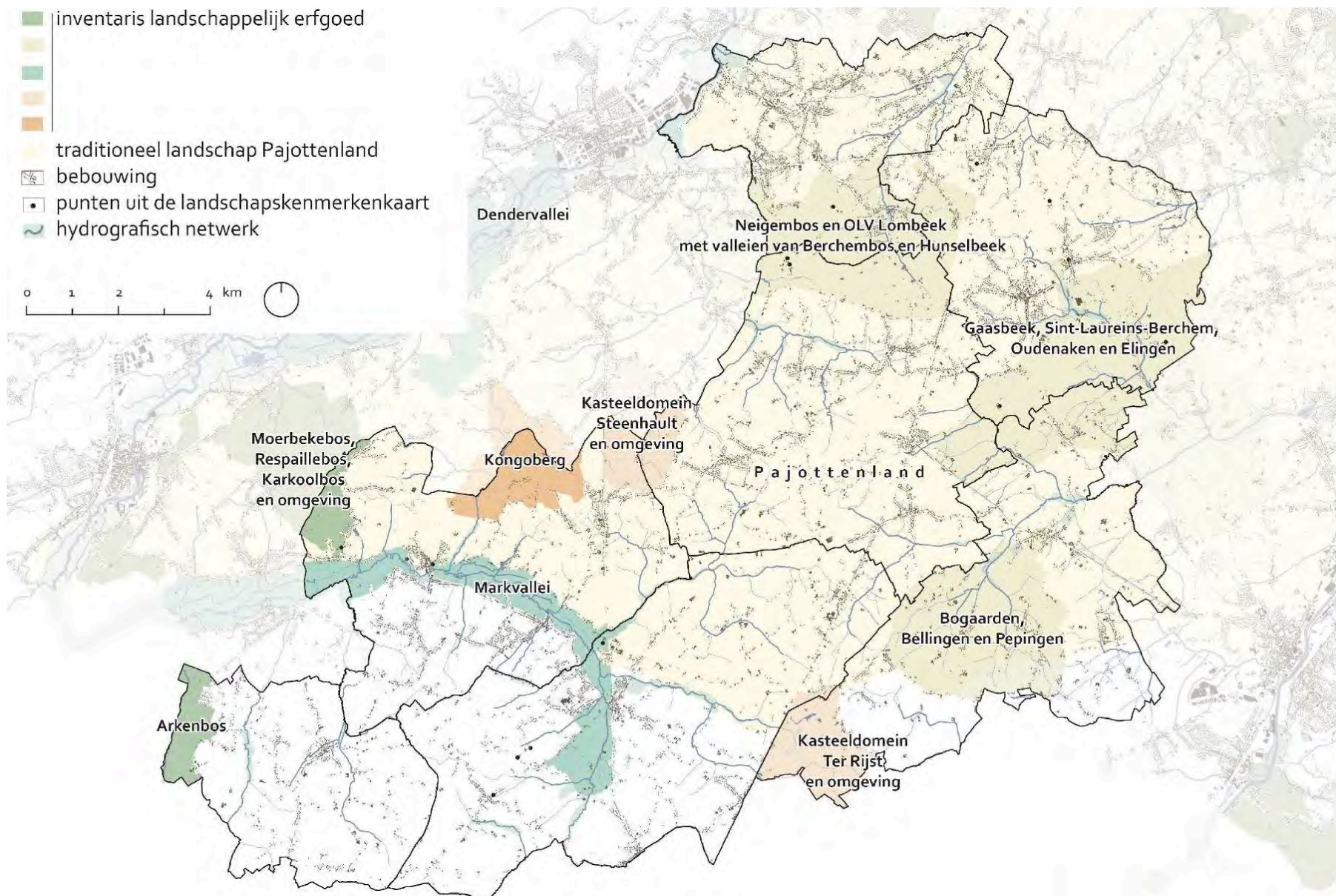
**Figuur 17 - Natuurlijke structuur Pajottenland.**



BRON: Datalagen bosreferentie, VEN en Natura 2000, geopunt (2016)



**Figuur 18 - Landschappelijke structuur van het Pajottenland**



BRON: landschapsatlas, geoloket Onroerend Erfgoed (2016)

### Agrarische structuur

Het Pajottenland is een landbouwregio bij uitstek die als voedselproducent historisch gelinkt was aan Brussel. **Figuur 19** geeft in het bruin aan welke (omvangrijk) deel van het agrarisch bestemd gebied op vandaag ook nog een agrarisch gebruik kent. Volgens de landbouwstatistieken zijn binnen het onderzoeksgebied meer dan 50% van de landbouwbedrijven actief in de melkveesector, 25% tot 50% van de bedrijven beschikken over vleesrunderen. Daarnaast ontplooiën de landbouwbedrijven in belangrijke mate akkerbouw activiteiten. Opvallend is het grote aantal landbouwers die in het Pajottenland aan landbouwklassen,..). Sinds oudsher worden de vruchtbare en goed gedraineerde kouterruggen gebruikt voor akkerbouw, terwijl de valleigebieden grasland bevatten voor de veeteelt. Het type landbouwactiviteiten vindt zijn weerslag in het type agrarische bebouwing. Voornamelijk schuren voor de opslag van teelten, aardappelen en machines en meer kleinschalige stallen vooral in functie van rundvee.



Op **figuur 19** zien we ook dat het leeuwenaandeel van de agrarisch bestemde gebieden in het onderzoeksgebied tevens als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) werd aangeduid.

Ook al blijft het aandeel van de landbouwgrond gelijk, toch daalt het aantal landbouwbedrijven. Tussen 2006 en 2010 deden 100 landbouwbedrijven binnen het onderzoeksgebied de boeken toe. 55% van de landbouwers in het Pajottenland zijn ouder dan 55 jaar. Ruim 45% zegt geen opvolger te hebben.<sup>14</sup> De bedrijven die bleven, bewerken gemiddeld wel meer grond dan vroeger. De streek wordt sinds oudsher gekenmerkt door kleine percelen en een zeer versnipperde eigendomsstructuur, met boerderijen die vaak minder dan 1 ha groot zijn. Hier deden de zgn. *boerkozen* hun werken. De grotere vierkantshoeves fungeerden als zelfstandige entiteiten, die los van een dorpskern en verspreid op het platteland werden ontwikkeld.<sup>15</sup>

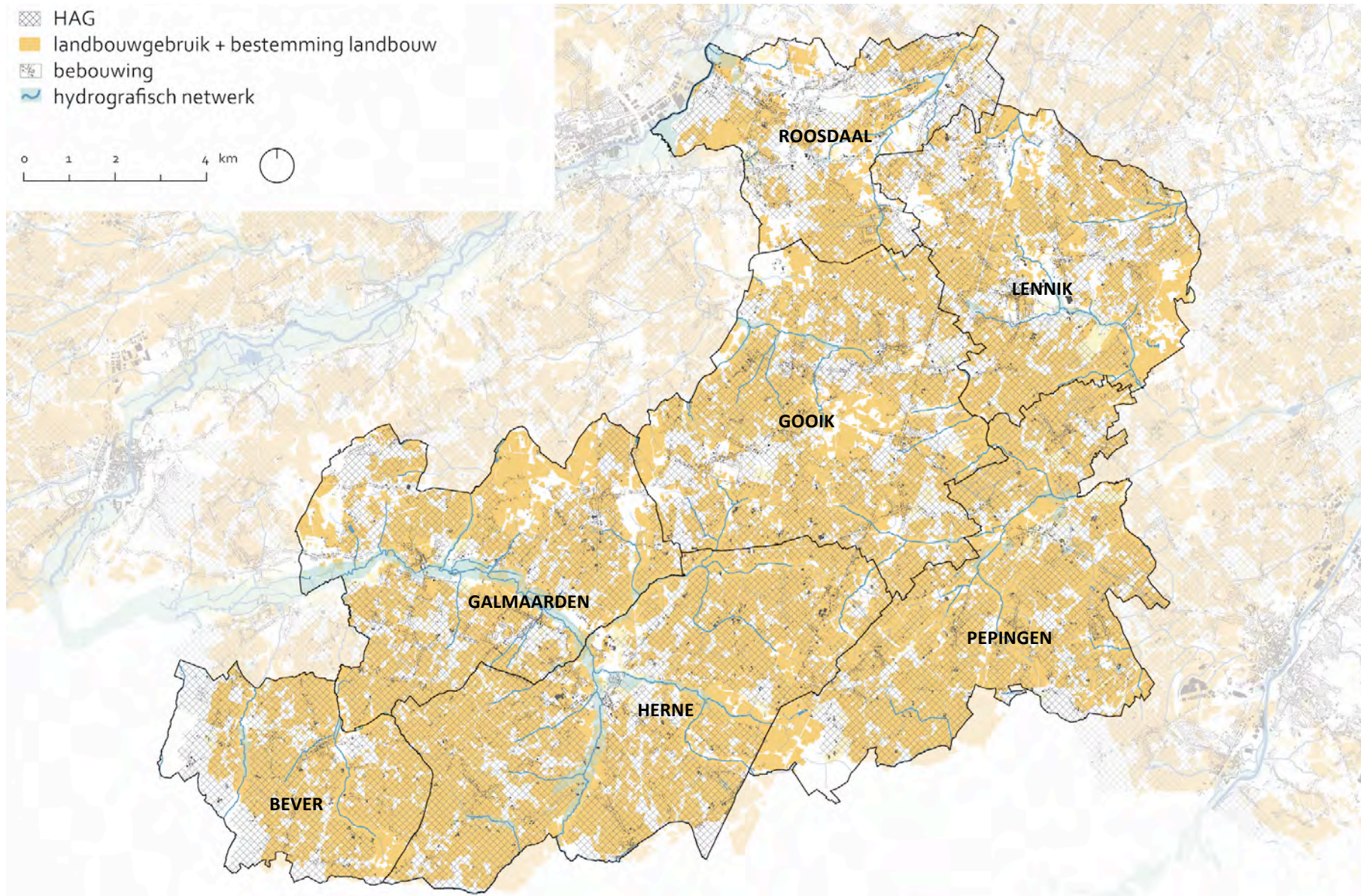
### Bebouwde structuur

In het onderzoeksgebied komen duidelijk herkenbare en begrensde kerndorpen voor die structurerend zijn in de open ruimte. De bebouwing bleef tot 1960 quasi stabiel ten opzichte van de situatie op het einde van de 18e eeuw. Sinds 1960 is de regio onderhevig aan suburbanisatie, vooral vanuit Brussel. Alleen al de laatste 20 jaar is de bebouwde oppervlakte in de regio met de helft gestegen. Binnen het onderzoeksgebied neemt de bebouwing gradueel af van noord naar zuid. Traditioneel heeft het Pajottenland een weinig dens bebouwde structuur. Roosdaal is de meest dens bebouwde gemeente, terwijl de gemeente Bever het dunst bebouwd is. De aanleg van de steenwegen en (buurt)spoorwegen resulteerde in het uitwaren en verlinten van de bebouwing over de gehele regio.

<sup>14</sup> Zie [www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20140903\\_01248998](http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20140903_01248998) (juni, 2016)

<sup>15</sup> "Brussel als kans. Win-Wins voor het Pajottenland op vlak van Landbouw, kernversterking en recreatie" (ILVO, 15 juli 2015)

**Figuur 19: Agrarische structuur Pajottenland**



BRON: gewestplan, landbouwgebruikskaat 2015 en herbevestigde agrarische gebieden, geopunt, september 2016

## Hoevetypes

In het onderzoeksgebied komen een mix van hoevetypes voor, maar determinerend voor het Pajottenland zijn de grotere hoeves die behoren tot het **gesloten hoevetype** (zgn. vierkantshoeve) of **semi-gesloten type** met L-vormige of U-vormige opstelling. De **gesloten hoeve** is een hoeve waarvan de diverse bestanddelen haaks op elkaar aansluiten, waardoor een vierkant of rechthoekig plattegrond ontstaat met centraal een afgesloten binnenplaats.<sup>16</sup> Deze binnenplaats is vaak alleen toegankelijk langs een inrijpoort. Van buitenuit vertonen de gebouwen een gesloten ontoegankelijk uitzicht. De voorgevels zijn naar het erf gericht. Het woonhuis bevindt zich doorgaans haaks op de poortvleugel, links of rechts aan het erf. De stallen en de schuur nemen de overige zijden in. Bijzonder landschapskenmerkend voor de Brabantse gesloten hoeves waren de vierkantshoeves met gewitte gevels op gepikte plint die onder aaneengesloten pannen zadeldaken steken.

**Figuur 20** Hoeve met semi-gesloten opstelling (links) en recent verbouwde hoeve met losstaande bestanddelen (rechts)



Bron: eigen opname, maart 2016

Daarnaast komen in het onderzoeksgebied ook hoeves voor met **'losse bestanddelen'**. De volumes hebben doorgaans slechts één bouwlaag en bestaan doorgaans uit een boerenhuis, stal(len) en een schuur, los van elkaar geschikt rond het erf.<sup>17</sup> Het woonhuis wordt doorgaans ingeplant op de noordzijde van het erf, waarop loodrecht stal en schuurvleugel staan ingeplant. De hoeves met losstaande bestanddelen streven in het Pajottenland vaak ook naar een gesloten karakter. Een muur schermt vaak het zicht op het binnenerf af.

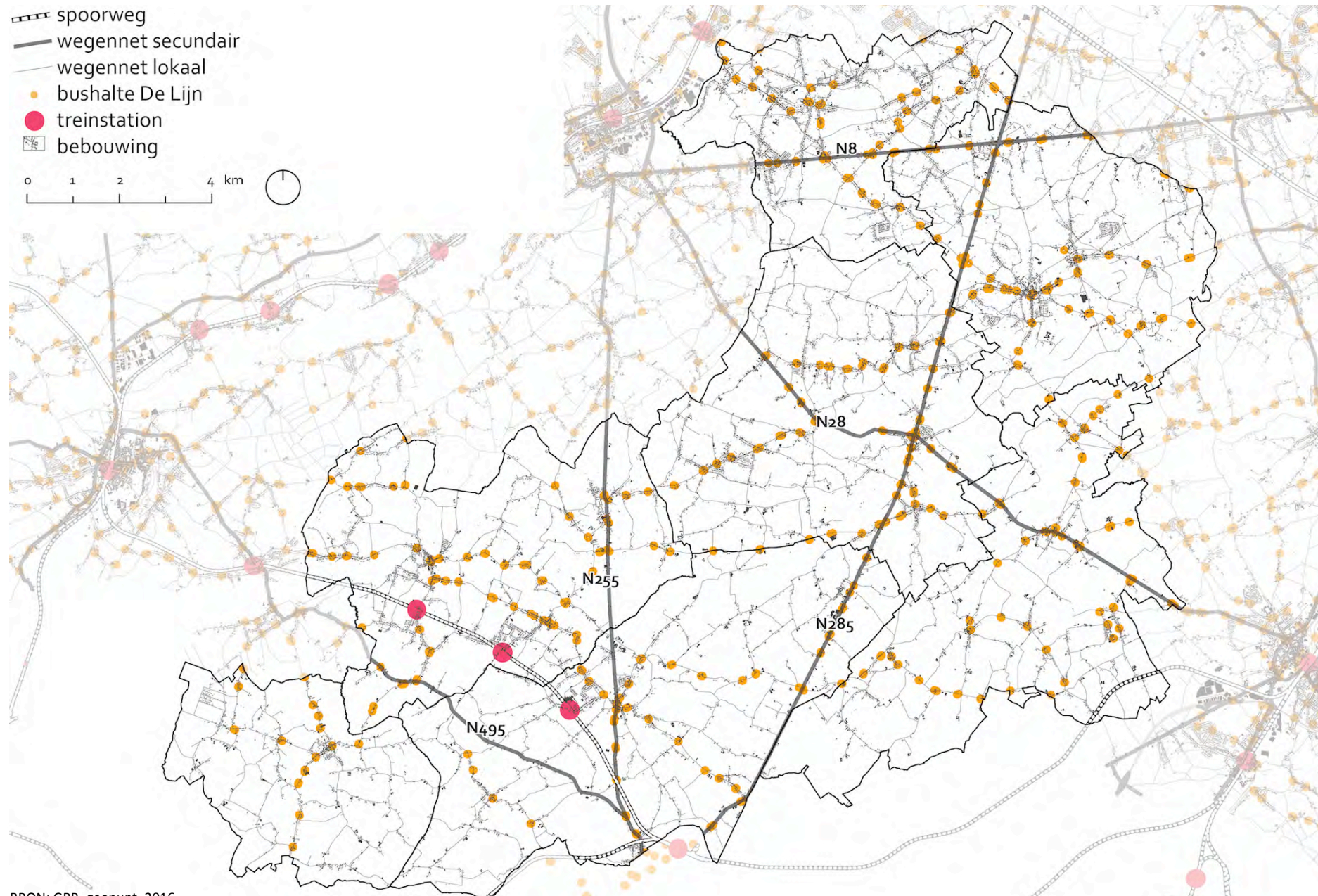
## Mobiliteit en infrastructuur

Het Pajottenland is relatief arm aan grootschalige infrastructuren (zie **figuur 21**). Het gebied bevat geen autosnelwegen of kanalen. Het onderzoeksgebied wordt grotendeels ontsloten via twee belangrijke steenwegen: N8 en N28, waardoor de regio verder relatief laag toegankelijk bleef. De infrastructuren binnen het Pajottenland zijn voornamelijk oost-west georiënteerd, wat voor pendelaars van en naar Brussel niet onbelangrijk is. Het interne netwerk is fijnmaziger en laat ook noord-zuid verbindingen toe, maar bevat minder belangrijke assen. Het Pajottenland is relatief zwak bediend met openbaar vervoer. De regio beschikt zelf slechts over enkele laagfrequentie stations (stations Galmaarden, Tollembeek en Herne), waardoor de regio vooral aangewezen is op de grotere kernen in de omgeving.

<sup>16</sup> BECUWE F. & VANDRIESSCHE T. & VERNIMMEN N., Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeves, handleiding, 2016, p 31.

<sup>17</sup> BECUWE F. & VANDRIESSCHE T. & VERNIMMEN N., Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeves, handleiding, 2016, p 34.

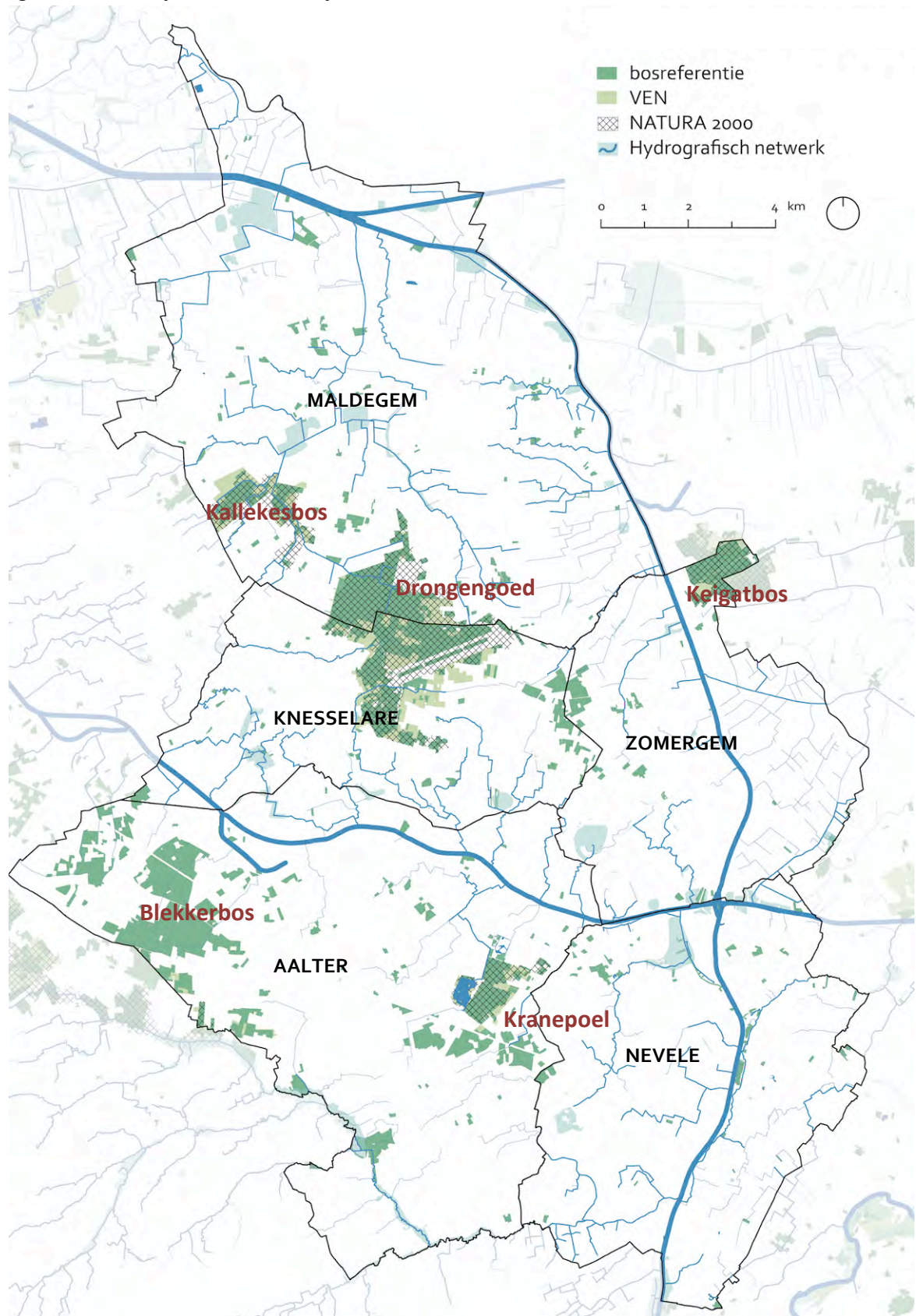
Figuur 21 - Infrastructuur Pajottenland



BRON: GRB, geopunt, 2016

### 3.2.2.2 Meetjesland

Figuur 22: Natuurlijke structuur Meetjesland.



BRON: datalagen bosreferentie, VEN en Natura 2000, geopunt (2016)

Het onderzoeksgebied is een relatief vlakke regio en behoort grotendeels tot de Vlaamse zandstreek. De natuurlijke structuur (**figuur 22**) wordt in grote mate bepaald door een aantal biologisch waardevolle bos en/of veldcomplexen. Samen vormen ze het grootste aaneengesloten bosareaal van de provincie Oost-Vlaanderen. Verschillende bos- en veldgebieden behoren tot het Natura 2000 netwerk.

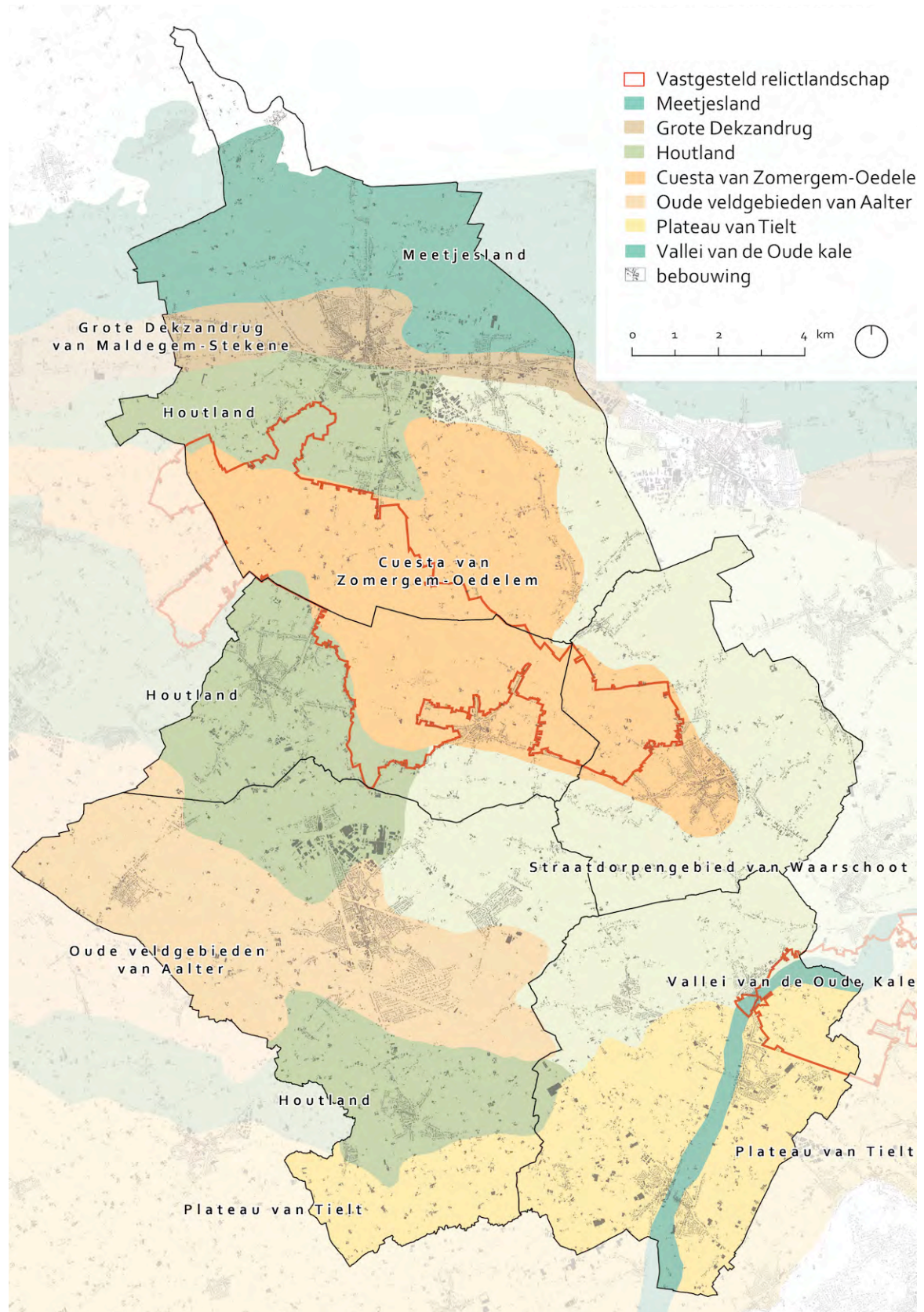
De landschappelijke diversiteit binnen het onderzoeksgebied wordt weergegeven in onderstaande **tabel 5** en de bijhorende **figuur 23**.

**Tabel 5 - Traditionele landschappen in het Meetjesland**

Traditionele landschappen	Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkeling
<u>Meetjesland</u> : vlak landbouwlandschap met weinig uitgesproken micro-reliëf van lage dekzandruggen die nederzettingen en infrastructuur structureert. Er zijn afwisselend verre en soms weidse zichten. Ruimten zijn soms begrensd met groenschermen. Groene elementen zijn resten van voormalig goed onderling verbonden lijnvormige groenstructuur.	<i>behoud (en eventueel herstel) van het hoofdnetwerk van lineaire perceelsrandbegroeiing en met knotbomen aangewezen</i>
<u>Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene</u> : De dekzandrug is weinig uitgesproken en heeft compartimenten bossen en open landbouwgebied, doorkijken en open ruimten van matige en kleine omvang. De bebouwing vormt dorpen of is geïntegreerd in de bosmassa's.	<i>verbinden boscomplexen en toevoegen lineair groen is aangewezen.</i>
<u>Houtland</u> : Er is een golvende topografie met verspreide bebouwing en opgaande perceelsrandbegroeiing, veel weidse maar gerichte vergezichten, door de topografie bepaald. Typisch is het dambordpatroon van bossen en open landbouwgebied (vooral zichtbaar in het oude veldgebied van Aalter). Vroeger werd dit landschap gekenmerkt door hagen en houtkanten, daar is echter niet veel meer van te merken.	<i>behoud en herstel van lineaire perceelrandbegroeiing is aangewezen; verbeteren van de connectiviteit van het lineaire groen is hierbij richtinggevend. In het zuidelijk deel beken als aroenaaleiders verder ontwikkelen;</i>
<u>Cuesta Zomergem – Oedelem</u> : Het landschap van de cuesta van Zomergem – Oedelem heeft een zacht golvende topografie met een uitgesproken steilrandbegrenzen en een patroon van bossen en open landbouwgebieden. De open ruimten zijn van kleine tot middelmatige omvang en worden door de vegetatie begrensd. Er is een beperkt aantal weidse maar gerichte vergezichten van de steilranden naar de omliggende gebieden. De bebouwing bestaat voornamelijk uit de geïsoleerde elementen.	<i>vrijwaren zichten van en naar het cuetafront verbeteren verbindingen tussen boscomplexen</i>
<u>Straatdorpengebied van Waarschoot</u> : Is een vrij vlak landbouwgebied met een dicht verstedelijkt weefsel van wegen en lintbebouwing en versnipperde ruimten met een beperkt aantal smalle en verre doorkijken.	<i>herstel biocorridors die verankerd kunnen worden op de talrijke (19de eeuwse) kasteelparken in de Gentse banlieue en op de waterlopen (Kale, Lieve);</i>
<u>Plateau van Tielt</u> : Het plateau van Tielt is een zacht golvend plateau met lineaire en sterk verspreide bebouwing en wijde panoramische zichten. Bossen en kleine landschapselementen ontbreken vrijwel volledig.	<i>versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting</i>

BRON: Antrop et al. 2002

Figuur 23: Traditionele landschappen in het onderzoeksgebied van het Meetjesland



BRON: Datalagen relictlandschappen en traditionele landschappen, Geoloket Onroerend Erfgoed naar Antrop et al. 2002)



### Agrarische structuur

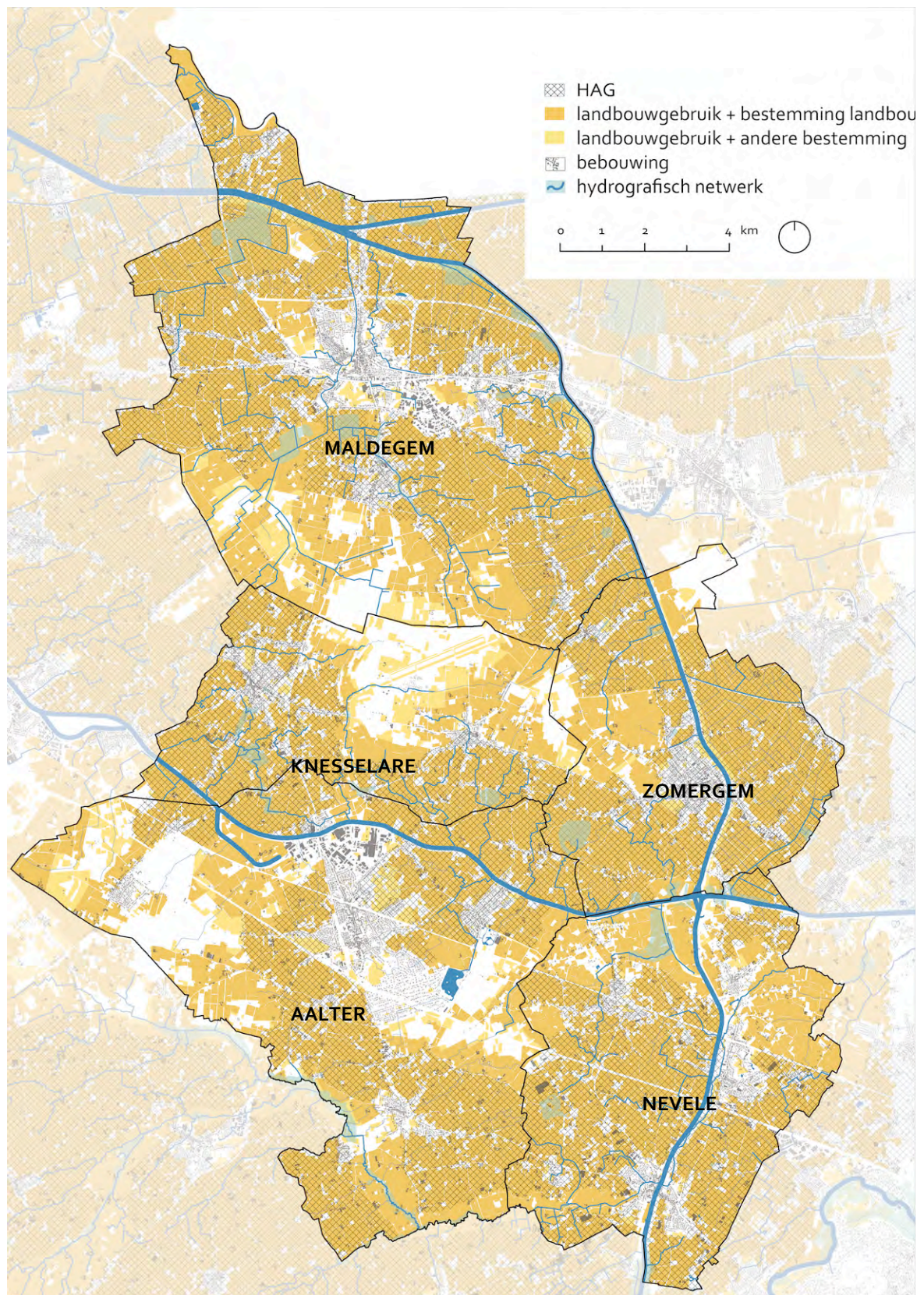
Ruim 80 % van het onderzoeksgebied kent een actief landbouwgebruik. Dit wordt weergegeven op **figuur 24**. Uit de figuur blijkt ook dat buiten het voor de landbouw bestemde gebied aan bepaalde vormen van landbouwgebruik wordt gedaan (gele aanduiding). De landbouwsector wordt in deze streek in belangrijke mate gedomineerd door intensieve veehouderijen, met als uitschieter de gemeente Zomergem waar 35% tot 44% van de landbouwbedrijven actief zijn binnen de varkenssector. Ook vormt akkerbouw een belangrijke activiteit. Opvallend zijn de concentraties van sierteelt (Maldegem) en (glas-) groenteteelt (Nevele). Historisch is de landbouw in het Meetjesland kleinschalig wat zich ondermeer vertaalt in de kleinschalige kavelstructuur. De intensivering van de landbouw in combinatie met de relatief arme zandgronden heeft er toe geleid dat in het onderzoeksgebied veel grootschalige stallen, loodsen (machines, opslag voor voedergewassen), gebouwen voor mestopslag en voedergewassen voorkomen. Ook in het Meetjesland doet zich een verdere daling van het aantal actieve landbouwen bedrijven voor. Dit vertaalt zich ondermeer in de cijfers van **tabel 4** waaruit blijkt dat vandaag ruim 150 gebouwen zonder agrarische functie maar gelegen in agrarisch bestemd gebied een bebouwde oppervlakte hebben van meer dan 1000m<sup>2</sup>.



### Bebouwde structuur

Het historische bebouwingspatroon van het Meetjesland, dat traditioneel relatief dun bewoond was, maar sinds de 19<sup>e</sup>-eeuw in functie van de seizoensarbeid, een sterke aangroei kende, bestaat sinds oudsher uit een veelheid van verspreid gelegen gehuchten en vrijstaande kleine hoeves (zgn. keuterboerderijen). Een kenmerk dat nog goed waarneembaar is in het landschap. De bosgebieden werden systematisch ontgonnen maar bleven relatief arm aan bewoning. In het overige deel van het projectgebied komen veel kleinschaligere kernen voor die in de loop der jaren zijn aangegroeid door verlinten en verdichting. De kernen van Maldegem en Aalter zijn het meest verstedelijkt. De hoeves in het projectgebied zijn traditioneel kleinschalig en behoren typisch tot het type langgerekte hoeve (huis, schuur en stalling aan elkaar in één richting waarbij de erfgevel meestal zuidgericht is) of het type met losstaande hoevebestanddelen (hoevegebouwen los van elkaar, éénlagig en op vierkant-, L- of U-vormige wijze geschikt rond het erf).

Figuur 24 – Agrarische structuur Meetjesland



BRON: Datalagen HAG, landbouwgebruikskaart (2015) en Gewestplan, Geopunt 2016

## Economische structuur

Uit onderzoek<sup>18</sup> blijkt dat het Meetjesland een regio is met een uitgesproken KMO-profiel en een relatief groot aandeel aan kleine ondernemingen. 91% van de ondernemingen van het Meetjesland heeft minder dan 20 werknemers in dienst, terwijl het gemiddelde in Oost-Vlaanderen 89% bedraagt. Het aantal zonevreemde bedrijven ligt in de regio sinds oudsher beduidend hoger in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde. Binnen het onderzoeksgebied doet zich vooral in de gemeente Knesselare en in mindere mate ook in Maldegem een problematiek voor van leegstaande kleinhandel voor. In 2014 zien we bijvoorbeeld dat 21% van de geregistreerde winkelpanden in Knesselare leegstaat.<sup>19</sup>

## Infrastructuur en mobiliteit

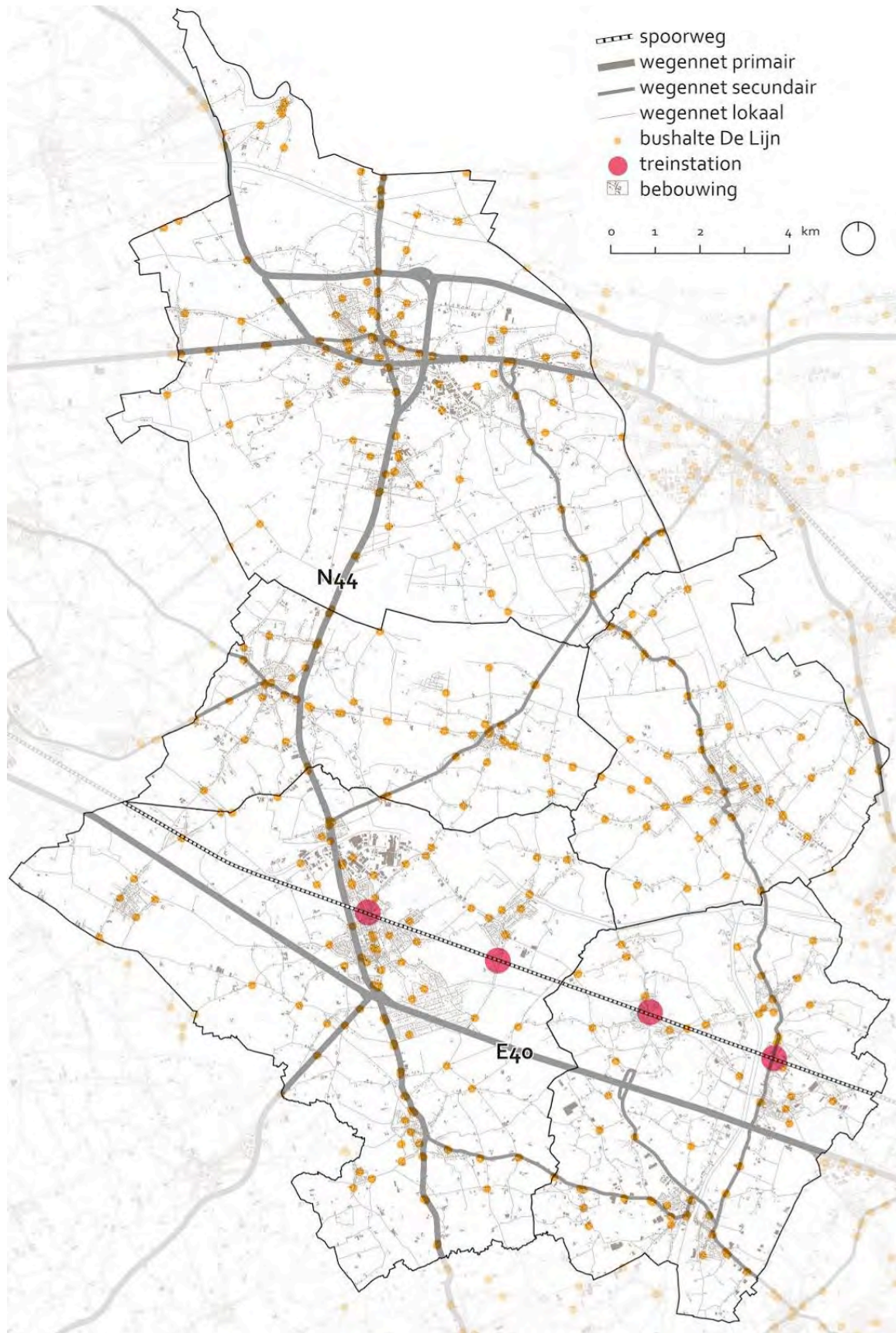
De gunstige ruimtelijke economische positie vloeit voort uit de ligging van het Meetjesland tussen de haven van Gent en Zeebrugge en de uitstekende externe ontsluiting via de ruit N49, N44, R4 en E40. Uit **figuur 25** blijkt dat het onderzoeksgebied wordt doorkruist door de autosnelwegen E17 en A11 waardoor het gebied vlot bereikbaar is voor gemotoriseerd vervoer van bovenlokaal niveau en een economische potentie inhoudt. Beide autosnelwegen worden met elkaar verbonden via de N44 die zowel de kern van Aalter, Knesselare als Maldegem aandoet. De streek wordt daarnaast ook doorsneden door een de spoorlijn Brugge-Gent die de streek ontsluit via de stations van Aalter, Bellem, Hansbeke en Landegem. Daarnaast vormen Aalter en Maldegem subregionale knooppunten voor busverplaatsingen. De regio wordt doorkruist door een aantal regionale busverbindingen die radiaal vertrekken vanuit Gent.

---

<sup>18</sup> Bedrijventerreinen Meetjesland – streekvisie en evaluatie gemeentelijke voorstellen

<sup>19</sup> “Interprovinciale studie detailhandel, eindrapport” (Provincie Oost-Vlaanderen, 2013-2014, p51)

**Figuur 25: infrastructuurkaart Meetjesland**



BRON: Datalagen GRB geopunt, 2016

### 3.2.3 Conclusie

Het **Meetjesland** is een relatief vlakke regio met een grote landschappelijke diversiteit, gaande van bosrijke en gesloten mozaïeklandschappen in het zuiden naar weidse landbouwlandschappen in het noorden. De landelijke kernen van het Meetjesland staan onder druk door een aantal sterke stedelijke kernen die zich buiten de regio bevinden (Gent, Brugge, ...). De regio heeft een uitstekende ruimtelijke economische ligging, tussen de haven van Gent en Zeebrugge en is bovendien goed bereikbaar met het openbaar vervoer (stations Aalter, Landergem...), als ook via de weg via externe ontsluiting (ruit N49, N44, R4 en E40) waardoor de regio relatief aantrekkelijk is voor economische ontwikkeling.

Het Meetjesland staat bekend als een echte KMO-regio met een overwicht aan kleine ondernemingen en telt bovendien een relatief hoog aantal zonevreemde bedrijven. Het totaal aantal vestigingsadressen in het agrarische gebied bedraagt op heden al meer dan 4000. De grootste groep (27%) van deze activiteiten in het buitengebied behoren tot de bouw & houtnijverheid.

In het grootste deel van het onderzoeksgebied treffen we zandige bodems aan. Het marginale karakter van een deel van de gronden zorgt ervoor dat de regio vandaag het grootste aaneengesloten boscomplex van de provincie Oost-Vlaanderen herbergt. De landbouw spitste er zich sterk toe op intensieve veeteelt (vnl. varkens), serreteelt en akkerbouw. Hierdoor zijn in de streek relatief veel recente agrarische gebouwen te vinden met een ruime schaal (ruim 400 gebouwen zijn groter dan 500m<sup>2</sup>) en een eerder industrieel voorkomen (stallen, loodsen en serres). Traditioneel hadden de hoeves in het Meetjesland een kleinschalig karakter (keuterboederijen) met vooral hoeves in een langgestrekte en losstaande opstelling. Hoewel het totaal aantal gebouwen binnen de *scope* 13500 bedraagt en ruim de helft kleiner is dan 100m<sup>2</sup> komen binnen het onderzoeksgebied ruim 400 gebouwen voor met een oppervlakte van meer dan 500m<sup>2</sup>. Hoewel het aantal landbouwbedrijven in het Meetjesland terugloopt, speelt de landbouw een belangrijke economische rol in de regio en is de sector verantwoordelijk voor 80% van het landgebruik.

Een van dragers van de identiteit van het **Pajottenland** zijn de typerende agrarische gebouwen (in het bijzonder de grootschalige vierkantshoeves). Uit een analyse blijkt inderdaad dat een groot deel van de leegstaande gebouwen in agrarisch gebied tot het type gesloten of semigesloten hoeve behoort. Ruimtelijk zijn deze voormalige agrarische gebouwen in het Pajottenland ofwel geïsoleerd gelegen in de agrarische ruimte ofwel leunen ze aan bij één van de talrijke gehuchten of dorpen. Aangezien de regio een beleid voert ter versterking van de gehuchten en dorpen dient de impact van nieuwe functies in deze laatste categorie te worden afgewogen naar impact op deze kernen. Een typerend kenmerk van deze hoeves is hun gesloten voorkomen aan de buiten zijde. Dit brengt specifieke uitdagingen met zich mee met het oog op het ombouwen naar de woonfunctie. In vergelijking met het Meetjesland hebben minder gebouwen in het Pajottenland een erkend erfgoedstatuut, wat niet betekent dat er in werkelijkheid ook minder waardevol erfgoed voorkomt in het Pajottenland in vergelijking met het Meetjesland. Een groot deel van de hoeves situeert zich op of aan de rand van het open landschap. De afwisseling tussen open landschap (kouteruggen) en gesloten landschap (valleigebieden) zorgt ervoor dat heel wat hoeves een grote zichtbaarheid hebben. De grote zichtbaarheid van de hoeves betekent dat ze een grote rol spelen in de belevingswaarde van het landschap en daardoor gevoelig zijn voor aanpassingen aan de buitenzijde. De koutergronden zijn daarnaast van strategisch belang voor de landbouw waardoor ruimtebeslag die voortvloeit uit de nieuwe functies (vertuining, buitenopslag,..) een grote impact zal hebben op het landbouw functioneren. De regio is niet goed aangesloten op infrastructuur of openbaar vervoer, waardoor nieuwe functies een directe impact hebben op de regionale mobiliteit.

## 3.3 Stap 2: Visievorming

Het onderzoeksteam ontwikkelde vervolgens een ruimtelijke visie voor beide onderzoeksregio's. De visie stelt de ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen scherp en vertaalt deze vervolgens in een aantal ruimtelijke principes. Beiden vormen de basis voor de opmaak van het toetsingskader in stap 3.

### 3.3.1 Doelstellingen

#### 3.3.1.1 Pajottenland

De eerste doelstelling in het Pajottenland bestaat erin om het **waardevolle hoevepatrimonium** te **behouden** en opnieuw op te waarderen, als een van de dragers van de ruimtelijke identiteit van het Pajottenland. Het Pajottenland focust hierbij in eerste instantie op het behoud van de erfgoedwaarden van het waardevolle gesloten vierkantshoeves. Door het toekennen van nieuwe functies krijgen de gebouwen een toekomst en kunnen de gebouwen voor **leegstand** en verval worden behoed. De aanpassing van de gebouwen aan de nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van de gebouwen of het omliggende landschap.

Vanuit maatschappelijk oogpunt wil het Pajottenland deze bestaande gebouwen aangrijpen om **bijkomende wooneenheden** te voorzien om zo de druk voor bepaalde doelgroepen binnen de woningmarkt in het Pajottenland te verminderen, zonder daarvoor bijkomende open ruimte te moeten aansnijden. De bijkomende wooneenheden moeten **compact** en **betaalbaar** zijn, zodat ze ruimte bieden voor de doelgroepen die op dit moment kampen met een tekort op de woningmarkt in het Pajottenland: namelijk jonge gezinnen, alleenstaanden en senioren, uit eigen streek.<sup>20</sup>

#### 3.3.1.2 Meetjesland

De doelstelling voor het onderzoeksgebied van het Meetjesland bestaat erin om **leegstaande gebouwen** in het agrarisch bestemd gebied te kunnen inschakelen voor een **selectie van niet-hinderlijke kleinschalige economische functies**.<sup>21</sup> Verschillende gemeenten binnen het onderzoeksgebied kampen namelijk met een gebrekkig aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten of bedrijfspercelen.

Daarnaast willen de gemeenten binnen het onderzoeksgebied de **ruimtelijke kwaliteit** van de leegstaande **gebouwen** en hun **integratie** in het **landschap** verbeteren. In het bijzonder wil het Meetjesland de visuele verschijningsvorm van storende gebouwen verbeteren en via de activiteitencontracten *win-wins* creëren op vlak van waterbeheer en ecologie. De achterliggende maatschappelijke doelstelling is om kleinschalige bedrijven uit het Meetjesland kansen te bieden in **eigen streek**. Dit vormt tevens een stimulus voor de werkgelegenheid, versterkt de binding met de streek en vermindert de noodzaak tot het aansnijden van onbebouwde open ruimte in functie van bijkomende bedrijventerreinen.

### 3.3.2 Inschatting van de impact van de functie

Het onderbrengen van een bepaalde activiteit in een bestaand gebouw gaat gepaard met een specifieke ruimtelijke impact (eigen aan die activiteit) zowel op het gebouw, als op de nabije en/of ruimere omgeving van het gebouw. Vooraleer ruimtelijke principes worden geformuleerd die randvoorwaarden opleggen aan

---

<sup>20</sup> "eindnota relance BRV, Gebied Pajottenland", Ruimte Vlaanderen, mei 2015.

<sup>21</sup> "eindnota relance BRV, Gebied Meetjesland", Ruimte Vlaanderen, mei 2015.

die activiteit (zie hoofdstuk 3.3.3) is het cruciaal om een inschatting te maken van de verwachte ruimtelijke impact die eigen is aan de functie die wordt gefaciliteerd.

### 3.3.2.1 Woonfunctie



Het onderbrengen van woonfuncties in bestaande gebouwen heeft een belangrijke impact op de vormgeving, ruimtebeslag buiten de hoevegebouwen (bv. vertuining) en de mobiliteit. Op basis van de Vlaamse wooncode moet voldaan worden aan een aantal elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen. In een aantal gevallen hebben deze normen betrekking op de oppervlakte van de woongedeelten, verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, isolatie, toegankelijkheid, brandveiligheid en woonbezetting. Deze normen nopen in veel gevallen tot het wijzigen van (maken van openingen in de) gevel/dak waardoor de **verschijningsvorm** van de gebouwen verandert. De impact op de vormgeving van de gebouwen is in het bijzonder van belang wanneer deze gebouwen erfgoedwaarde bezitten. Met de woonfunctie gaan vaak ook typische vormen van ruimtebeslag gepaard: vertuining en hobby landbouw. Het **ruimtebeslag** heeft enerzijds een impact op de verschijningsvorm van de voormalige agrarische gebouwen en anderzijds op het landbouwareaal. Inherent aan het introduceren van de woonfunctie is de mobiliteitsimpact die vooral te wijten is aan het gebruik van de auto. Het niet-kerngebonden wonen, impliceert dat nauwelijks kan gebruik gemaakt worden van openbaar vervoer waardoor het gebruik van de auto een quasi automatisch gevolg wordt. Dit vertaalt zich in een verhoging van de mobiliteitsdynamiek in het buitengebied (landelijke, smalle wegen) en parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving van de hoeve. Tenslotte hebben woonfuncties ook een prijsverhogende werking op de omliggende gronden en ontstaan NIMBY-effecten ten koste van de hoofdbestemming (agrarische gebied).<sup>22</sup>

### 3.3.2.2 Economische functie



Bij economische functies ligt de klemtoon op andere mogelijke hinderaspecten zoals mobiliteit, visuele hinder of milieu. De vervoerstypes zijn afhankelijk van de aard van de economische activiteit (vrachtwagens, kranen, bestelwagens, auto's van klanten of personeel). De **mobiliteitsimpact** is ook afhankelijk van de intensiteit, de hoeveelheid en het tijdstip van dynamiek. Economische functie hebben vaak ook een **visuele impact** op de gebouwen en op de omgeving. Om bepaalde functies te kunnen organiseren zijn aanpassingen aan gevel- en of dakopeningen (bv. in functie van het toegankelijk maken van volumes voor vrachtwagens) noodzakelijk. De hoevecontext ondervindt dan weer een specifieke impact door het aanwenden van de omliggende ruimte in functie van buitenopslag (materialen of machines) en in functie van publiciteitsinrichtingen. Tenslotte hebben economische functies ook vaak een **impact op het milieu**. De activiteiten kunnen stof-, geluids-, water-, lucht en lichthinder veroorzaken die in conflict komt met andere openruimte functie. Vaak zijn de economische activiteiten onderworpen aan bepaalde milieunormen (VLAREM).

## 3.3.3 Gebiedsgerichte principes

Onderstaande principes kwamen tot stand door het samenbrengen van sectorale kaders, bestaande beleidsvisies voor de betrokken regio's en via input verzamelt tijdens bilateraal overleg met de betrokken lokale besturen of tijdens de verschillende externe werksessies. Het overleg met de lokale besturen werd gebruikt om de principes scherper te krijgen en af te toetsen aan concrete cases uit de

---

<sup>22</sup> "Eindnota relance BRV, gebied Pajottenland", Ruimte Vlaanderen, mei 2015.

onderzoeksgebieden. Onderstaande visie is dan ook illustratief bedoeld en kan niet als een door de regio gedragen eindproduct worden aanzien. De visievorming en het daaropvolgende toetsingskader (hoofdstuk 3.4) zijn het resultaat van een interpretatie en verwerking door het onderzoeksteam.

### 3.3.3.1 Pajottenland



De eindnota BRV 'Pajottenland' geeft aan dat de regio zich specifiek wenst te richten op de 'historisch waardevolle' hoeves. Met andere woorden focust het Pajottenland zich specifiek op de hoevegebouwen met erfgoedwaarde. Het Pajottenland definieert hoevegebouwen als alle 'voor de landbouw bedoelde gebouwen'. Om te bepalen of een hoevegebouw waardevol is, maakt het Pajottenland gebruik van een denkkader dat is opgebouwd uit 4 ruimtelijke erfgoedwaarden: intrinsieke erfgoedwaarde van de gebouwen, de locuswaarde, de belevingswaarde en de gebruikswaarde. Het Pajottenland vertrekt hierbij vanuit de bestaande handleiding 'verankeren van Onroerend Erfgoed in ruimtelijk beleid'<sup>23</sup>. Niet-waardevolle gebouwen of gebouwen zonder agrarisch verleden vormen niet de scope van de problematiek in het Pajottenland.

De landbouw in het Pajottenland staat onder druk. In navolging van het expertenadvies Pajottenland<sup>24</sup> wordt er op de **strategische landbouwgronden** (open kouters) voorkomen dat nieuwe woonfuncties bijkomende ruimte aan de professionele landbouw gaan onttrekken. Hobbylandbouw of vertuining worden in deze zones niet toegelaten buiten de huiskavel en beperkt tot maximaal 30m buiten de hoeve. Buiten het voor de landbouw strategische gebieden kunnen bovenstaande vormen van ruimtebeslag wel mogelijk onder bepaalde randvoorwaarden afhankelijk van de landschappelijke context.

Tijdens de werksessies kwam naar voren dat het Pajottenland een kernversterkend beleid voert dat zich zowel richt op de verschillende **dorpskernen** alsook op de talrijke **gehuchten**. Verschillende gemeenten nemen initiatieven die de binding in wijken en gehuchten moet versterken (zie LEADER-thema 'leefbare dorpen'<sup>25</sup>). In het Pajottenland leeft de gedachte dat de functiewijzing naar wonen voor hoeves in de nabijheid van een kern (dorp of gehucht) een versterkende rol kan spelen voor deze kernen. Vaak beschikken deze hoeves namelijk over grootschalige volumes en/of ruimtes die zich lenen voor het inrichten van een buurtwinkel, buurttuin,... Het Pajottenland wil dan ook de mogelijkheid voorzien om binnen deze hoeves naast het wonen ook andere (buurt) ondersteunende functies onder te brengen.

De hoeves zijn in het Pajottenland meestal gelegen op grote afstand van het openbaar vervoer en niet aangesloten op wegen van hogere categorie. Tijdens de werksessies werd dan ook duidelijk dat het vanuit **mobilitoogpunt** voor de gemeenten vooral van belang was dat de ontsluiting gericht op wagens op een verkeersveilige manier kan gebeuren en dat de hoeve beschikt over voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Het Pajottenland is een regio die vaak te kampen heeft met problemen rond overstromingen en erosie. Deze problematieken werden aangehaald in de eindnota BRV als quickwins. Tijdens de werksessies werd opgeworpen dat het omvormen van hoeves naar meergezinswoningen kan aangegrepen worden als kans om waar dit zinvol zou blijken, ingrepen te doen met het oog op overstromings- en/of erosiebestrijding.

---

<sup>23</sup> Handboek. Verankeren van Onroerend erfgoed in ruimtelijk beleid SumResearch, MAAT-ontwerpers ism Publius, RAAP en Vakgroep Architectuur en Stedenbouw, 2016

<sup>24</sup> "Brussel als kans. Win-Wins voor het Pajottenland op vlak van Landbouw, kernversterking en recreatie", p.38 (ILVO, 15 juli 2015)

<sup>25</sup> Dynamisch verdorpen, onze (be)leefstreek versterken, Lokale ontwikkelingsstrategie Pajottenland+ 2014-2020 (september 2015)



Daarnaast komen met het oog op de waterkwaliteit in het Pajottenland alleen sites in aanmerking voor de woonfunctie wanneer deze zijn aangesloten op de riolering. Wanneer er nog geen aansluiting gerealiseerd is dient er te worden voorzien in een individuele zuivering.

Uit de woonbehoefte studies van de gemeenten in het Pajottenland werd gezien de **aard** van de vraag naar woningen uitgegaan van een instrument ter ondersteuning van de oprichting **betaalbare woningen** voor **jonge gezinnen** en **sociale groepen** al dan niet in combinatie met **senioren**. De verschillende doelgroepen kunnen per project ook met elkaar gemixt worden. Ook in de gemeentelijke structuurplannen wordt het inzetten op differentiatie van woningtypes gestimuleerd.

In navolging van het Provinciaal Structuurplan Vlaams Brabant wordt het buitengebied van 'Landelijke Kamer West' het **bijkomende woonaanbod beperkt**. Hiervoor worden beperkingen opgelegd in het maximaal aantal wooneenheden per waardevolle hoeve. Op basis van een analyse van een aantal concrete cases stelt het onderzoeksteam voor om de gemiddelde vloeroppervlakte per eenheid te beperken tot 200m<sup>2</sup> met een maximum van 10 wooneenheden per site. De drempelwaarde streeft naar een evenwicht tussen enerzijds betaalbare wooneenheden voor jonge gezinnen en anderzijds het behoud van de erfgoedwaarden van de gebouwen.

Ter **compensatie** voor het onderbrengen van woonfuncties in hoeves verwacht het Pajottenland een aantal maatregelen die enerzijds gericht zijn om de versterking van de erfgoedwaarden en anderzijds een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit beogen: uitzuiveren van de waardevolle gebouwen, herstel landschapselementen, ...

Daarnaast werden tijdens de werksessies een aantal randvoorwaarden geformuleerd die enerzijds sturend zijn voor de aanpassingen aan de verschijningsvorm van de gebouwen en anderzijds richtlijnen bevatten over het ruimtebeslag gerelateerd aan de woonfunctie. Het Pajottenland redeneert hierbij vanuit de typerende tweeledige **landschappelijke opbouw** (open kouterruggen en gesloten valleigebieden). Deze **landschappelijke setting** is in grote mate bepalend voor de zichtbaarheid van de hoeve en dus bepalend voor de impact van de woonfunctie op het beeld van de hoeve. De regio wenst dan ook een strenger beleid te voeren voor perforaties in gevels en dak in de zichtbare gebouwdelen en voor vertuining op de 'traditioneel' open kouterruggen.

Tenslotte worden om de **beeldkwaliteit**, **samenhang** en **betaalbaarheid** te waarborgen een aantal elementen verplicht collectief georganiseerd: toerit, het parkeren en de tuinruimte.

### 3.3.3.2 Meetjesland



Tijdens de BRV werkgroepen in het Meetjesland werd al duidelijk dat de lokale besturen zich specifiek wensen te richten op het bieden van kansen aan een selectie van **niet-hinderlijke kleinschalige ondernemingen**, in het bijzonder aan ondernemingen uit eigen streek, vrije beroepen en starters. Als garantie op het bewaren van de kleinschaligheid en beperken van mogelijke hinder formuleert de regio een aantal randvoorwaarden met betrekking tot de aard, dynamiek en schaal van de activiteiten.

Het open karakter en de bodemkarakteristieken maken dat in Meetjesland de landbouw (nog steeds) een belangrijke economische rol vervuld. De gemeenten achten verdere versnippering van agrarische productiegrond niet wenselijk, doch binnen het onderzoeksgebied treden grote verschillen op de landbouwstrategische waarde van de gronden. De waarde van de omliggende gronden dient telkens op caseniveau onderzocht te worden. In de **strategische gebieden voor de landbouw** mogen geen activiteiten plaatsvinden (bv. opslag, parkeren,..) die schade toebrengen aan de landbouw of ruimte aan de landbouw

onttrekken. Ook buiten deze strategische gebieden voor de landbouw worden geen activiteiten toegelaten die onomkeerbare schade toebrengen aan de landbouw.

Het Meetjesland voert een ruimtelijk beleid ter versterking van de dorpskernen. In navolging van de interprovinciale studie rond detailhandel<sup>26</sup> wensende gemeente geen instrument die een verdere uitholling betekent van het **kernversterkend beleid**. Om het handelsweefsel in de kernen van het Meetjesland niet bijkomend aan te tasten en omwille van de mobiliteitsredenen is het Meetjesland terughoudend voor bijkomende kleinhandel buiten de kernen. De gemeente geven aan dat bijkomende kleinhandel in principe kan voorzien worden in volumes in de nabijheid van de kernen. Behalve wanneer de kleinhandelsfunctie, omwille van mobiliteits- en/of andere hinderaspecten, beter voorzien wordt op ruimere afstand van de kernen is deze daar aanvaardbaar. De kernen die aangeduid zijn in de verschillende gemeentelijke structuurplannen vormen hierbij het uitgangspunt. Daarbij aansluitend wil het Meetjesland erop toezien dat de economische activiteiten het woonweefsel in de kernen niet hinderen (stof, geluid, mobiliteit,..). Bedrijven die zich wensen te vestigen in de buurt van een kern dienen hiertoe de nodige maatregelen te nemen.

Hoewel het Meetjesland beschikt over een uitstekende ontsluiting naar het hoger liggende wegennet wil de regio buiten de kernen geen functies onderbrengen met een sterk verkeersgenerend karakter. Met het oog op verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in de regio worden activiteiten met een meer uitgesproken verkeersgenerend karakter alleen toegelaten bij wegen van een hogere categorie. De gemeentelijke mobiliteitsplannen gelden hierbij als uitgangspunt. Daarnaast dient het wegprofiel steeds op maat te zijn van het type **mobiliteit** dat de functie genereert.

Binnen het onderzoeksgebied komt een rijk palet aan landschapstypes voor. Bij het streven naar een gepaste landschappelijke integratie van de volumes geldt het traditionele landschap als leidende principe. Bij de integratie van bedrijven in het 'Houtland' wordt ingespeeld op het typerende mozaieklandschap, terwijl in het 'Land van Tielt' het behoud van de panoramische zichten bijvoorbeeld moet gerespecteerd worden. Het Meetjesland gaat hierbij uit van de beleidswenselijkheden die werden geformuleerd in de traditionele landschappen van het Vlaams Gewest.<sup>27</sup> Het Meetjesland bevat een aantal waardevolle **natuurgebieden** die deel uitmaken van het Natura 2000 netwerk (o.a. Drongengoedbos, Kranepoel,..). Tijdens de werksessies werd gesteld dat in de onmiddellijke omgeving van deze gebieden de prioriteit ligt bij het bewaren van voldoende veerkrachtig ecosysteem. Hier worden geen activiteitencontracten afsloten.

Binnen het onderzoeksgebied werden in het agrarisch bestemd gebied in het verleden een aantal storende gebouwen opgericht die wat betreft kleur, schaal en materialen afwijken van de traditionele gebouwen in het buitengebied. Tijdens de werksessies ontstond dan ook consensus over het feit dat alleen een economische activiteiten binnen deze gebouwen kunnen worden aangebracht wanneer deze gepaard gaan met maatregelen die de integratie van deze volumes in het landschap optimaliseren. In het contract dienen voor dit type van gebouwen dan ook de nodige verbintenissen verplicht te worden opgenomen.

Het Meetjesland streeft tenslotte naar **maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit** die een binnen de plaatselijke context (reduceren onbenutte volumes, verharding, waterbeheersingswerken,). De

---

<sup>26</sup> "Interprovinciale studie detailhandel, eindrapport" (Provincie Oost-Vlaanderen, 2013-2014, p51)

<sup>27</sup> Antrop et. al (2002) Traditionele landschappen van het Vlaams Gewest, versie 6.1.

kosten van de maatregelen staan in verhouding tot de oppervlakte die in gebruik wordt genomen door de nieuwe activiteit.

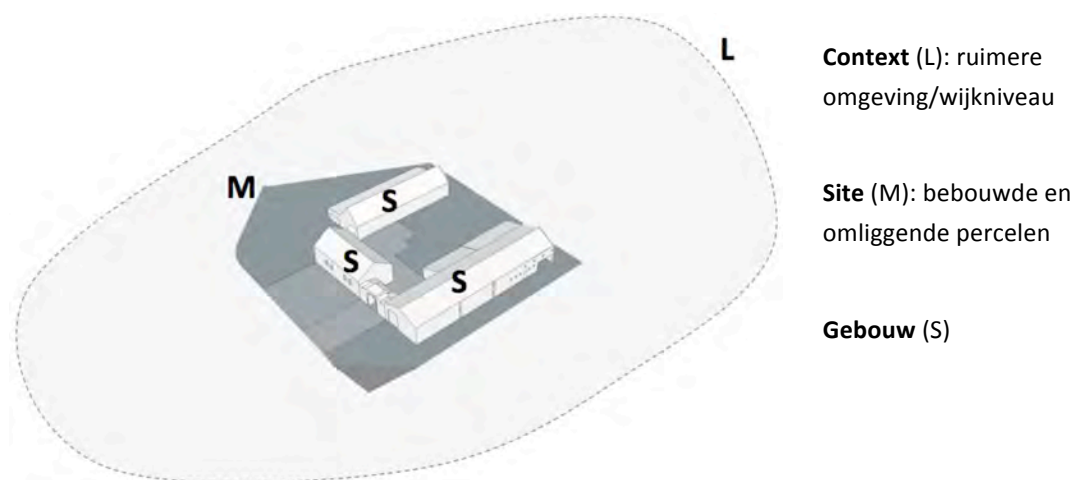
## 3.4 Stap 3: Opbouw toetsingskader

Het toetsingskader vertrekt vanuit de gebiedsgerichte principes en bestaat uit een set van ruimtelijke afspraken/randvoorwaarden. Het toetsingskader is opgebouwd uit verschillende criteria met enerzijds uitsluitingscriteria, een toelichting en verbintenissen in functie van maatregelen ter verbetering van de ruimtelijk kwaliteit. Het toetsingskader biedt een onderhandelingskader voor het eenduidig afsluiten van een activiteitencontract maar laat daarnaast ook nog de nodige onderhandelingsmarge tussen de gemeente en de private eigenaar. Het toetsingskader maakt een onderscheid tussen **gebiedsgerichte criteria** (waar is het ruimtelijk verantwoord om bepaalde functiewijzigingen door te voeren) en **activiteitsgerichte criteria** (randvoorwaarden waarbinnen bepaalde activiteiten kunnen worden ontplooid.).

### 3.4.1 Criteria

Het toetsingskader wordt opgebouwd uit een vaste set van criteria. Een eerste set bestaat uit **gebiedsgerichte criteria** terwijl de andere set zich richt op de **activiteit**. De criteria corresponderen altijd met een bepaald schaalniveau:

**Figuur 26 – Schaalniveaus bij benadering criteria**



De gebiedsgerichte criteria zullen in de volgende stap vertaald worden naar een aantal ruimtelijke randvoorwaarden die bepalen welke sites in aanmerking komen voor het sluiten van een activiteitencontract en onder welke voorwaarden dit kan gebeuren. De criteria naar type activiteit kunnen op hun beurt ingevuld worden met randvoorwaarden waarbinnen bepaalde activiteiten kunnen worden ontplooid. Hieronder worden de verschillende criteria verduidelijkt:

**Figuur 27 - overzicht gebieds- en activiteitsgerichte criteria**

**Gebiedsgerichte criteria:**

**L**



- Landbouwstrategische waarde
- Kernversterkende waarde
- Mobiliteit

**M**



- Water
- Kwetsbare gebieden

**S**



- Nutsvoorzieningen
- Gebouwspecifieke randvoorwaarden
- ( Ev. bijkomende gebiedsgerichte criteria eigen aan het gebied)

**Activiteitsgerichte criteria:**

**M**



- Aard
- Schaal
- Dynamiek
- Ruimtelijke kwaliteit

**S**



**3.4.1.1 Gebiedsgerichte criteria**

Onderstaande gebiedsgerichte criteria vormen het kader om te bepalen of een site in aanmerking komt voor een activiteitencontract en kunnen voorwaarden bevatten waaronder een activiteit toelaatbaar is. Een ontwerp van invulling van deze criteria is terug te vinden in het hierop volgende hoofdstuk. Hieronder worden de verschillende criteria kort toegelicht.

**Landbouwstrategische waarde (L)**

Zones met een hoge landbouwstrategische waarde dienen prioritair voor de landbouw behouden te blijven. Het convenant kan echter nuances leggen in het ruimtebeslag en werken die worden uitgevoerd.

Hoewel de herbevestigde agrarische gebied (HAG) een beleidsmatige claim leggen op bepaalde agrarische gebieden is uit de ruimtelijke analyse gebleken dat een verdere verfijning noodzakelijk is. Het onderzoeksteam stelt voor om uit te gaan van onderstaande elementen om de strategische landbouwwaarde van een site te bepalen.<sup>28</sup> De **intrinsieke kwaliteit van de bodem** wordt bepaald door het bodemtype, de kans op overstroming en de erosiegevoeligheid. De **perceelstructuur van het landbouwgebied** is ingegeven vanuit de aaneengeslotenheid van het landbouwgebruik, maar ook door de grootte en vorm van de individuele percelen, de afstand van de percelen tot de bedrijfszetel en de aanwezigheid van specifieke infrastructuur zoals een veiling of een landbouwverwerkend bedrijf. Gezien de *scope* van het instrument (alleen gebouwen binnen het agrarisch gebied komen in aanmerking) wordt de **rechtszekerheid** grotendeels bepaald door eventuele ruimteclaims vanuit andere beleidssectoren die uitspraken doen over het buitengebied. Bijvoorbeeld vanuit de wetgeving rond natuur, erfgoed, etc. Het Departement Landbouw & Visserij bezit een bijzondere expertise in het bepalen van de landbouw strategische waarde en zal deze in de toekomst nog verder uitbouwen. Gemeenten kunnen tijdens de opmaak van het ontwerpconvenant beroep doen op het advies van het Departement Landbouw en Visserij.

De **discussie** over het spanningsveld tussen hergebruik enerzijds en landbouwkundig functioneren anderzijds wordt gehinderd door een tekort aan inzichten over hoe deze gebouwen preferentieel binnen het landbouwkundig functioneren kunnen gehouden worden. Een parallelle zoektocht is noodzakelijk naar manieren/instrumenten om de open ruimte en de strategische landbouwgebieden werkelijk te vrijwaren. Flankerende maatregelen voor landbouw kunnen ook van geheel andere aard zijn, zoals voorkooprecht, fiscale maatregelen, maatregelen gelinkt aan grondbelasting. Ook binnen de landbouwsector is er nood aan een debat. Wanneer landbouwers bij stopzetting van een landbouwbedrijf hun gebouwen en/of gronden verkopen aan niet- landbouwers, dan dragen ze zelf bij aan de inname van het agrarisch gebied door niet-agrarische activiteiten.

#### ***Kernversterkende waarde (L)***

Om erop toe te zien dat het instrument geen uitholling betekent van de kernen moet dit criterium aan bod komen. Om te bepalen of een **context** een kernversterkende waarde heeft, kan de **afstand tot de kern** nagegaan. Het criterium heeft tot doel om een onderscheid te maken tussen de sites die geïsoleerd gelegen zijn in het buitengebied enerzijds en zich situeren in de nabijheid van een kern anderzijds. Lokale overheden kunnen zelf invulling geven aan het begrip 'kern'. Hiervoor kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de gewenste nederzettingsstructuur in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

#### ***Mobiliteitsprofiel (L)***

Om het mobiliteitsprofiel van een site te beoordelen worden onderstaande elementen in beschouwing genomen:

- de ligging/ontsluiting nagegaan ten opzichte van een verbindingsweg (bv. lokale weg type I op basis van de wegcategorisering in het gemeentelijke mobiliteitsplan)

---

<sup>28</sup> Kerselaers, E (2012) Participatory development of a land value assessment tool for agriculture to support rural planning in Flanders. PhD Kerselaers, E; Rogge, E; Desein, J; Lauwers, L; Van Huylenbroeck, G (2011). Prioritising land to be preserved for agriculture: A context-specific value tree. Land Use Policy, 28, 219-226.

- aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk (bv. binnen de 500m van een bushalte met een 1- uur frequentie) Stationsomgevingen zijn minder relevant voor de waardevolle hoeses.
- uitrustingsgraad van de weg (breedte van het wegprofiel, aanwezigheid voet- en/of fietspad,..).

### **Water (M)**

In dit criterium wordt nagegaan of de nieuwe functie **geen schade** kan veroorzaken aan het **watersysteem**. Hierbij wordt nagegaan of de site gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, signaalgebied, oeverzone,.. Aangezien het om functiewijzigingen gaat, binnen bestaande bebouwing kunnen bij dit criterium kunnen compenserende maatregelen worden geformuleerd in functie van het verbeteren van het waterbergend vermogen of het oplossen van een waterprobleem.

### **Kwetsbare gebieden (M)**

Gebieden met een hoge natuurwaarde zijn kwetsbaar en dienen prioritair behouden te worden. Hoewel gezien de scope van het instrument alleen activiteiten kunnen ondergebracht worden in het agrarisch gebied dient omzichtig omgesprongen te worden met nieuwe activiteiten in de buurt van kwetsbare zones. Om hierover afspraken te maken kan gebruik gemaakt worden van een (combinatie) van de kaartlagen: Natura 2000, VEN-gebieden, bwk waardevolle gebieden.

### **Nutsvoorziening (S)**

Met dit criterium wordt de **uitrustingsgraad** van het **gebouw** ondervangen. De lokale overheden kunnen invullen om welke nutsvoorzieningen het precies kan gaan. Dit is afhankelijk van de scope en de thematiek van het convenant. Voor bepaalde types van economische activiteit is de aansluiting op de riolering bijvoorbeeld van belang, terwijl andere vormen dan weer nood hebben aan de aansluiting op het elektriciteitsnet. Het zoneringsplan biedt inzicht in de aansluitingsgraad van de site.<sup>29</sup>

### **Gebouwspecifieke randvoorwaarden (S)**

Een gebouw moet bouwfysische geschikt zijn voor de activiteit die het wenst op het te nemen. Dit vormt één van de toepassingsvoorwaarden van het instrument convenant. Het begrip 'gebouw' wordt nergens eenduidig gedefinieerd in de VCRO.

Via het criterium 'gebouwspecifieke randvoorwaarden' kunnen de lokale overheden zich specifiek richten op bepaalde types van gebouwen en bepaalde voorwaarden (oppervlakte, waarde, karakter, vorm,..) en opleggen waaraan het moet voldoen om in aanmerking te komen voor het afsluiten van een contract.

Zo kunnen regio's specifieke voorwaarden opleggen omtrent serres, hooiloodsen, etc. Een serre wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen beschouwd als een gebouw, waardoor het binnen het toepassingsgebied van het convenant valt.

#### **3.4.1.2 Activiteitsgerichte criteria**

Eens uit de ruimtelijke criteria is gebleken dat een bepaalde site in aanmerking komt voor het sluiten van een activiteitencontract, zijn de activiteitsgerichte criteria randvoorwaarden die erop gericht zijn om de ruimtelijke impact te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren.

---

<sup>29</sup> zoneringsplannen kunnen online geconsulteerd worden via de website van de Vlaamse milieumaatschappij zie [www.vmm.be](http://www.vmm.be)

### ***Aard, schaal en dynamiek van de activiteit (M)***

Het instrument richt zich op kleinschalige activiteiten/functies. Als waarborg voor het bewaren van kleinschaligheid van de activiteiten en de daaraan gekoppelde ruimtelijke impact dient in het convenant minstens aandacht besteed te worden aan de aard, schaal en dynamiek van de activiteit. Dit criterium biedt de kans om een aantal typeactiviteiten, die niet gewenst zijn, uit te sluiten, of laat toe dat het convenant zich specifiek richt op één bepaald type van activiteiten waarvoor een oplossing wordt gezocht. Om de gewenste 'aard van activiteiten' te bepalen kan bijvoorbeeld een ophijsting gemaakt worden van type activiteiten die niet gewenst zijn. Het aspect 'schaal' kan ingevuld worden vanuit aspecten zoals vloeroppervlakte, aantal eenheden, personeel,... Het aspect 'dynamiek' kan ingevuld worden vanuit het maximaal aantal vervoersbewegingen, tijdstip activiteiten, milieuvergunningsklasse....

### ***Ruimtelijke kwaliteit (M)***

Het voorzien van activiteiten in een gebouw heeft een bepaalde een impact op de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving van het gebouw. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van de omliggende gronden, hinderaspecten (geur, stof, geluid,..) en de integratie van het gebouw in het landschap.

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de impact van bepaalde activiteiten te milderen, kan het convenant een aantal randvoorwaarden bevatten die de hinderaspecten (visueel, geluid, stof, licht,...) helpen **vermijden** of **beperken**. Daarnaast kan het convenant insteken worden vervat van compensatiemaatregelen die zich richten op een **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving:

- Uitzuiveren van bebouwing en verharding op de site
- Waterbeheer/erosiebestrijding
- Landschappelijke integratie
- Etc.

De grootteorde van de compenserende maatregelen staat in verhouding tot de vloeroppervlakte en/of de kosten die nodig zijn om een gebouw in gebruik te nemen voor deze nieuwe functie.

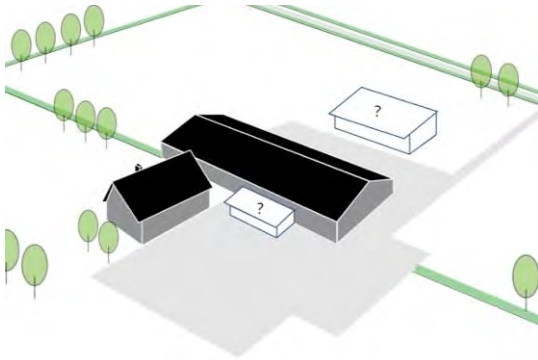
### ***Ruimtelijke kwaliteit (S)***

Het toelaten van activiteiten kan bovendien een specifieke impact hebben op de gebouwen. Voor zover niet vergunningsplichting kan het gaan om plaatsen van publiciteitsinrichtingen, voorzien/wijzigen van openingen in de gevels, wijzigen van gevelmaterialen/kleur.

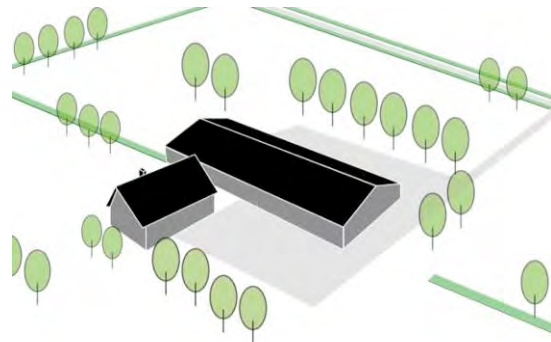
Het convenant kan hieromtrent een aantal richtlijnen formuleren en eveneens, ter verbetering van de kwaliteit van een gebouw, compenserende maatregelen opleggen.

**Figuur 28 – Voorbeelden van verbintenissen**

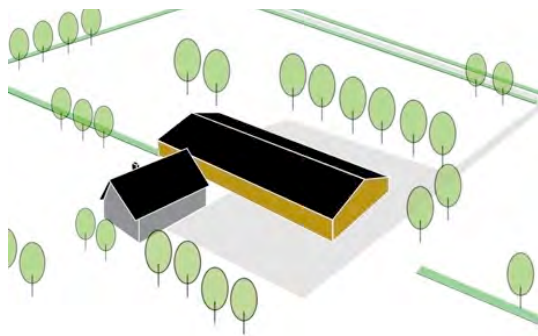
**Verwijderen van onbenutte gebouwen**



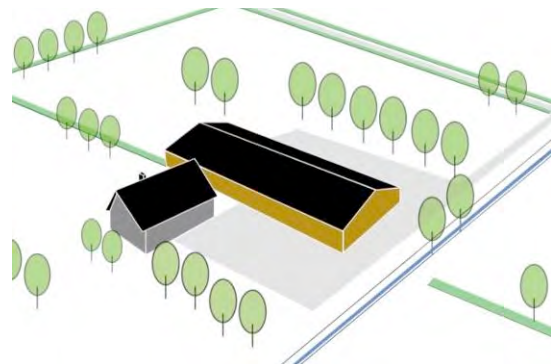
**Verbeteren van de landschappelijke integratie**



**Voorzien van sobere gevelmaterialen**



**Waterbeheersingswerken (bv. onderhoud grachten)**



### 3.4.2 Ontwerp van toetsingskader Meetjesland

Vervolgens werden de doelstellingen en ruimtelijke principes doorvertaald in een toetsingskader. Het kader is opgebouwd uit **uitsluitingscriteria** die de harde grenzen vormen, een **toelichtend gedeelte** die richting geeft aan de onderhandeling en tenslotte een oplisting van **verbintenissen** die in het contract kunnen worden opgenomen ter compensatie van de toelating van de activiteit. Het ontwerp van toetsingskader voor het Meetjesland is hieronder terug te vinden:



Tabel 6 - Toetsingskader Meetjesland

Uitsluitingscriteria	Toelichting	Verbintenis
<b>Gebiedsgerichte criteria</b>		
<b>Landbouwstrategische waarde (L):</b>		
<p>Sites gelegen in een zone met een grote landbouwstrategische waarde kunnen alleen een economische functie opnemen voor zover deze functie geen schade toebrengt aan de landbouwstructuur. Het ruimtebeslag, indien vergunningsplichtig nog onder voorbehoud van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, strikt te beperken tot de bestaande vergunde verharding en bebouwing.</p>	<p><i>Dit betekent dat het ruimtebeslag van de functie en eventuele werken ter ondersteuning van deze functie geen aantasting mogen vormen voor het landbouwgebruik op de site en in de ruimere omgeving</i></p>	
<b>Kernversterkende waarde (L):</b>		
<p>Ter versterking van de kernen in het Meetjesland kunnen bijkomende kleinhandelsactiviteiten alleen worden voorzien in gebouwen in de onmiddellijke nabijheid van de kern. Behoudens kleinhandel gerelateerd aan de landbouw en sterk verkeersgenererende vormen van kleinhandel die tevens op ruimere afstand van de kern worden toegelaten.</p> <p>Sites gelegen in de nabijheid van een kern komen in aanmerking voor kleinhandel zover die activiteiten het woonklimaat in de kern niet hinderen.</p>	<p><i>Het Meetjesland heeft een terughoudende houding ten opzichte van bijkomende kleinhandel. De regio voert een beleid ter versterking van het handelsweefsel binnen de kernen</i></p> <p><i>Nabij de kern betekent dat het gebouw zich op minder dan 300m van kern situeert (richtcijfer)</i></p> <p><i>Voor het identificeren van de kernen wordt uitgegaan van de kernen die geselecteerd werden in de verschillende gemeentelijk ruimtelijke structuurplannen</i></p> <p><i>Mogelijke hinderaspecten die het woonklimaat kunnen aantasten zijn: geluid, geur, mobiliteit, verlichting...</i></p>	
<b>Mobiliteitsprofiel (L):</b>		
<p>De uitrustingsgraad van de wegontsluiting dient aangepast te zijn aan de beoogde activiteit. Om na te gaan of een wegprofiel geschikt is voor de beoogde functie spelen zowel mobiliteitsaspecten van de activiteit (dynamiek, type verkeer,...) als het wegprofiel zelf (breedte rijweg, aanwezigheid fiets/voetpad) een rol</p>	<p><i>Bv. bedrijven die zwaar verkeer genereren dienen te ontsluiten via een weg met een voldoende breed wegprofiel</i></p>	
<b>Speciale beschermingszones (L):</b>		
<p>Alle sites binnen een straal van 300m rond een speciale beschermingszone (SBZ) worden uitgesloten</p>	<p><i>Tot de speciale beschermingszones behoren de Natura 2000 gebieden (Habitat- en vogelrichtlijngebieden)</i></p>	
<b>Water (M):</b>		
	<p><i>Mogelijke verbintenissen kunnen erin bestaan: onderhoud van private grachten, herstellen van het natuurlijk maaiveld,</i></p>	<p>Sites gelegen in overstromingsgevoelig gebied dienen voor zover mogelijk te voorzien in een verbintenis met het oog op het optimaliseren van het waterbergend vermogen van de percelen</p>

<b>Gebouwspecifieke randvoorwaarden (S):</b>		
Gebouwen die jonger zijn dan 10 jaar komen niet in aanmerking voor een activiteitencontract	<i>Recent opgerichte gebouwen worden uitgesloten om te vermijden dat landbouwers zonder toekomstperspectief nog bijkomende gebouwen opgerichten met het oog op het instrument convenant.</i>	
Serres komen als gebouw niet in aanmerking voor een activiteitencontract		
	<i>Gebouwen zijn storend wanneer ze omwille van hun schaal, materiaalgebruik of kleur afwijken ten opzichte van de omliggende of traditionele (agrarische) gebouwen.</i>	Indien een gebouw omwille van zijn verschijningsvorm storend is, moeten bijkomende maatregelen genomen worden om in aanmerking te komen voor een activiteitencontract: 1. het gebouw moet maximaal in het landschap worden geïntegreerd door landschappelijke buffering met respect voor de traditioneel landschappelijk context waarbinnen de gebouwen zich bevinden. 2. wanneer gevels of gebouwdelen, zichtbaar zijn/blijven vanaf het openbaar domein, dienen deze gevels of gebouwdelen bekleed te worden van met sobere materialen
<b>Water (S):</b>		
Activiteiten mogen geen bijkomende schade veroorzaken aan het watersysteem.		Sites gelegen in overstromingsgevoelig gebied dienen te voorzien in verbintenissen (bv. herstel/onderhoud van de private grachten) in functie van het optimaliseren van het waterbergend vermogen van de percelen
<b>Activiteitgerichte criteria</b>		
<b>Aard van de activiteiten:</b>		
Volgende activiteiten worden principieel uitgesloten: motorvoertuigbedrijven, afvalverwerkingsbedrijven, textielbedrijven en bedrijven met betrekking tot tuin en dier	<i>Deze activiteiten worden principieel uitgesloten vanwege hun grootschaligheid, hinderlijke aard of strijdigheid met het kernversterkend principe.</i>	
	<i>Motorvoertuigbedrijven: transportbedrijven, carwash, herstelplaats, tankstation,...</i> <i>Groothandel &amp; detailhandel: doe -het-zelf, supermarkt, kringloopwinkel</i> <i>Afvalverwerkingsbedrijven: schoothandel, composeringsbedrijf,..</i> <i>Tuin en dier: tuinbouwcentra</i>	
Bedrijven met milieuvervuilende activiteiten worden uitgesloten	<i>Tot de milieuvervuilende bedrijven behoren ten minste alle activiteiten die een klasse I milieuvergunning vergen</i>	

<b>Schaal van de activiteiten (M):</b>		
Per gebouwengeheel kan zich maximaal één bedrijf vestigen	<i>een (voormalige) hoeve wordt gezien als één gebouwengeheel.</i>	
Bedrijven moeten in staat zijn om hun activiteiten te organiseren op één bedrijfslocatie.	<i>Bedrijven die niet in staat zijn om al hun activiteiten te concentreren op één locatie worden aanzien als niet kleinschalig en generen een mobiliteitsdynamiek die niet wenselijk is.</i>	
Sites dienen te beschikken over voldoende parkeerruimte op eigen terrein. De activiteiten mogen geen bijkomende parkeerdruk generen op openbaar domein. Het opvangen van de parkeerdruk dient te gebeuren in de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen waarbinnen de functie wordt ondergebracht		
<b>Dynamiek van de activiteiten (M):</b>		
Bedrijven met een sterk mobiliteitsgenerend karakter kunnen alleen toegelaten worden langsheen wegen van bovenlokaal niveau	<i>Bedrijven worden als sterk mobiliteitsgenerend beschouwd wanneer ze gemiddeld meer dan 30 vervoersbewegingen per dag generen. Om te bepalen of een weg een bovenlokaal belang heeft, kan gebruik gemaakt worden van de wegencategorisering uit het gemeentelijk mobiliteitsplan</i>	
Bedrijven die hun activiteiten ontplooiën tussen 6u en 22u komen in aanmerking voor het afsluiten van een activiteitencontract		
<b>Ruimtelijke kwaliteit (M + S):</b>		
De activiteiten mogen niet hinderlijk zijn voor de bestaande omliggende functies	<i>Er dient rekening gehouden te worden met hinderaspecten rond geluid, geur, mobiliteit en stof</i>	Voor zover noodzakelijk dienen maatregelen te worden genomen om bepaalde hinderaspecten te milderen.
	<i>De grootteorde van maatregelen staat in verhouding tot de vloeroppervlakte en/of de kosten die nodig zijn om een gebouw in gebruik te nemen voor deze nieuwe functie.</i>	Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de site dient onderzocht te worden welke verbintenissen gekoppeld kunnen worden aan de nieuwe functie: 1. verwijderen van verharding die niet-vergund is en/of niet meer functioneel is voor de nieuwe functie 2. uitzuiveren van het functionele gebouw door sloop van niet-vergunde bijgebouwen die niet functioneel zijn voor de nieuwe functie 3. herstel van het terreinprofiel in oorspronkelijke staat door het verwijderen van kunstmatige anomalieën
Publiciteitsinrichtingen, indien vergunningsplichtig en onder voorbehoud van het verkrijgen van een vergunning, dienen per bedrijf beperkt te worden tot maximaal 4m <sup>2</sup>		
Opslag in open lucht is mogelijk, indien vergunningsplichtig onder voorbehoud van het verkrijgen van een vergunning, wanneer deze volledig aan het zicht wordt onttrokken en voor zover dit gebeurt op bestaande vergunde verharding.		De aanplant en onderhoud van een groenscherm kan gebruikt worden als maatregel om het stapelen aan het zicht te onttrekken.

### 3.4.3 Confrontatie toetsingskader met concrete cases uit het Meetjesland

In dit hoofdstuk worden een aantal concrete cases geconfronteerd met het toetsingskader. De cases werden op vraag van de gemeenten geanonimiseerd. Het bijhorende kaart- en beeldmateriaal laat evenwel toe om een beoordeling maken van het feit of de gewenste functie kan ondergebracht worden op de desbetreffende locatie. Hieronder de worden verschillende vraagstellingen kort geïntroduceerd:

- Onderzoekscase 1:  
Dubbele vraag: Het achterliggende bijgebouw (site 1) in te richten als kapsalon en de voormalige loods en verharding te gebruiken als opslag en als herstelplaats voor een aannemer (site 2). Naar schatting zal de kapperszaak een dynamiek genereren van gemiddeld 10 wagens per dag. De vervoersbewegingen van de aannemer beperken zich tot gemiddeld 1 vrachtwagen per dag.
- Onderzoekscase 2:  
Voormalige opslagloods (700 m<sup>2</sup>) ombouwen tot een drankenhal. De aanvrager wenst te functioneren binnen de bestaande gebouwen en gebruik te maken van de bestaande verharding. Gemiddeld zal de functie 50 wagens en 2 vrachtwagens per dag genereren.
- Onderzoekscase 3:  
Voormalige schuur (440 m<sup>2</sup>) in te richten als feestzaal + evenementenhal met een capaciteit van 60 personen. Naar schatting zal op de site bij evenementen nood zijn aan minstens 30 parkeerplaatsen. De activiteiten worden georganiseerd binnen het volume en tijdelijk ook buiten.
- Onderzoekscase 4:  
Voormalige landbouwbedrijf wil de omschakeling maken naar een grondwerkersbedrijf. Het bedrijf wil hiervoor niet alleen de bestaande landbouwloodsen (ca. 1500m<sup>2</sup>) gebruiken om materiaal te stokkeren. Maar wenst daarnaast ook de omliggende percelen te gebruiken voor het stapelen van materialen (grond, buizen, schors,..). De activiteiten genereren dagelijks gemiddeld 2 à 4 vervoersbewegingen met zwaar verkeer.

# ONDERZOEKSCASE 1



DE SITE VANDAAG

BRON: googlestreetview en datalagen geopunt (2016)



LANDBOUW FUNCTIE NIET LANGER AANWEZIG

WIJZIGING KAPSALON (SITE 1) & OPSLAGPLAATS (SITE 2)

WAARDE NIET OPGENOMEN INVENTARIS ONROEREND ERFGOED

TOESTAND GOED ONDERHOUDEN



MEETJESLAND

- WEGEN
- WATER
- NATUUR
- BEBOUWDE KERN
- HAG
- HALTES VAN DE LIJN
- GEBOUWEN
- ONDERZOEKSCASE

LEGENDE

500M



FERRARISKAART 1771-1778  
HOEVES GESITUEERD TUSSEN AKKERS &  
BOOMGAARDEN



ORTHOFOTO 2015  
GEBOUWEN GESITUEERD AAN DE RAND BEBOUWDE  
KERN - ZEER RESIDENTIEEL KARAKTER



MORFOLOGIE  
ALLEENSTAANDE BEBOUWING MET LOSSE ELEMENTEN

100M



LANDSCHAP/LANDBOUW

NIET VERSNIPPERD LANDBOUWGEBIED

SITE BEVINDT ZICH IN HAG ZONE

GESLOTEN LANDSCHAP

ACTIVITEIT

KAPSALON (SITE 1) - MILIEUKLASSE 3

OPSLAGPLAATS (SITE 2) - MILIEUKLASSE 2

POTENTIËLE RUIMTE ECONOMISCHE ACTIVITEIT

SITE 1 - BIJGEBOUWEN: 160 M<sup>2</sup>

SITE 2 - LOODS & BIJGEBOUWEN (ZONDER WONING): 320 M<sup>2</sup>



ONTSLUITING

GOED ONTSLOTEN

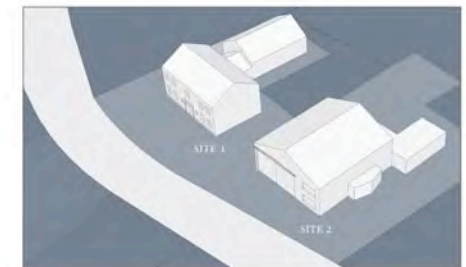
LIGGING AAN LOKALE WEG ← 10m

MOBILITEITSDRUK KAPSALON:  
CIRCA 10 PERSONENWAGENS/DAG

MOBILITEITSDRUK OPSLAG:  
CIRCA 1 ZWAAR VOERTUIG/DAG

VOORZIENINGEN

AANSLUITING RIOLERING



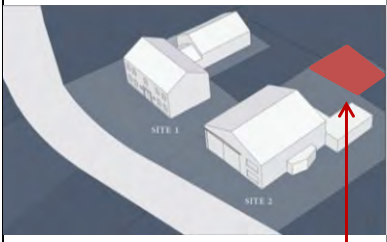
VOORMALIGE AGRARISCHE GEBOUWEN

GEBOUWEN ZONDER ERFGOEDWAARDE

LOSSE, MEERLEDIGE GEBOUWEN

OPEN KARAKTER GEVELS ZICHTBAAR AAN STRAAKTANT

Tabel 7 – Aftoetsing Case 1 Meetjesland aan criteria

Gebiedsgerichte criteria		case 1
L	landbouwstrategische waarde	Niet gelegen in landbouwstrategische zone. De bedrijfskavel volgt de kaveldiepte van het woonlint, bedrijfspercelen hebben geen landbouwgebruik meer.
	kernversterkende waarde	De percelen zijn gelegen langs een (zonevreemd) woonlint in de nabijheid van de kern (Ursel). De activiteiten blijken op het eerste gezicht geen hinder te veroorzaken voor de kern, mits het respecteren van een aantal randvoorwaarden
	mobiliteit	De ontsluiting verloopt via een weg van lokaal belang met minimale rijbaanbreedte van 5,1m (voldoende breed voor vrachtwagen) en beschikt over een aantal parkeermogelijkheden op eigen terrein.
M	water	Gebouwen niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
	kwetsbare gebieden	De site is niet gelegen in de nabijheid van kwetsbare gebieden
S	nutsvoorzieningen	Gebouwen zijn aansloten op riolering
	gebouwspecifieke randvoorwaarden	De gebouwen zijn ouder dan 10 jaar. De gebouwen worden gezien hun beperkte schaal, bakstenen gevels en groene inkleding niet als storend ervaren in het landschap
Activiteitsgerichte criteria		
M	aard	Activiteiten zijn niet per definitie uitgesloten en niet milieuvervuilend
	schaal	De activiteiten zijn kleinschalig (personeelsbestand beperkt tot 1 à 3 personen) en beperken zich tot deze site alleen.
	dynamiek	geen activiteiten worden ontplooid tussen 22u en 6u;
S	ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>* De activiteiten hebben geen nood aan publiciteitsinrichtingen op het terrein.</li> <li>* De opslag van materialen, indien vergunningsplichtig nog onder voorbehoud van het verkrijgen van een vergunning, dient zoveel mogelijk binnen georganiseerd te worden maar kan eventueel ook achter de bestaande bebouwing. Voor zover het aanwezige groenscherm onderhouden wordt zodat de opslag activiteiten volledig worden onttrokken aan het zicht. Buitenopslag, met uitzondering van het parkeren van wagens aan de straatzijde is niet toegelaten.</li> <li>* Achter de gebouwen van site 2 bevindt zich een strook niet vergunde verharding (150m<sup>2</sup>) De verharding wordt opgebroken en van het terrein verwijderd als compenserende maatregel.</li> <li>* Om geluidshinder te voorkomen gebeuren de herstelactiviteiten op site 2 volledig binnen de bebouwing;</li> </ul>
Motivering		
		De vraag van de ondernemer is kleinschalig en voldoet op de beoogde site aan de doelstellingen van het convenant en de principes van de goede ruimtelijke ordening. Mits naleving van onderstaande verbintenissen is de gevraagde activiteit inpasbaar in de omgeving en kan een contract worden opgemaakt.
Verbintenissen		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Achter de gebouwen van site 2 bevindt zich een strook van niet vergunde verharding (150m<sup>2</sup>) die relatief diep penetreert in de openruimte. In de verbintenis wordt opgenomen dat de verharding wordt opgebroken en van het terrein verwijderd.</li> <li>* Er worden geen activiteiten ontplooid tussen 22u en 6u;</li> <li>* Om geluidshinder te voorkomen gebeuren de herstelactiviteiten op site 2 volledig binnen;</li> <li>* Buitenopslag dient zoveel mogelijk binnen georganiseerd te worden maar kan eventueel ook achter de bestaande bebouwing. Voor zover het aanwezige groenscherm onderhouden wordt zodat de opslag activiteiten volledig worden onttrokken aan het zicht. Buitenopslag, met uitzondering van het parkeren van wagens aan de straatzijde is niet toegelaten.</li> </ul>

# ONDERZOEKSCASE 2



DE SITE  
LUCHTFOTO (2000) MET INTUSSEN AFGEBOKEN SERRES  
BRON: googlestreetview en datalagen geopunt (2016)



MEETJESLAND

- WEGEN
- WATER
- NATUUR
- BEBOUWDE KERN
- HAG
- HALTES VAN DE LIJN
- GEBOUWEN
- ONDERZOEKSCASE

LEGENDE

500M



FERRARISKAART 1771-1778  
AKKER/VELD MET HAGEN



ORTHOFOTO 2015  
LOADS IN VERSNIPPERD GEBIED



MORFOLOGIE  
MIX AAN TYPOLOGIEËN

- LANDBOUW FUNCTIE NIET LANGER AANWEZIG
- FUNCTIEWIJZIGING ONVERGUNBARE ACTIVITEIT - DRANKENHANDEL
- WAARDE NIET OPGENOMEN INVENTARIS ONROEREND ERFGOED
- TOESTAND LEEGSTAND - WEGGETROKKEN DOOR ONVERGUNBAARHEID



LANDSCHAP/LANDBOUW

VERSNIPTERD LANDBOUWGEBIED

SITE BEVINDT ZICH IN HAG ZONE

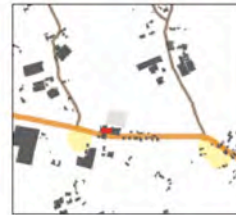
GESLOTEN LANDSCHAP

ACTIVITEIT

DRANKHANDEL - MILIEUKLASSE 2

POTENTIËLE RUIMTE ECONOMISCHE ACTIVITEIT

LOADS: 1500M<sup>2</sup>



ONTSLUITING

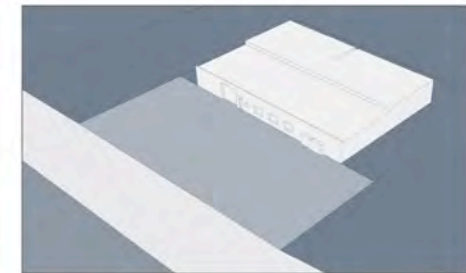
GOED ONTSLOTEN

LIGGING AAN BOVENLOKALE WEG ← 15m

MOBILITEITSDRUK DRANKHANDEL  
PIEKMOMENT: CIRCA 50 PERS.WAGENS/  
+ 1À2 ZWARE VOERTUIG

VOORZIENINGEN

AANSLUITING RIOLERING GEPLAND



LOADS

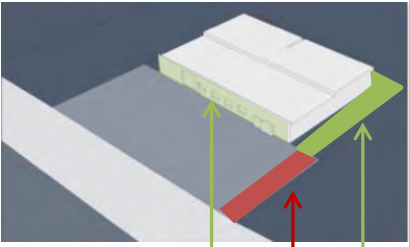
LOADS ZONDER ERFGOEDWAARDE

RECHTHOEKIG GEBOUW

OPEN KARAKTER GEVELS ZICHTBAAR AAN STRAATKANT

100M

Tabel 8 – Aftoetsing Case 2 Meetjesland aan criteria

Gebiedsgerichte criteria		case 2
L	landbouwstrategische waarde	Niet gelegen in landbouwstrategische zone. De bedrijfskavel wordt volledig ingesloten door bebouwing. De bedrijfspercelen hebben geen landbouwgebruik meer.
	kernversterkende waarde	De percelen zijn gelegen langs een bovenlokale weg met daarlangs verspreide bebouwing op ruime afstand van de kern.
	mobilititeit	De ontsluiting verloopt via een weg van lokaal belang met minimale rijbaanbreedte van ca. 10m en beschikt aan de voorzijde over de nodige hoeveelheid parkeermogelijkheden op eigen terrein. De weg vormt ook een buscorridor met een frequentie van ca. 1u.
M	water	Het terrein paalt aan een waterloop van 2 <sup>e</sup> categorie (oost) en is niet overstromingsgevoelig. De waterloop is ter hoogte van de centrale ingebuisd. De parking werd in het verleden evenwel ongelukkig tot tegen de oeverkruin van de waterloop aangebracht.
	kwetsbare gebieden	De site is niet gelegen in de nabijheid van kwetsbare gebieden
S	nutsvoorzieningen	Gebouwen zijn aansloten op riolering
	gebouwspecifieke randvoorwaarden	De gebouwen zijn ouder dan 10 jaar. De schaal en gevelmaterialen (silexbeton) doen het gebouw opvallen in het landschap.
Activiteitsgerichte criteria		
M	aard	Drankenhal wordt aanzien als kleinhandel. Volgens het toetsingskader wordt kleinhandel in principe alleen toegelaten in de nabijheid van de kernen. In dit geval gaat het om een sterk verkeersgenerende vorm van kleinhandel met een specifieke dynamiek ter plekke (laden en lossen) die mogelijk hinderlijk kan zijn voor de woonomgeving. De activiteit komt dus in aanmerking om te worden voorzien op ruimere
	schaal	De activiteiten zijn beperken zich tot deze site alleen. Het bedrijf stelt een 5 tal personen permanent te werk.
	dynamiek	De activiteiten genereren veel verkeer (tot 50 personenwagens en 2 vrachtwagens per dag)
S	ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Publiciteitsinrichtingen worden voor zover vergunbaar, beperkt tot maximaal 4m<sup>2</sup></li> <li>* Aangezien zich alleen verharding aan de voorzijde van het gebouw bevindt en dus niet aan het zicht kan onttrokken worden, is buitenopslag, zelfs indien vergund, niet toegelaten met oog op het verkrijgen van een activiteitencontract.</li> <li>* De site beschikt over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om de verwachte parkeerdruk op te vangen.</li> </ul>
Motivering		
		De kleinhandelsactiviteiten vinden op de gegeven locatie een gebouw dat qua schaal en omgevingsfactoren zich leent voor de beoogde activiteiten. Mits naleving van onderstaande verbintenissen is de gevraagde activiteit inpasbaar in de omgeving en kan een contract worden opgemaakt.
Verbintenissen		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Verharding binnen een afstand van 5m van de oeverkruin van de waterloop wordt opgebroken en indien mogelijk wordt de waterloop opnieuw vrij gemaakt.</li> <li>* Het gebouw wordt voorzien van landschappelijke buffering aan de langs- en achterzijde</li> <li>* De voorgevel van het gebouw wordt voorzien in sobere materialen (bv. houtbeslag) die een ruimtelijk verkleinend effect hebben.</li> <li>* Er dient voorzien te worden in een individuele zuivering.</li> </ul>



# ONDERZOEKSCASE 3



DE HOEVE VANDAAG & GISTEREN  
LUCHTFOTO (2000)

BRON: googlestreetview en datalagen geopunt (2016)



MEETJESLAND

- WEGEN
- WATER
- NATUUR
- BEBOUWDE KERN
- HAG
- HALTES VAN DE LIJN
- GEBOUWEN
- ONDERZOEKSCASE

LEGENDE

500M



FERRARISKAART 1771-1778  
HOEVE MET BOOMGAARDEN - OMSLOTEN GEBIED



ORTHOFOOTO 2015  
HOEVE IN EEN VERSNIPPED GEBIED



MORFOLOGIE  
MIDDELGROTE GEBOUWEN MET LOSSE ELEMENTEN

LANDBOUW FUNCTIE NIET LANGER AANWEZIG

WIJZIGING FEESTZAAL - EVENEMENTRUIMTE

WAARDE OPGENOMEN INVENTARIS ONROEREND ERFGOED

TOESTAND GOED ONDERHOUDEN - ZEER STERK VERBOUWD



LANDSCHAP/LANDBOUW

ONTSLUITING

VERSNIPPED LANDBOUWGEBIED

GOED ONTSLOTEN - NABIJ E40

SITE BEVINDT ZICH IN HAG ZONE

LIGGING AAN LOKALE WEG 6,5m

OPEN LANDSCHAP

MOBLITEITSDRUK FEESTZAAL  
PIEKMOMENT: CIRCA 25-30  
PERSONENWAGENS/DAG

ACTIVITEIT

VOORZIENINGEN

FEESTZAAL - MILIEUKLASSE 2

IBA AANWEZIG  
INDIVIDUEEL NOG TE OPTIMALISEREN

POTENTIËLE RUIMTE ECONOMISCHE ACTIVITEIT

DWARSSCHUUR & VOORMALIGE NISKAPEL: 440M<sup>2</sup>



HOEVE

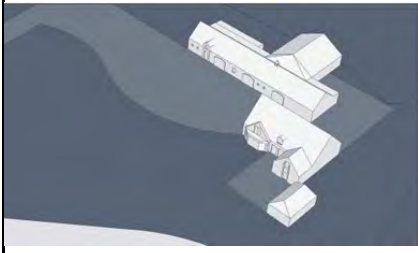
HOEVE MET ERFGOEDWAARDE - STERK VERBOUWD

LOSSE, MEERLEDIGE GEBOUWEN

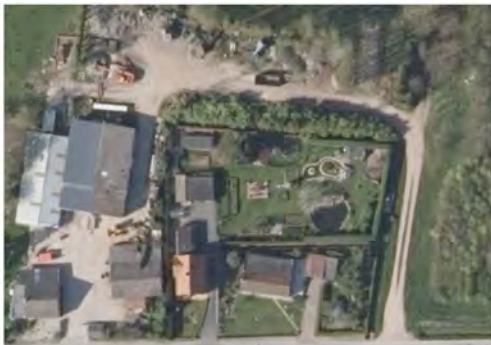
OPEN KARAKTER GEVELS ZICHTBAAR AAN STRAAKTANT

100M

Tabel 9 – Aftoetsing Case 3 Meetjesland aan criteria

Gebiedsgerichte criteria		case 3
L	<i>landbouwstrategische waarde</i>	Niet gelegen in landbouwstrategische zone omwille van de versnipperingsgraad, percelen hebben geen landbouwgebruik.
	<i>kernversterkende waarde</i>	Niet gelegen in de nabijheid van een kern, maar wordt evenwel omgeven door een aantal verspreide zonevreemde woningen.
	<i>mobiliteit</i>	De ontsluiting verloopt via een weg van lokaal belang met minimale rijbaanbreedte van 3,8m. De site beschikt niet over de nodige parkeermogelijkheid op eigen terrein
M	<i>water</i>	Gebouwen niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
	<i>kwetsbare gebieden</i>	De site is niet gelegen in de nabijheid van kwetsbare gebieden
S	<i>nutsvoorzieningen</i>	Gebouwen zijn aansloten op riolering
	<i>gebouwspecifieke randvoorwaarden</i>	* De schuur is waardevol vanuit erfgoed oogpunt en is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. * Hoewel de gebouwen recent volledig gerenoveerd werden, zijn de gebouwen ouder dan 10 jaar. * Gebouwen zijn kleinschalig en voorzien in traditionele materialen. Ze worden niet als storend ervaren in het landschap
Activiteitsgerichte criteria		
M	<i>aard</i>	Activiteiten zijn niet per definitie uitgesloten en niet milieuvriendelijk
	<i>schaal</i>	Feestzaal wordt volledig georganiseerd op deze site en beschikt over een personeelsbestand van een tiental personen.
	<i>dynamiek</i>	* De feestzaal zal tevens functioneren buiten de vooropgestelde openingsuren * Feest- en evenementenzaal kan een sterk mobiliteitsgenerend karakter hebben op piekmomenten (vooral weekends en 's avonds). * Een feestzaal kan potentieel hinderlijk zijn voor bestaande omliggende woonfuncties. * De activiteit genereert op piekmomenten een parkeerdruk van ca. 40 wagens generen. Aangezien de activiteit over onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikt (gezien de beperkte verharding) genereert de functie dus een parkeerhinder op het openbaar domein.
S	<i>ruimtelijke kwaliteit</i>	* Na onderzoek bevindt op de site zich geen bebouwing of verharding die na de functiewijziging meer functioneel zou zijn, die in aanmerking komen om te verwijderen. * De activiteiten hebben geen nood aan publiciteitsinrichtingen op het terrein. * De activiteiten hebben geen nood aan buitenopslag
Motivering		
		Gezien de strijdigheid met het toetsingskader (parkeren, openingsuren en mogelijke geluidshinder) komt de activiteit niet in aanmerking voor het afsluiten van een contract. De activiteit is niet inpasbaar op de geven locatie en strijdig met de principes van de goede ruimtelijke ordening.
Verbintenissen		

# ONDERZOEKSCASE 4



DE HOEVE VANDAAG  
BRON: googlestreetview en datalagen geopunt (2016)



MEETJESLAND

- WEGEN
  - WATER
  - NATUUR
  - BEBOUWDE KERN
  - HAG
  - HALTES VAN DE LIJN
  - GEBOUWEN
  - ONDERZOEKSCASE
- LEGENDE



FERRARISKAART 1771-1778  
BEBOST GEBIED



ORTHOFOTO 2015  
GEBOUWEN IN EEN VERSNIPPERD GEBIED



MORFOLOGIE  
MIDDELGROTE & KLEINERE GEBOUWEN  
MET LOSSE ELEMENTEN



- LANDBOUW FUNCTIE NIET MEER AANWEZIG
- WIJZIGING GRONDWERKER
- WAARDE NIET OPGENOMEN INVENTARIS ONROEREND ERFGOED
- TOESTAND GEBOUWEN ONDERHOUDEN - ROMMELIGE INDRUK

LANDSCHAP/LANDBOUW

VERSNIPPERD LANDBOUWGEBIED

GELEGEN BUITEN HAG ZONE

STERK GESLOTEN LANDSCHAP

LIGGING AAN NATUURGEBIED:  
VEN - GROTE EENHEID NATUUR

ACTIVITEIT

GRONDWERKER - MILIEUKLASSE 2

POTENTIËLE RUIMTE ECONOMISCHE ACTIVITEIT  
LOODSEN: 700M<sup>2</sup>

ONTSLUITING

ONVOLDOENDE ONTSLOTEN

AAN LOKALE (DOODLOPENDE) WEG ← 10m

MOBILITEITSDRUK GRONDWERKER:  
CIRCA 2À4 ZWARE VOERTUIGEN/DAG

VOORZIENINGEN

AANSLUITING RIOLERING GEPLAND

VOORMALIGE AGRARISCHE GEBOUWEN

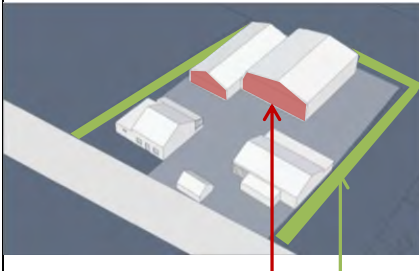
GEBOUWEN ZONDER ERFGOEDWAARDE

LOSSE, MEERLEDIGE GEBOUWEN

SEMI-GESLOTEN KARAKTER GEVELS ZICHTBAAR AAN STRAATKANT

Tabel 10 – Aftoetsing Case 4 Meetjesland aan criteria

Gebiedsgerichte criteria		case 4
L	<i>landbouwstrategische waarde</i>	Niet gelegen in landbouwstrategische zone. De bedrijfskavel is ingesloten ten westen en oosten ingesloten tussen twee bosgebieden. Hoewel het niet om een voor de landbouw strategische zone gaat maken de activiteiten gebruik van de achterliggende percelen voor het stapelen van materialen in open lucht buiten de bestaande/vergunde verharding en om buiten te circuleren met landbouwvoertuigen en vrachtwagens. De activiteiten veroorzaken hiermee onomkeerbare schade aan de landbouwruimte.
	<i>kernversterkende waarde</i>	De site is geïsoleerd gelegen op grote afstand van de kern
	<i>mobiliteit</i>	Het bedrijf is zeer afgelegen en volledig geïsoleerd in de open ruimte. De ontsluiting verloopt via een weg van lokaal belang met minimale rijbaanbreedte van 6m. De site beschikt over een aantal parkeermogelijkheden op eigen terrein.
M	<i>water</i>	Gebouwen niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
	<i>kwetsbare gebieden</i>	De site bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van het Natura 2000 gebied "Drongengoed".
S	<i>nutsvoorzieningen</i>	Gebouwen zijn niet aangesloten op de riolering, de riolering is ook niet gepland. De site dient in individuele zuivering te voorzien om in aanmerking te komen voor een contract.
	<i>gebouwspecifieke randvoorwaarden</i>	* De gebouwen zijn ouder dan 10 jaar. * de achterliggende loodsen steken gezien hun schaal, kleur (wit) en gevelmaterialen af in de omgeving Het aanwezige groenscherm aan de langs- en achterzijde integreert het volume wel deels in de omgeving. Vooral het zicht vanuit de straatzijde wordt als storend ervaren.
Activiteitsgerichte criteria		
M	<i>aard</i>	* Activiteiten zijn niet per definitie uitgesloten. * Stapelen van producten in open lucht kan mogelijk milieuvervuilend zijn en kan mogelijk geluids- en/of stofhinder genereren. Aangezien de site volledig geïsoleerd ligt (ver van bewoning verwijderd) is vooral de impact op de omliggende bosgebieden van belang. Zelfs indien dit stapelen vergund is, moeten de nodige verbintenissen worden getroffen.
	<i>schaal</i>	* de activiteit dient te worden beperkt tot de bestaande vergunde bebouwing en verharding. Het stapelen van materialen kan onomkeerbare schade veroorzaken aan de landbouwruimte. Het stapelen van materialen dient in hoofdzaak binnen de bestaande gebouwen te gebeuren. Opslag in open lucht, indien vergunningsplichtig onder voorbehoud van het vergund zijn, is mogelijk voor zover dit volledig uit het zicht wordt onttrokken en voor zover dit gebeurt op bestaande vergund(-e) (geachte) verharding.
	<i>dynamiek</i>	geen activiteiten worden ontplooit tussen 22u en 6u;
S	<i>ruimtelijke kwaliteit</i>	* De voorgevels van de achterliggende loodsen vallen sterk op. De loodsen kunnen betere in het landschap geïntegreerd worden wanneer de voorgevels voorzien worden in meer sobere materialen en kleuren. * Onderhoud en versterking van het huidige groen scherm rond het bedrijf * Voorzien van een individuele zuivering. * de activiteiten hebben geen nood aan publiciteitsinrichtingen op het

<p><b>Motivering</b></p> 	<p>Hoewel hieronder een aantal verbintenissen worden opgesteld zijn deze fictief. Gezien de bedrijfslocatie een strijdigheid bevat met het toetsingskader (&lt; 300m ten opzichte van kwetsbaar gebied) komt de activiteit niet in aanmerking voor het afsluiten van een contract. De activiteiten zijn op de gegeven locatie niet inpasbaar gezien hun hinderlijke karakter ten opzichte van het kwetsbare gebied en schade aan de landbouwstructuren.</p>
<p><b>Verbintenissen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* De voorgevel van de achterliggende loodsen vallen sterk op. De loodsen kunnen beter in het landschap geïntegreerd worden wanneer de voorgevels voorzien worden in meer sobere materialen en kleuren.</li> <li>* Onderhoud en versterking van het huidige groen scherm rond het bedrijf</li> <li>* Voorzien van een individuele zuivering.</li> </ul>

## 3.4.4 Doorvertaling naar ruimtelijke afspraken Pajottenland

### 3.4.4.1 Landbouwstrategische waarde

Het is niet toegelaten om percelen die als landbouwstrategisch zijn aangemerkt te vertuinen, te verpaarden of in te schakelen in functie van de hobbylandbouw. De percelen moeten bewaard worden voor de beroepslandbouw. Het ruimtebeslag van hoeves gelegen in landbouwstrategisch gebied wordt dan ook beperkt tot de huiskavel en tot maximaal 30m buiten de hoeve. Woonactiviteiten buiten landbouwstrategisch gebied mogen geen onomkeerbare schade toebrengen aan de agrarische ruimte. Dit betekent dat geen constructies of werken mogen worden uitgevoerd die permanente schade toebrengen aan de landbouwruimte.

### 3.4.4.2 Kernversterkende waarde

In het Pajottenland spelen zowel de dorpen als de gehuchten een rol als kern in het buitengebied. Dit wordt onderneem geïllustreerd door de talloze (kleinschalige) initiatieven ter versterking het gemeenschapsleven in wijken en gehuchten<sup>30</sup>. Als generiek principes stelt het onderzoeksteam voor een concentraties van 10 of meer woningen op een onderlinge afstand van minder dan 150m als een kern te aanzien.<sup>31</sup> Hoeves binnen een afstand 150m kunnen dan een kernversterkende rol opnemen voor deze kern. In het bijzonder dienen in deze hoeves naast de woonfunctie ook ruimte voorzien voor gemeenschapsversterkende ingrepen zoals buurttuin, buurtwinkel, ...

Meergezinswoningen gericht op senioren worden alleen toegelaten in de nabijheid (< 150m) van kernen die op in het provinciaal structuurplan Vlaams Brabant als hoofddorp of woonkern zijn geselecteerd.

### 3.4.4.3 Mobiliteitsprofiel

Hoeves komen alleen in aanmerking voor het sluiten van een activiteitencontract voor zover de ontsluiting op een verkeersveilige manier kan verlopen en voor zover volledig op eigen terrein wordt voorzien in de opvang van de parkeerdruk die voortvloeit uit de woonfunctie.

### 3.4.4.4 Water

Bij sites in overstromingsvoelige gebieden worden verbintenissen genomen die het waterbergend vermogen van het terrein verbeteren (bv. uitdiepen en onderhouden van private grachten).

Bij sites in erosiegevoelige zones (bv. hellingen) wordt onderzocht in welke mate erosiebestrijdingsmaatregelen rond de hoeve een zinvolle verbetering kunnen vormen.

### 3.4.4.5 Nutsvoorzieningen

Alleen hoeves die aangesloten zijn op het rioleringsnet of voorzien in een eigen individuele zuiveringsinstallatie komen in aanmerking voor het afsluiten van een activiteitencontract

### 3.4.4.6 Gebouwspecifieke randvoorwaarden

Alleen **hoevegebouwen** met een **erfgoedwaarde** komen in aanmerking voor het afsluiten van een activiteitencontract.

---

<sup>30</sup> zie [www.pajottenland.be](http://www.pajottenland.be) (september 2016)

<sup>31</sup> Het onderzoeksteam stelt voor om basis van de feedback uit de eerste werksessie 150m als kritische afstand te gebruiken om te bepalen of een hoeve nog tot een bepaalde kern behoort. Deze waarde wordt internationaal als kritische afstand aanvaardt en komt overéén met de hoorafstand (Uhlig & Lienau, 1972)

Met hoevegebouwen worden alle 'voor de landbouw bedoelde' gebouwen bedoeld. Om te bepalen of een hoeve waardevol is, gaat het Pajottenland uit van onderstaand denkkader gebaseerd op de ruimtelijke erfgoedwaardering uit het handboek "Verankeren met Onroerend Erfgoed in Ruimtelijk beleid"<sup>32</sup>. Het denkkader bestaat uit vier waarden:

- **erfgoedwaarde van de gebouwen:** is de waarde die vervat zit in de gebouwen als dusdanig (architectuur, historisch,..)
- **locuswaarde:** komt overeen met de mate waarin het gebouw of het gebouwencomplex de grotere ruimtelijke structuur ondersteunt. Gebouwen met een grote locuswaarde kunnen de ruimtelijke structuur specifiek maken, maar zij kunnen de samenhang in de ruimtelijke structuur ook versterken. Streekeigenheid is een speciale vorm van locuswaarde omdat ze zowel in specificiteit als generaliteit waarde biedt. Het gebouw(complex) heeft immers betrekking op wat binnen een bepaalde streek, binnen een bepaald landschap het generieke van het landschap uitmaakt en terzelfdertijd die streek, dat landschap specifiek maakt.
- **belevingswaarde:** wordt bepaald door de mate waarin een hoeve een waardevol beeld biedt en hoe de hoeve zelf als beeld wordt ervaren. De belevingswaarde is een combinatie van objectieve en subjectieve ervaringen, waarbij de samenstelling van het zicht (in visu) als de ervaring van de ruimtelijkheid (in situ) de belevingswaarde bepalen.
- **gebruikswaarde:** De gebruikswaarde heeft betrekking op de mate waarin het gebouw(complex) aan actuele gebruiksvoorwaarden kan beantwoorden (programma, voorzieningen, infrastructuur, verwachtingen m.b.t. comfort, ...). Naast bouwfysische geschiktheid wordt er gekeken hoe de hoeve kan beantwoorden aan de hedendaagse noden van het wonen zonder de architecturale beeldtaal van het gebouwen(complex) te verzwakken.

De belevingswaarde en locuswaarde vormen samen de zogenaamde 'ruimtelijke waarden'. Het kader bestaat dus uit drie hoofdwaarden: waarde van het gebouw - ruimtelijke waarde & gebruikswaarde. Op basis van deze waarden worden acht categorieën bepaald die toelaten om de hoeves te differentiëren van zeer waardevol (categorie 1) naar minst waardevol (categorie 8).

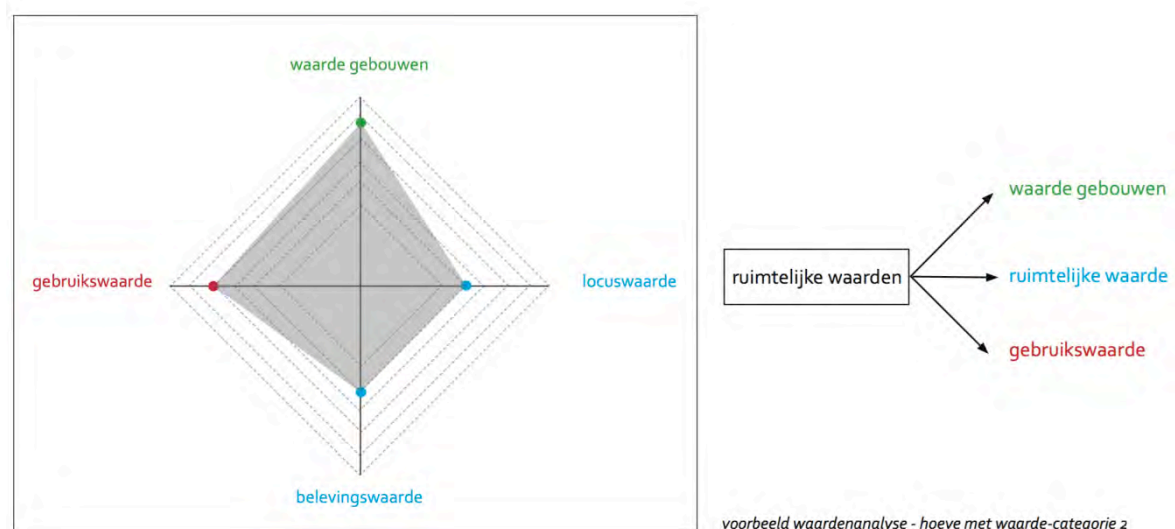
---

<sup>32</sup> Handboek. Verankeren van Onroerend erfgoed in ruimtelijk beleid SumResearch, MAAT-ontwerpers ism Publius, RAAP en Vakgroep Architectuur en Stedenbouw, 2016

ruimtelijke kwaliteit van het Pajottenland ondersteunen	hebben aan interventies die de locus- & belevingswaarde verhogen	voor meergezinswonen en de ruimtelijke kwaliteit van het Pajottenland ondersteunen	hebben en nood hebben aan interventies die de locus- & belevings- waarde verhogen.
CATEGORIE 1	CATEGORIE 2	CATEGORIE 3	CATEGORIE 4

Waardevolle hoeves die goed geschikt zijn voor meergezinswonen & de ruimtelijke kwaliteit van het Pajottenland ondersteunen	Waardevolle hoeves die goed geschikt zijn voor meergezinswonen, maar nood hebben aan interventies die de locus- & belevingswaarde verhogen	Hoeves zonder waardevolle gebouwen maar die goed geschikt zijn voor meergezinswonen en de ruimtelijke kwaliteit van het Pajottenland ondersteunen	Hoeves die wel geschikt zijn voor meergezinswonen maar geen waardevolle gebouwen hebben en nood hebben aan interventies die de locus- & belevings- waarde verhogen.
CATEGORIE 1	CATEGORIE 2	CATEGORIE 3	CATEGORIE 4

Waardevolle hoeves die niet goed geschikt zijn voor meergezinswonen maar de ruimtelijke kwaliteit van het Pajottenland ondersteunen	Waardevolle hoeves die niet goed geschikt zijn voor meergezinswonen en nood hebben aan interventies die de locus- & belevings- waarde verhogen	Hoeves zonder waardevolle gebouwen en niet goed geschikt zijn voor meergezinswonen maar de ruimtelijke kwaliteit van het Pajottenland ondersteunen	Hoeves die niet geschikt zijn voor meergezinswoning, geen waardevolle gebouwen hebben en nood hebben aan interventies die de locus- & belevings- waarde verhogen.
CATEGORIE 5	CATEGORIE 6	CATEGORIE 7	CATEGORIE 8



BRON: Handboek verankeren van Onroerend Erfgoed in Ruimtelijk Beleid, eigen verwerking

Een bepaalde hoeve krijgt een score toebedeeld per waarde. De verschillende scores worden samen gevisualiseerd in bovenstaande score-grafiek, die in één oogopslag de situatie weergeeft en toelaat om de verschillende waarden tegen elkaar af te wegen. De score leidt tot een verdeling in categorieën en laat toe om een site-specifiek antwoord te vinden.

Het Pajottenland wil een oplossing voor hoeves die ingedeeld worden in CATEGORIE 1 tot en met 3 en de hoeves binnen CATEGORIE 5 tot en met 7. Hoeves die geschikt zijn voor het ombouwen tot meergezinswoning maar geen waardevolle gebouwen hebben en tevens geen uitgesproken locus- of belevingswaarde (CATEGORIE 4) en hoeves zonder specifieke erfgoed, locus, beeld of gebruikswaarde (CATEGORIE 8) vallen dus uit de boot.



### **3.4.4.7 Activiteitsgerichte afspraken**

#### **Aard**

Het gaat specifiek om wooneenheden die zich richten op betaalbare woningen voor jonge gezinnen en sociale groepen al dan niet in combinatie met senioren. De verschillende doelgroepen kunnen per project ook met elkaar gemixt worden.

#### **Dynamiek**

Het Pajottenland wil de woonfunctie laagdynamisch houden en voorziet hiervoor een beperking in het maximaal aantal wooneenheden per waardevolle hoeve. De gemiddelde vloeroppervlakte per eenheid dient gemiddeld 200m<sup>2</sup> te bedragen. Deze waarde streeft naar een evenwicht tussen enerzijds de betaalbaarheid van de wooneenheden en anderzijds het behoud van het erfgoedkarakter van de gebouwen. Het maximum aantal te creëren wooneenheden per site bedraagt 10.

#### **Schaal**

Ruimtebeslag dat voortvloeit uit de woonfunctie (vertuining en hobbylandbouw,..) wordt gebiedsgericht beperkt. In landbouwstrategische zones is het ruimtebeslag beperkt tot de huiskavel met een maximum van 30m buiten de hoevegebouwen.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

##### Randvoorwaarden verschijningsvorm:

- Er dient omzichtig omgesprongen te worden met perforaties in gevels en daken om te voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Het gesloten karakter van de hoeves vormt namelijk één van de typerende karakter elementen van de Pajotse hoeves. Ingrepen moeten steeds afgewogen worden te opzichte van de erfgoedwaarden. Richtinggevend worden onderstaande principes rond perforaties opgesteld:
  - o perforaties aan de zichtbare buitenzijde dienen beperkt te worden
  - o perforaties worden zoveel mogelijk concentreerd op één punt of gevelvlak (bv. zijgevel)
  - o waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van voormalige (dichtgemetselde) openingen om bijkomende perforaties te voorzien.

##### Randvoorwaarden parkeren:

- De toerit en de parkeerruimte worden gemeenschappelijk georganiseerd.
- De parkeerruimte wordt voor zover mogelijk voorzien op een bestaande verharding. Indien niet beschikbaar kan deze tevens tijdelijk voorzien worden in waterdoorlatende verhardingen buiten landbouwstrategisch gebied en op minder dan 30m van de hoeve.
- De parkeerruimte dient uit het straatzicht te worden onttrokken. De parkeerruimte wordt ofwel voorzien achter de gebouwen ofwel ingebed in het groen.

##### Randvoorwaarden vertuining/verpaarding/hobbylandbouw:

- Het ruimtebeslag, eigen aan de woonfunctie, mag geen percelen aan de landbouw onttrekken die voor de landbouw een strategische waarde hebben. Voor sites buiten landbouwstrategische gebouwen geldt het behoud en herstel van het traditionele landschap als leidend principe. Dit betekent dat bepaalde vertuining en/of hobbylandbouw vanuit de hoeve kan ingericht worden voor zover deze overeenstemt met de traditioneel landschappelijke invulling rond de hoeve.

##### Compenserende maatregelen:

De kostprijs en grootteorde van de verbintenissen staat in relatie tot de totale vloeroppervlakte die in gebruik wordt genomen met de nieuwe functie. De maatregelen die worden ingezet moeten een concrete meerwaarde betekenen voor het specifieke geval:

- De waardevolle gebouwen worden uitgezuiverd. Niet-waardevolle en onbenutte gebouwen worden gesloopt in functie van het verbeteren van de beeldwaarde van de hoeve.
- Waar mogelijk worden maatregelen genomen die de oorspronkelijke landschappelijke context in ere herstelt. Historische kaarten of beeldmaterialen kunnen hierbij richtinggevend zijn.
- Onderzoek en toepassing van waterbeheersingswerken of erosiebestrijdigsmaatregelen rond de hoeve in geval deze ingrepen een zinvolle verbetering kunnen inhouden voor een problematiek die zich ter plek stelt.

### **3.4.5 Confrontatie ruimtelijke afspraken met concrete cases uit het Pajottenland**

In dit hoofdstuk worden een aantal concrete cases geconfronteerd met het toetsingskader. De cases werden op vraag van de gemeenten geanonimiseerd. Het bijhorende kaart- en beeldmateriaal laat evenwel toe om een beoordeling maken van het feit of de gewenste functie kan ondergebracht worden op de desbetreffende locatie. Hieronder de worden verschillende vraagstellingen kort geïntroduceerd:

- Onderzoekscase 1:  
Vervallen U-vormige. Vraag naast de renovatie van het woonhuis + het creëren van 3 bijkomende wooneenheden in de schuur/stallingen aan de noord- en zuidzijde van het erf.
- Onderzoekscase 2:  
Voormalige L-vormige hoeve gelegen langsheen een hoofdweg. Kan deze stopgezette kleinschalige hoeve worden ingericht tot 2 wooneenheden?

# ONDERZOEKSCASE 1



DE HOEVE VANDAAG  
BRON: googlestreetview en datalagen geopunt (2016)



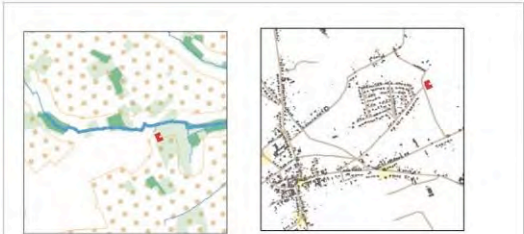
- LANDBOUW FUNCTIE NIET LANGER AANWEZIG
- FUNCTIEWIJZIGING AANVRAAG B&B NIET VERGUND
- WAARDE OPGENOMEN INVENTARIS ONROEREND ERFGOED
- TOESTAND VERWAARLOOSDE STAAT - (GEDEELTELIJKE) LEEGSTAND



PAJOTTENLAND - LENNIK

- WEGEN
- WATER
- NATUUR
- BEBOUWDE KERN
- HAG
- HALTES VAN DE LIJN
- GEBOUWEN
- ONDERZOEKSCASE

LEGENDE



LANDSCHAP/LANDBOUW

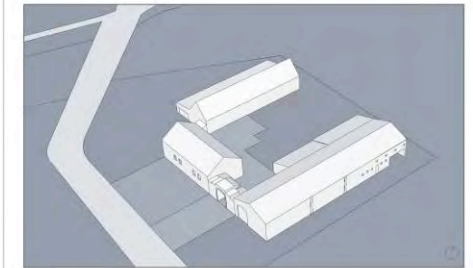
VERSTEDELIJKING

- LIGGING IN DE VALLEI
- VERSNIPPERD LANDBOUWGEBIED
- DEELS IN HAG ZONE

- LIGGING NABIJ WOONWIJK
- LIGGING AAN LOKALE WEG
- SLECHT BEREIKBAAR MET OPENBAAR VERVOER



AANSLUITING RIOLERING GEPLAND



- HOEVE
- HOEVE MET ERFGOEDWAARDE
- MEERLEDIG HOEVEGEBOUW: U-VORMIG
- SEMI-GESLOTEN KARAKTER GEVEL AAN STRAAKTANT



FERRARISKAART 1771-1778  
HOEVE GESTUEERD TUSSEN AKKERS EN BOSSEN



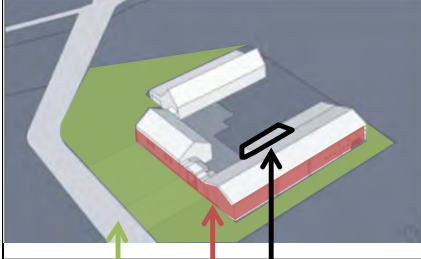
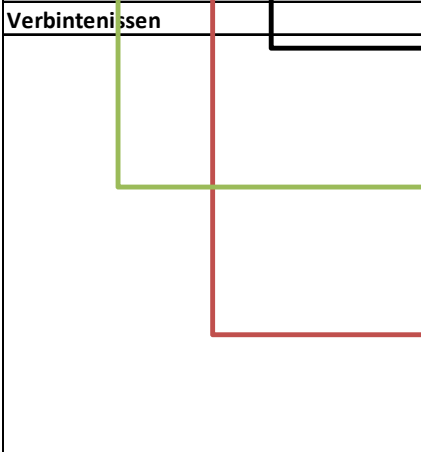
ORTHOFOOTO 2015  
HOEVE ALS KOP VAN EEN WOONWIJK



MORFOLOGIE  
ALLEENSTAANDE BEBOUWING / SEMI-GESLOTEN HOEVE

Tabel 11 – Aftoetsing Case 1 Pajottenland aan criteria

Gebiedsgerichte criteria		case 1
L	<i>landbouwstrategische waarde</i>	Niet gelegen in landbouwstrategische zone. De hoeve zit ingesloten tussen twee armen van de Molenbeek. De omliggende percelen zijn overstromingsgevoelig.
	<i>kernversterkende waarde</i>	* De site ligt op nauwelijks 100m ten westen van een woonwijk. De hoeve kan een kernversterkende rol vertolken ten opzichte van deze kern. * In overleg met de private eigenaars worden mogelijke kernversterkende initiatieven in de hoeve overlopen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het grote, leegstaande, schuurvolume ten zuiden van het erf, de moestuin openstellen als buurttuin, etc.
	<i>mobilititeit</i>	De site ontsluit via een verharde weg met profielbreedte van 3,5m, het verkeer kan op een verkeersveilige manier ontsluiten en de site beschikt over een aantal parkeermogelijkheden op eigen terrein.
M	<i>water</i>	Gebouwen niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
	<i>kwetsbare gebieden</i>	De site is niet gelegen in de nabijheid van kwetsbare gebieden
S	<i>nutsvoorzieningen</i>	Gebouwen zijn niet aangesloten op de riolering, de riolering is gepland in de toekomst. De site dient in individuele zuivering te voorzien.
	<i>gebouwspecifieke randvoorwaarden</i>	Zowel voor het poortgebouw, het boerenhuis als de stalvleugel (noordzijde van het erf) bezitten op zichzelf erfgoedwaarden. De U-vormige en semi-gesloten opstelling van de hoeve en de relatief grote schaal maakt dat het een typerende hoeve betreft voor de brabantse leemstreek. Bovendien heeft het geheel een relatief hoge beeldwaarde gezien de landschappelijke context van de hoeve relatief gaaf bewaard bleef en de hoeve haar gesloten bakstenen verschijningsvorm van buitenaf wist te bewaren. De schuur en stalvleugels lenen zich op het eerste zicht niet tot het omvormen naar een meergezinswoning. De hoeve wordt ingedeeld in categorie 5.
Activiteitsgerichte criteria		
M	<i>aard</i>	De vraag bestaat erin om de hoeve om te bouwen tot drie bijomende wooneenheden voor jonge gezinnen.
	<i>schaal</i>	de vertuining moet zich beperken tot de huiskavel.
	<i>dynamiek</i>	De huidige hoeve heeft op vandaag een totale vloeroppervlakte van 1400 m2. In navolging van het toetsingskader is het totaal aantal wooneenheden op de site beperkt tot maximum 4.
S	<i>ruimtelijke kwaliteit</i>	* Gezien het te realiseren programma moet er omwille van de oriëntatie van de volumes en om perforaties op de buitengevels tot een minimum te beperken geopteerd worden om 2 wooneenheden te voorzien in de noordelijke stalvleugel (400m2). Aanpassing van de zuidgevel die zich richt op het binnenplein kan zorgen voor voldoende lichtvang. Een ander bijkomende wooneenheid kan voorzien worden in het uiterste oosten van de zuidelijke schuurvleugel. Dit gedeelte bevat al een aantal openingen op de zuidgevel die kunnen worden hergebruikt. * Het geplaveide binnenplein (500m2) moet ingeschakeld worden als parkeerruimte voor een 8-tal wagens. De bestaande toerit via de inrijpoort blijft bewaard. * De huidige landschappelijke context van de hoeve is nog steeds traditioneel en dient bewaard te blijven in functie van de beeldwaarde van de hoeve. De vertuining wordt strikt beperkt tot de huiskavel (straatzijde). Het weiland aan de zuidzijde is de oorspronkelijke huisweide van de hoeve (cfr. Ferrariskaart). Dit perceel moet mag niet gescheurd worden en moet haar open karakter bewaren in functie van de zichtbaarheid en beeldwaarde van de hoeve. Het perceel kan ingezet worden voor beweiding met weide dieren of paarden.

<p><b>Motivering</b></p> 	<p>Na aftoetsing van de criteria zien we dat de hoeve in aanmerking komt voor een omvorming tot meergezinswoning. Gezien de ruimtelijke ligging, de erfgoedwaarden van de gebouwen is een meergezinswoning op de gegeven locatie inpasbaar en kan een meerwaarde bieden voor nabijgelegen kern. Mits het respecteren van een aantal randvoorwaarde met het oog op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, erfgoedwaarde en beeldwaarde van het geheel is een meergezinswoning op de gegeven site inpasbaar.</p>
<p><b>Verbintenissen</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Tegen de de zuidelijke schuur werden in het verleden ter hoogte van de binnenkoer een aantal betonnen constructies geplaatst (50m2) die de beeldwaarde van het erf verstoren en niet meer functioneel zijn. Deze dienen te worden verwijderd.</li> <li>* De tuinruimte dient beperkt te blijven tot de huiskavel</li> <li>* In functie van het optimaliseren van het waterbergend karakter van het terrein dient onderzocht te worden in welke mate de oorspronkelijke grachten/wal kunnen onderhouden en opnieuw uitgediept worden</li> <li>* er mogen geen bijkomende perforaties worden aangebracht in de buitengevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en . Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van bestaande gevelopeningen.</li> <li>* Voorzien van een individuele zuivering.</li> </ul>

# ONDERZOEKSCASE 2



DE HOEVE VANDAAG  
BRON: googlestreetview en datalagen geopunt (2016)



PAJOTTENLAND - LENNIK

- WEGEN
- WATER
- NATUUR
- BEBOUWDE KERN
- HAG
- HALTES VAN DE LIJN
- GEBOUWEN
- ONDERZOEKSCASE

LEGENDE



FERRARISKAART 1771-1778  
HOEVE MET BOOMGAARDEN - OMSLOTEN OPDELING



ORTHOFOTO 2015  
HOEVE IN EEN KLEINE CLUSTER VAN WONINGEN



MORFOLOGIE  
MIX AAN TYPOLOGIEËN

100M

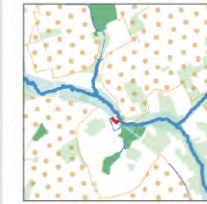


LANDBOUW FUNCTIE NIET MEER AANWEZIG

WIJZIGING /

WAARDE NIET OPGENOMEN INVENTARIS ONROEREND ERFGOED

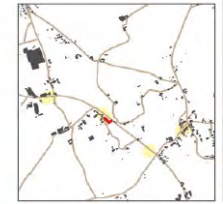
TOESTAND WONING ONDERHOUDEN - MOGELIJK GEDEELTES IN LEEGSTAND



LANDSCHAP/LANDBOUW

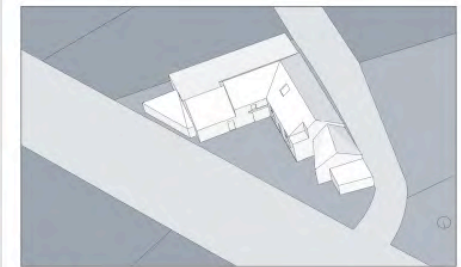
LIGGING IN DE VALLEI  
VERSNIPPERD LANDBOUWGEBIED  
GELEGEN BUTTEN HAG ZONE

LANDSCHAP  
OPEN      GESLOTEN



VERSTEDELIJKING


LIGGING AAN LOKALE WEG  
VOLDOENDE ONTSLOTEN  
GOED BEREIKBAAR MET OPENBAAR  
VERVOER  
REEDS AANSLUITING RIOLERING



HOEVE

HOEVE ZONDER ERFGOEDWAARDE  
MEERLEDIG HOEVEGEBOUW: L-VORMIG  
OPEN KARAKTER GEVEL AAN STRAATKANT

Tabel 12 – Aftoetsing Case 2 Pajottenland aan criteria

Gebiedsgerichte criteria		case 2
L	<i>landbouwstrategische waarde</i>	Niet gelegen in landbouw strategische zone. De hoeve ligt volledig ingesloten tussen twee wegen.
	<i>kernversterkende waarde</i>	De site is gelegen in een gehucht met meer dan 10 woningen
	<i>mobiliteit</i>	De site ontsluit via een verbindingsweg met profielbreedte van 5,5m, het verkeer kan op een verkeersveilige manier ontsluiten en de site beschikt over viertal parkeermogelijkheden op eigen terrein. De site is gelegen aan een bushalte.
M	<i>water</i>	Gebouwen niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
	<i>kwetsbare gebieden</i>	De site is niet gelegen in de nabijheid van kwetsbare gebieden
S	<i>nutsvoorzieningen</i>	Gebouwen zijn aangesloten op de riolering
	<i>gebouwspecifieke randvoorwaarden</i>	De gebouwen op zich bezitten geen uitgesproken erfgoedwaarde. Noch zijn de hoevegebouwen representatief voor de streekidentiteit van het Pajottenland (locuswaarde) of hebben ze een uitgesproken belevingswaarde. Bovendien lenen de gebouwen zich op het eerste gezicht niet voor een omvorming tot meergezinswoning. De hoeve wordt ingedeeld in CATEGORIE 8.
Activiteitsgerichte criteria		
M	<i>aard</i>	in de twee woningen zou gemikt worden op seniorenwoningen. De hoeve situeert zich op ruime afstand van een woonkern of hoofddorp (cfr. selectie provinciaal structuurplan Vlaams Brabant). De hoeve komt dus niet in aanmerking voor seniorenwoningen.
	<i>schaal</i>	Gezien de gebouwen volledig ingesloten liggen tussen twee wegen zal de woonfunctie sowieso een beperkte schaalwerking hebben.
	<i>dynamiek</i>	de site heeft een totale vloeroppervlakte van 500m <sup>2</sup> en heeft dus in principe voldoende ruimte in huis om in totaal 2 wooneenheden te herbergen.
S	<i>ruimtelijke kwaliteit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* De bestaande volumes hebben voldoende perforatie in de huidige gevels om als woonentiteiten te kunnen worden ingericht.</li> <li>* Het pleintje aan de noordzijde (150m<sup>2</sup>) kan ingeschakeld worden als parkeerruimte voor een 4-tal wagens en beschikt over een gezamenlijke toerit.</li> <li>* Rond de hoeve situeren zich heel wat recent opgerichte (beton-) constructies die de belevingswaarde van de hoeve schaden. Deze kunnen beter worden verwijderd.</li> </ul>
Motivering		
		De hoevegebouwen komen niet in aanmerking voor de woonactiviteit. De hoevesgebouwen worden met name bestempeld als niet waardevol. Bovendien wenst de de aanvrager op de site uitsluitend woningen te creëren voor senioren terwijl het toetsingskader bepaalt dat seniorenwoningen gezien de niet-kerngebonden ligging alleen kunnen in combinatie met andere woontypes (bv. jonge gezinnen).
Verbintenissen		

# 4 JURIDISCHE ANALYSE

## 4.1 Inleiding

In het kader van deze studie werd gevraagd de resultaten van de juridische analyse (deelopdracht I) op een bevattelijke wijze weer te geven. In wat volgt, worden de juridische reflecties met betrekking tot dit onderzoek weergegeven.

Hoewel de weergave van deelopdracht I hieronder een juridische analyse betreft, wordt kort vanuit beleidsmatig oogpunt de insteek van deze studie verduidelijkt (Hoofdstuk I: probleemstelling en voorgestelde oplossing). In een volgend hoofdstuk wordt kort de essentie van de contractbenadering in herinnering gebracht zoals deze eerder uitgewerkt werd in de studie *“Onderzoek van het instrument ‘contractbenadering’ in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader ‘economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen’”* (2014). Waar het scherp stellen van de doelstelling van de nieuwe contractbenadering dit nieuwe systeem onderbouwt, strekt een bondige weergave ertoe de juridische analyse juist te plaatsen (Hoofdstuk II: contractbenadering).

In een derde hoofdstuk wordt het voorwerp van deze studie, het convenant, gekaderd als nieuw instrument binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening en als bestaand instrument binnen andere beleidsdomeinen (Hoofdstuk III: het convenant).

Zoals in het bestek beschreven, wordt ook de vraag of de beoogde doelstellingen van de contractbenadering gerealiseerd kunnen worden binnen het bestaand instrumentarium juridisch gekaderd en beantwoord (Hoofdstuk IV: de verhouding tot het bestaande instrumentarium).

In een laatste hoofdstuk wordt deelopdracht I afgesloten met een bespreking van de implementatie van het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening (Hoofdstuk V: implementatie van het convenant). Bij de integratie van deelopdrachten I (juridische analyse) en II (ruimtelijke analyse) kreeg dat laatste vraagstuk ook concreter krijgen door het uitschrijven van een modelconvenant en een tekstvoorstel tot aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).



## 4.2 Contractbenadering

De contractbenadering werd uitvoerig behandeld in de eerdergenoemde studie uit 2014. Voor een goed begrip en een juiste situering van het voorliggende onderzoek wordt vanuit instrumenteel oogpunt kort de essentie van deze nieuwe benadering in herinnering gebracht.

Het vertrekpunt is, zoals voor alle huidige instrumenten van ruimtelijke ordening, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO). Door een decreetwijzing kan de VCRO het mogelijk maken om aan de hand van contracten functiewijzigingen toe te staan voor bestaande gebouwen in agrarisch gebied.

De essentie van dit decretaal te verankeren systeem bestaat erin dat gemeenten contracten zullen afsluiten met particulieren. Die activiteitencontracten gelden als een tijdelijke toelating voor de contractueel overeengekomen functiewijziging. Door te opteren voor het contractmodel kunnen aan die toelating, contractuele afspraken gekoppeld worden met een ruimtelijke dimensie.

Het gaat dus om een nieuwe afwijkingsregeling die een verruimde mogelijkheid tot zonevreemde functiewijzigingen voorziet, naast de bestaande mogelijkheden op grond van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (verkort: Besluit zonevreemde functiewijzigingen).<sup>33</sup>

In dit verband moet onderstreept worden dat de contractbenadering (in beginsel) enkel slaat op de functie van het betrokken onroerend goed. De bouw- en verbouwingmogelijkheden voor het betreffende onroerend goed moeten beoordeeld worden in het licht van de zonevreemde basisrechten. Uiteraard wordt decretaal bepaald dat het activiteitencontract bijdraagt tot het hoofdzakelijk vergunde karakter, wat de functie betreft. In die zin opent het activiteitencontract de weg naar een mogelijke benutting van de zonevreemde basisrechten (cf. artikel 4.4.10 tot artikel 4.4.22 VCRO).

De basis voor deze verruimde mogelijkheid tot zonevreemde functiewijzigingen in agrarisch gebied is dus een overeenkomst, een contract, tussen de betrokkene en de gemeente. Van dit contractmodel wordt verwacht dat er bij betrokkenen meer engagement zal zijn tot naleving van de wederzijdse verbintenissen. Ook ziet de opdrachtgever in dit instrument een uitgelezen kans voor een 'voor wat hoort wat'-verhaal, waar uiteindelijk het algemeen belang mee is gediend. Waar een bijkomende functie wordt toegestaan, kunnen en moeten bepaalde tegenprestaties gevraagd worden (bijvoorbeeld het afbreken van een landschappelijk storende silo of het storten van een bijdrage in het voordeel van een welbepaald groenfonds).

Belangrijk voor de *scope* van deze studie is dat het slechts voor bepaalde gemeenten mogelijk wordt om onder bepaalde voorwaarden activiteitencontracten af te sluiten met particulieren. In het kader van de contractbenadering werd niet geopteerd om een juridisch kader uit te werken in de VCRO dat onmiddellijk het pad effent voor verruimde functiewijzigingen overal in het Vlaamse Gewest. Decree wordt een

---

<sup>33</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, BS 24 augustus 2009, zoals laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015, BS 19 november 2015.

belangrijke tussenschakel ingebouwd. Die tussenschakel opent de weg naar de contractbenadering en vormt het voorwerp van deze studie.

Essentieel is dat het voor de gemeenten slechts mogelijk wordt om activiteitencontracten af te sluiten nadat zij zelf een contract, 'convenant' genoemd, gesloten hebben met het Vlaams Gewest. In die zin is het convenant een primordiale stap voor de contractbenadering. Daarnaast vormt het convenant ook een toetsingskader. Het convenant zorgt ervoor dat de betrokken gemeenten niet alle vrijheid hebben bij het toestaan van functiewijzigingen en het maken van ruimtelijke afspraken in activiteitencontracten.

De centrale idee achter deze studie is dat de contractuele gedachte wordt doorgetrokken op een hoger en bestuurlijk niveau. Het Vlaams Gewest zal via het departement Ruimte Vlaanderen een contract sluiten met die gemeenten die ingeschakeld willen worden in de contractbenadering. Dit contract, 'convenant' genoemd, bevat de klijtlijnen waarbinnen de individuele gemeenten activiteitencontracten kunnen afsluiten. Individuele contracten moeten steeds in overeenstemming zijn met dit convenant en de betrokken gemeente kan hierop door het Vlaams Gewest contractueel (als medecontractant bij het convenant) afgerekend worden. Ook zal het convenant moeten bepalen welke beperkingen er zijn inzake de mogelijks toegestane functiewijzigingen.<sup>34</sup>

Deze studie focust op het convenant als een nieuw instrument van ruimtelijke ordening, de juridische vraagpunten in dat verband, de draagwijdte van de noodzakelijke decretale verankering van dit nieuwe instrument en de concretere inhoud van het convenant. Juridische vraagstukken met betrekking tot de individuele activiteitencontracten, buiten hun verhouding tot het convenant, vallen niet binnen de scope van deze studie. Het volstaat hiervoor te verwijzen naar de eerder gevoerde studie uit 2014.

## 4.3 Het convenant

### 4.3.1 Begripsomschrijving

In het dagelijkse taalgebruik staat de term 'convenant' synoniem voor afspraak, beding of overeenkomst.<sup>35</sup> Hoewel er rond de eeuwwisseling meermaals voorgesteld werd om een kaderdecreet rond convenanten tot stand te brengen, is het begrip 'convenant' tot op vandaag geen wettelijk of decretaal afgelijnd begrip.<sup>36</sup> Door de afwezigheid van een kaderdecreet bestaat 'het convenant' als eenvormig en beleidsoverstijgend instrument niet. Het convenant kent in tegendeel diverse verschijningsvormen en kenmerken, steeds in functie van het beleidsdomein waarin het als instrument wordt ingezet.

Ook het Rekenhof merkte eerder op dat er geen sprake kan zijn van een eenduidige definitie van het begrip convenant. Een pragmatische omschrijving stelt dat het steeds om een overeenkomst gaat waarbij

---

<sup>34</sup> Naar analogie met artikel 4.4.23 VCRO wordt ervoor geopteerd om geen limitatieve lijst aan toelaatbare functiewijzigingen op te nemen bij de decretale verankering van de contractbenadering.

<sup>35</sup> Dikke van Dale. Utrecht: Van Dale Lexicografie, 2012.

<sup>36</sup> Voor een kort overzicht, zie: Verslag van het Rekenhof over het gebruik van convenants in de Vlaamse Gemeenschap, Parl. St. VI. Parl. 2002-03, stuk 38, nr. 1, p. 48.

de afspraken tussen de partijen in een geest van partnerschap zijn tot stand gekomen en die als doel heeft het beleid mee vorm te geven en uit te voeren.<sup>37</sup>

Voor een poging tot een overkoepelende omschrijving van het begrip 'convenant' kan men ook terugvallen op rechtsleer. Zo definieert VAN GERVEN het begrip als *“een door de overheid met een andere overheid, veelal echter, met een particulier gesloten ‘overeenkomst’ tot formulering en/of tenuitvoerlegging van haar beleid, inhoudelijk dan wel institutioneel, in het algemeen of, meestal in een bepaalde sector”*.<sup>38</sup>

Convenanten worden in de rechtsleer veelal ingedeeld volgens drie criteria: op grond van de contractspartijen (overheden onderling of overheid en particulier), de verhouding tot de wettelijke of decretale regelgeving en de nagestreefde doelstellingen alsook de concrete inhoud van het convenant.<sup>39</sup>

Binnen deze studie is enkel het eerste onderscheidingscriterium relevant. Er bestaat een duidelijk onderscheid tussen convenanten met particulieren als tegenpartij en convenanten waar alleen overheden bij betrokken zijn. In de rechtsleer wordt dat laatste type van convenanten ook wel van 'beleidsconvenanten' of beleidsovereenkomsten genoemd. Het beoogde convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening is dan ook een echte beleidsconvenant. Ongeacht de theoretische opdeling in categorieën, is het begrip 'convenant' hoe dan ook een verzamelbegrip, dat variabel is qua inhoud en qua kenmerken.

Binnen het Vlaams Gewest wordt het instrument van het beleidsconvenant vaak gebruikt door de Vlaamse overheid en de gemeenten.<sup>40</sup> Dergelijke beleidsconvenanten stellen, op basis van onderhandelingen en binnen een bepaald beleidsdomein doelstellingen voorop en bepalen met welke middelen deze ingelost worden.<sup>41</sup> Doordat onderhandelingen in de regel een centrale rol spelen bij de totstandkoming, opent het beleidsconvenant de weg naar aangepast maatwerk, naar een convenant gesneden op maat van de gemeente.<sup>42</sup> Als complex instrument beoogt het beleidsconvenant, naast het bestuurlijke principe van

---

<sup>37</sup> Verslag van het Rekenhof over het gebruik van convenants in de Vlaamse Gemeenschap, Parl. St. VI. Parl. 2002-03, stuk 38, nr. 1, p. 8.

<sup>38</sup> W. VAN GERVEN, "Beleidsovereenkomsten" in *Academiae Analecta. Mededelingen van de Koninklijke Academie voor Wetenschappen, letteren en Schone Kunsten van België. Klasse der Letteren.*, Brussel, Koninklijke Academie voor Wetenschappen België, 1984, 48.

<sup>39</sup> Cf. B. PEETERS, *Convenanten in het bijzonder milieuconvenanten (Preadvies, Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht van België en Nederland)*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1994, 20.

<sup>40</sup> Voor een overzicht, zie: Verslag van het Rekenhof over het gebruik van convenants in de Vlaamse Gemeenschap, Parl. St. VI. Parl. 2002-03, stuk 38, nr. 1, p. 9.

<sup>41</sup> S. BAETEN, P. DE BOCK, K. LEMMENS en J. OLIVIER o.l.v. K. LEUS, "Enige bedenkingen omtrent het juridisch kader van de convenanten", *T.Gem.* 2001/1, (3) 3.

<sup>42</sup> In de praktijk zou die onderhandelingsmarge soms te gering zijn waardoor er minder sprake kan zijn van echt 'maatwerk', zie in die zin: S. BAETEN, P. DE BOCK, K. LEMMENS en J. OLIVIER o.l.v. K. LEUS, "Enige bedenkingen omtrent het juridisch kader van de convenanten", *T.Gem.* 2001/1, (3) 3.

maatwerk, ook nog principes als partnerschap en zelfregulering te verzoenen met juridisch sluitende afspraken in de vorm van een overeenkomst.<sup>43</sup>

Afhankelijk van het beleidsdomein, wordt in het convenant soms ook een subsidiëeringsmechanisme voorzien. Subsidies zorgen er dan voor dat de gemeente voldoende middelen heeft om de overeengekomen doelstelling te bereiken.

De meerwaarde van het meer algemeen overschouwen van de diverse verschijningsvormen van convenanten hangt samen met het gebrek aan een uniform juridisch kader.<sup>44</sup> Het feit dat dit kader ontbreekt, is niet problematisch en biedt in tegendeel veel voordelen. Het convenant heeft als instrument namelijk het karakter van een ongeschreven blad, het staat open voor diverse invullingen in functie van het betrokken domein, al moet men steeds oog hebben voor de in dat verband geldende algemene beginselen en rechtsregels.

Zoals eerder verduidelijkt werd, is net die afwezigheid van een uniform juridisch kader de verklaring voor het veelvuldig en zeer gedifferentieerd gebruik van het convenant door besturen.<sup>45</sup> Vanuit dit besef, beperkt deze studie zich logischerwijze tot het convenant binnen het beleidsdomein ruimtelijke ordening en in overeenstemming met de eerder uitgezette krijtlijnen.<sup>46</sup> Toch wordt het actueel gebruik van convenanten in deze studie verwerkt maar beperkt tot het convenant in vergelijkbare beleidsdomeinen.<sup>47</sup> Het blijft zo dat het gebruik van convenanten soms decretaal verankerd is. Die decretale verankering is dan

---

<sup>43</sup> Verslag van het Rekenhof over het gebruik van convenants in de Vlaamse Gemeenschap, Parl. St. VI. Parl. 2002-03, stuk 38, nr. 1, p. 9.

<sup>44</sup> Zie meer algemeen over convenanten: D. D'HOOGHE, "Overeenkomsten met de overheid" in G. BAERT, B. BOUCKAERT, H. BRAECKMANS, en M. STORME (eds.), *De overeenkomst vandaag & morgen*, XXIe Postuniversitaire cyclus W. Delva, Antwerpen, Kluwer 1990, 127-185; B. BOUCKAERT "In 'the twilight zone' van het contractenrecht. Beleidsovereenkomsten & Publiek-Private samenwerking" in G. BAERT, B. BOUCKAERT, H. BRAECKMANS, en M. STORME (eds.), *De overeenkomst vandaag & morgen*, XXIe Postuniversitaire cyclus W. Delva, Antwerpen, Kluwer 1990, 93-125; B. PEETERS, *Convenanten in het bijzonder milieuconvenanten* (Preadvies, Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht van België en Nederland), Zwolle, Tjeenk Willink, 1994, 76p.; S. BAETEN, P. DE BOCK, K. LEMMENS en J. OLIVIER o.l.v. K. LEUS, "Enige bedenkingen omtrent het juridisch kader van de convenanten", T.Gem. 2001/1, 3-36; J. DEBIEVRE, "Het convenant als beleidsinstrument naar Belgisch recht: achtergrond en recente evolutie", T.v.W. 2002, 361-373.

<sup>45</sup> Cf. B. PEETERS, *Convenanten in het bijzonder milieuconvenanten* (Preadvies, Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht van België en Nederland), Zwolle, Tjeenk Willink, 1994, 1 in fine.

<sup>46</sup> In dit verband wordt voortgegaan op de bevindingen uit de studie Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

<sup>47</sup> Nog los van het vergelijkbaarheidsvraagstuk, is het zo dat het gebruik van mobiliteitsconvenanten als instrument sinds 1 maart 2013 een einde nam en er voortaan in dit beleidsdomein in andere vormen van financiering en samenwerking wordt voorzien. Cf. opheffing bij Decreet van 10 februari 2012 houdende wijziging van het decreet van 20 maart 2009 betreffende het mobiliteitsbeleid en opheffing van het decreet van 20 april 2001 betreffende de mobiliteitsconvenants, BS 20 maart 2012 zoals uitgevoerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2013 tot bepaling van de nadere regels betreffende de organisatorische omkadering, de financiering en de samenwerking voor het mobiliteitsbeleid, BS 27 februari 2013.

wel steeds beperkt tot een specifiek gebruik van het convenant (brownfieldconvenant)<sup>48</sup> of een specifiek beleidsdomein (milieubeleidsovereenkomsten).

Uit de bestaande decretale verankering van convenanten in vergelijkbare beleidsdomeinen wordt alvast de nodige inspiratie geput (deelopdracht III – tekstvoorstel aanpassing VCRO).

### 4.3.2 Convenanten in vergelijkbare beleidsdomeinen

#### A. Brownfieldconvenanten

##### *Algemeen*

Het brownfieldconvenant is als overeenkomst een instrument van grondbeleid en streeft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling na, zoals beschreven in artikel 1.1.4 VCRO.<sup>49</sup> Een brownfieldconvenant beoogt op basis van onderlinge afspraken de herontwikkeling van een 'brownfield' mogelijk te maken. Een brownfield is een onderbenutte voormalige industriële site of industrieel terrein waarbij de aanwezige bodemverontreiniging of de vroegere aanwezigheid van bodembedreigende activiteiten een rem plaatsen op een mogelijk hergebruik. Zonder tussenkomst van de overheid is het hergebruik van deze gronden weinig waarschijnlijk met als risico dat nieuwe gebieden ('green fields') onnodig worden aangesneden.

Met het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten (hierna: Decreet Brownfieldconvenanten) wou de Vlaamse decreetgever het hergebruik van brownfields promoten. De decreetgever koos ervoor om haar brownfieldbeleid vorm te geven aan de hand van brownfieldconvenanten. Een individueel brownfieldconvenant kent bepaalde juridisch-administratieve en financiële voordelen toe aan projectontwikkelaars en investeerders met als gevolg dat de gewenste (her)ontwikkeling van braakliggende en onderbenutte bedrijventerreinen rendabel wordt.

De ontwikkeling van brownfields, en het brownfieldconvenant als instrument daartoe, begeeft zich op het kruispunt van verschillende beleidsdomeinen. We denken daarbij onder andere aan het ruimtelijk orderingsrecht, de regelgeving inzake de bodemsanering en de bodembescherming, regelgeving inzake subsidiëring, onteigeningen en de problematiek rond de domeingoederen.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Het brownfieldconvenant begeeft zich namelijk niet zozeer op één enkel als wel op een veelheid aan beleidsdomeinen, cf. T. STERCKX, "De vergunningverlening in het kader van Brownfieldconvenanten: is er nog bestuurlijke vrijheid of enkel overmacht en schadevergoeding" in K. DEKETELAERE, M. BOODTS, E. DE KEZEL, H. DESCAMPS, T. STERCKX, C. SUYKENS en B. VANHEUSDEN, *Jaarboek Milieurecht 2011*, Brugge, Die Keure, 2012, (3) 18.

<sup>49</sup> Art. 4 Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten (hierna verkort: Decreet Brownfieldconvenanten).

<sup>50</sup> T. STERCKX, "De vergunningverlening in het kader van Brownfieldconvenanten: is er nog bestuurlijke vrijheid of enkel overmacht en schadevergoeding" in K. DEKETELAERE, M. BOODTS, E. DE KEZEL, H. DESCAMPS, T. STERCKX, C. SUYKENS en B. VANHEUSDEN, *Jaarboek Milieurecht 2011*, Brugge, Die Keure, 2012, (3) 18.

### ***Vergeleken met het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening***

Vergeleken met het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening, blijft de doorwerking van het brownfieldconvenant binnen het beleidsdomein ruimtelijke ordening zeer beperkt. Het brownfieldconvenant draagt niet bij tot een vergunningsgrondslag voor zonevreemde functiewijzigingen. Bij een brownfield blijft de ontwikkelaar steeds gebonden aan het toepasselijke bestemmingsvoorschrift (in de regel industriegebied of een aanverwante bestemming) of (eerder uitzonderlijk) aan de zonevreemde basisrechten en de mogelijkheden tot zonevreemde functiewijzigingen op grond van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen.

Het brownfieldconvenant heeft binnen het beleidsdomein ruimtelijke ordening enkel weerslag op zuiver procedureel vlak. We denken daarbij aan het unieke loket voor het indienen van aanvragen (Agentschap Innoveren en Ondernemen), wijzigingen wat de behandeltermijn, de duur van een eventueel openbaar onderzoek, de chronologie van het procedureverloop, de omvang van de aan te leveren informatie bij het indienen van de aanvraag betreft en de toepassing van de bijzondere vergunningsprocedure.

Hoewel het brownfieldconvenant een aantal karakteristieke gemeenschappelijk heeft met het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening (herbruik als doel, overeenkomst als beleidsinstrument, ...) zijn er zeker een aantal essentiële verschilpunten (onderlinge afspraken zondermeer en geen toetsingskader voor zonevreemde functiewijzigingen, particulieren als contractspartij, ...). Het is dan ook gepast om het brownfieldconvenant op een genuanceerde wijze als een werkbaar (contractueel) instrument in rekening te brengen in deze studie.

Bij deelopdracht III werd inspiratie geput uit de decretale verankering van het brownfieldconvenant en de opbouw van individuele brownfieldconvenanten.

### ***Partijen, totstandkoming, duurtijd en mogelijkheid tot toetreding***

Een brownfieldconvenant is een meerpartijenovereenkomst naar burgerlijk recht, gesloten tussen 3 categorieën van partijen. Naast de Vlaamse Regering zijn zowel de 'actoren' (projectontwikkelaars, grondeigenaars, ...) als de zogenaamde 'regisseurs' (subsidiërende en vergunningverlenende overheden) partij bij het brownfieldconvenant.<sup>51</sup>

Volgens het Agentschap Ondernemen maakt die werkwijze het mogelijk dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt. Als gevolg hiervan is het meteen duidelijk bij aanvang van het project wat de temporele en procedurele vereisten zijn en welke verwachtingen betrokkenen koesteren naar het procesverloop toe.<sup>52</sup>

Als actoren kunnen de volgende personen optreden:<sup>53</sup>

1° de projectontwikkelaars;

---

<sup>51</sup> Cf. artikel 4 Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>52</sup> Cf. Oproep inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant, BS 4 juni 2014.

<sup>53</sup> Cf. artikel 3, §2, eerste lid Decreet Brownfieldconvenanten.

2° de natuurlijk of private, publieke of publiek-private rechtspersonen die op grond van hun eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moeten verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject;

3° de natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersonen die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengen.

Als regisseurs kunnen worden aangemerkt:<sup>54</sup>

1° de betrokken gemeente- en provinciebesturen;

2° de openbare besturen die een goedkeuring, machtiging of vergunning dienen te verlenen aan handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject;

3° de openbare besturen die het brownfieldproject, of onderdelen daarvan, subsidiëren;

4° de openbare besturen waarvan de werking gericht is op de regionale, provinciale, streekgebonden of gemeentelijke reconversie of ontwikkeling.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij kan zowel een actor- als een regisseursrol vervullen bij brownfieldprojecten waarbij projectgronden, of delen daarvan, verontreinigd of potentieel verontreinigd zijn.<sup>55</sup>

De tussenkomst van de Vlaamse Regering is in elk geval onontbeerlijk om een brownfieldconvenant tot stand te brengen.<sup>56</sup> Zo wordt dit convenant onmiddellijk ontbonden wanneer de Vlaamse Regering beslist om uit te treden.<sup>57</sup>

Hoewel het Decreet Brownfieldconvenanten nog openlaat wie het initiatief neemt om een brownfieldconvenant tot stand te brengen, heeft de Vlaamse Regering gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zelf daartoe op te roepen.<sup>58</sup> Minstens eenmaal per jaar roept de Vlaamse Regering, door middel van een bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, op om aanvragen tot een brownfieldconvenant in te dienen.<sup>59</sup>

---

<sup>54</sup> Cf. artikel 3, §2, tweede lid Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>55</sup> Cf. artikel 3, §2, derde lid Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>56</sup> T. STERCKX, "De vergunningverlening in het kader van Brownfieldconvenanten: is er nog bestuurlijke vrijheid of enkel overmacht en schadevergoeding" in K. DEKETELAERE, M. BOODTS, E. DE KEZEL, H. DESCAMPS, T. STERCKX, C. SUYKENS en B. VANHEUSDEN, *Jaarboek Milieurecht 2011*, Brugge, Die Keure, 2012, (3) 18.

<sup>57</sup> Cf. artikel 10, §3 Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>58</sup> Cf. artikel 8, §1, tweede lid Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>59</sup> Zie bv.: Oproep inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant, BS 4 juni 2014; Voor wat de oproeping voor het jaar 2015 en 2016 betreft, kan men ook de benodigde info terugvinden op de webstek van het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen ([www.vlaio.be](http://www.vlaio.be)).

Het startpunt van de procedure met het oog op het tot stand brengen van een brownfieldconvenant is, na de eerdere oproeping daartoe, het indienen van een aanvraagformulier. Op grond van het Decreet Brownfieldconvenanten is het daarbij vereist dat het aanvraagformulier minstens wordt ondertekend door of in naam van de vermelde actoren die gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70 % van de oppervlakte van de projectgronden.<sup>60</sup>

De Vlaamse Regering stelt bij iedere oproeping een standaard aanvraagformulier ter beschikking.<sup>61</sup> Naast de logische voorwaarde dat het projectgebied voldoet aan de definities van artikel 2 en 3 van het Decreet Brownfieldconvenanten bepaalt de oproeping telkens ook specifiekere ontvankelijkheidsvereisten voor het indienen van die aanvraag (o.a. tijdspanne waarbinnen aanvragen mogen worden ingediend, aanhechting financieel plan, lijst reeds uitgevoerde projecten, ...).<sup>62</sup> Het valt dus op te merken dat het aspect van de dossiersamenstelling voor een brownfieldconvenant niet decretaal verankerd werd en de invulling daarvan bij de Vlaamse Regering berust. In theorie zou de procedure op dat punt dus van jaar op jaar kunnen variëren.<sup>63</sup>

Na de indiening gaat het Vlaams Agentschap voor Innoveren en Ondernemen (hierna: VLAIO) na of de aanvraag ontvankelijk is. Indien dit niet het geval is, bestaat er een mogelijkheid tot rechtzetting op grond van het Decreet Brownfieldconvenanten.<sup>64</sup>

Indien de aanvraag ontvankelijk wordt verklaard, wordt deze beslissing samen met de voorlopige afbakening van het projectgebied bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Deze beslissing wordt ook bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht aan de eigenaars en de houders van andere zakelijke rechten op projectgronden die niet optreden als actor. Alle belanghebbenden kunnen tegen de voorlopige afbakening van het projectgebied bezwaar indienen bij de Vlaamse Regering. Zij kunnen dit binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad of, indien kennisgeving vereist is, binnen een termijn van dertig dagen vanaf de kennisgeving.<sup>65</sup>

Nadat deze termijnen zijn verstreken, neemt de Vlaamse Regering een besluit omtrent de gegrondheid van de aanvraag, na beoordeling van de ingediende bezwaren. De Brownfieldcel<sup>66</sup> die, indien de aanvraag gegrond wordt bevonden, instaat voor de navolgende onderhandelingen brengt hierover een advies uit aan de Vlaamse Regering. Verklaart de Vlaamse Regering de aanvraag gegrond, dan organiseert zij de

---

<sup>60</sup> Cf. artikel 8, §1 Decreet Brownfieldconvenanten

<sup>61</sup> Zie bv.: aanvraagformulier indieningsperiode juni 2015 en aanvraagformulier januari indieningsperiode 2016.

<sup>62</sup> Cf. machtiging in die zin aan de Vlaamse Regering bij artikel 8, §1, tweede lid Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>63</sup> Voor een overzicht van de procedure uitgewerkt voor de jaren 2015 en 2016, zie: [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be).

<sup>64</sup> Cf. artikel 8, §2 Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>65</sup> Cf. artikel 8, §3 Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>66</sup> Deze brownfieldcel bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende Vlaamse administraties die bij brownfieldprojecten betrokken zijn.



onderhandelingen tussen de mogelijke convenantpartijen. Voor de Vlaamse Regering is het de Brownfieldcel die de onderhandelingen voert en daarover rapporteert.

Leiden de onderhandelingen tot een ontwerpconvenant dan organiseert de Vlaamse Regering hierover minstens één informatie- en inspraakvergadering in de betrokken regio. Bij de definitieve sluiting van het brownfieldconvenant wordt rekening gehouden met de opmerkingen of bezwaren die tijdens die vergadering(en) werden uitgebracht. Indien de partijen niet aan de opmerkingen of bezwaren tegemoetkomen, zullen de redenen daartoe expliciet in de aanhef van het convenant moeten worden vermeld.<sup>67</sup>

Het definitieve brownfieldconvenant is raadpleegbaar op het gemeentehuis van de gemeenten waarbinnen het betrokken brownfieldproject zich voltrekt.<sup>68</sup> Ook worden de reeds gesloten brownfieldconvenanten ter beschikking gesteld van het ruimere publiek via de webstek van het VLAIO.<sup>69</sup>

Op grond van artikel 10 van het Decreet Brownfieldconvenanten is het mogelijk om in het convenant een regeling uit te werken voor het geval er na de sluiting van het convenant nog nieuwe partijen wensen toe te treden.

Door de decreetswijziging van 23 december 2011 is de duur waarvoor een brownfieldconvenant wordt overeengekomen onbeperkt. Eens afgesloten voor een bepaalde duur, neemt het convenant slechts een einde in geval van het verstrijken van die duur of (voortijdig) in geval van een gerechtelijke of buitengerechtelijke ontbinding, of in geval van uittreding uit het convenant door de Vlaamse Regering.<sup>70</sup>

## **B. Milieubeleidsovereenkomsten**

Het gebruik van het instrument convenant onder de term 'milieubeleidsovereenkomsten' kreeg al in 1994 een duidelijke decretale verankering.<sup>71</sup> De decretale basis voor milieubeleidsovereenkomsten zit op vandaag vervat in titel VI van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM).<sup>72</sup> Een milieubeleidsovereenkomst wordt gedefinieerd als *"iedere overeenkomst tussen het Vlaamse Gewest enerzijds en een of meer overkoepelende, representatieve organisaties van ondernemingen anderzijds, met als doel milieuverontreiniging te voorkomen, de gevolgen ervan te beperken of weg te nemen, of een doelmatig milieubeheer te bevorderen"*.

---

<sup>67</sup> I. LARMUSEAU, J. CEENAEME, E. VERMEULEN, L. KERKSTOEL en L. LAVRYSEN, Bodem en grondverzet, theorie en praktijk, Brugge, 2015, Vanden Broele, 189.

<sup>68</sup> Artikel 8, §5 Decreet Brownfieldconvenanten

<sup>69</sup> Zie de lijst met ondertekende convenanten op [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be).

<sup>70</sup> Artikel 10, §3 Decreet Brownfieldconvenanten.

<sup>71</sup> Decreet van 15 juni 1994 betreffende de milieubeleidsovereenkomsten, BS 8 juli 1994.

<sup>72</sup> Decreet van 16 november 2012 tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid met een titel VI " Milieubeleidsovereenkomsten ", BS 14 december 2012.

Brownfieldconvenanten worden aangewend om het hergebruik van op het eerste zicht niet rendabele brownfields te stimuleren. Bij milieubeleidsovereenkomsten is er geen sprake van een ondersteunend of stimulerend beleid. Milieubeleidsovereenkomsten hebben als doel een onderhandelde oplossing tot stand te brengen voor een bepaalde problematiek van milieuverontreiniging. Indien de overheid haar milieubeleid kan concretiseren aan de hand van een overeenkomst met de betrokken actoren, ziet zij af van het gebruik van directe regulering. De milieubeleidsovereenkomst vormt dus een onderhandeld surrogaat voor de klassieke eenzijdige regulering waarbij aan de hand van bepaalde geboden of verboden het gewenste milieubeleid concreet wordt.

Bestaande voorbeelden zijn onder andere:

- De Milieubeleidsovereenkomst betreffende de aanvaardingsplicht voor afgedankte voertuigen (met als partijen naast het Vlaams Gewest o.a. de vzw FEBIAC, de vzw FEDERAUTO, de vzw COBEREC, de vzw FEDUSTRIA en de vzw AGORIA).<sup>73</sup>
- De Milieubeleidsovereenkomst betreffende de aanvaardingsplicht voor afgewerkte olie (met als partijen naast het Vlaams Gewest o.a. de vzw Belgische Petroleum Federatie en de vzw Valorlub).<sup>74</sup>
- De Milieubeleidsovereenkomst betreffende de aanvaardingsplicht voor afgedankte draagbare en industriële batterijen en accu's (met als partijen naast het Vlaams Gewest FEE vzw, Bebat vzw en federauto vzw).<sup>75</sup>
- De Milieubeleidsovereenkomst met het Verbond van de Glasindustrie vzw betreffende de reductie van de NOx-emissies van haar leden in Vlaanderen (omzetting NEC-richtlijn).<sup>76</sup>

Omdat het instrument van de milieubeleidsovereenkomsten nog meer dan de brownfieldconvenanten afwijkt (o.a. zeer specifieke doelstellingen binnen het domein leefmilieu zonder ruimtelijke dimensie) van het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening, wordt dit convenant, tenzij als mogelijke maatstaf naar decretale verankering toe (Deelopdracht III), niet verder in deze studie betrokken.

### 4.3.3 Het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening

De huidige studie focust op het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening. Het convenant heeft de vorm van een overeenkomst naar burgerlijk recht, gesloten tussen het Vlaams Gewest enerzijds

---

<sup>73</sup> Milieubeleidsovereenkomst van 17 december 2010 betreffende de aanvaardingsplicht voor afgedankte voertuigen, BS 22 juli 2010.

<sup>74</sup> Milieubeleidsovereenkomst van 22 maart 2013 betreffende de aanvaardingsplicht voor afgewerkte olie, BS 18 oktober 2013.

<sup>75</sup> Milieubeleidsovereenkomst van 11 juni 2010 betreffende de aanvaardingsplicht voor afgedankte draagbare en industriële batterijen en accu's, BS 21 december 2010.

<sup>76</sup> Milieubeleidsovereenkomst met het Verbond van de Glasindustrie VZW betreffende de reductie van de NOx-emissies van haar leden in Vlaanderen, BS 19 augustus 2009.

en een gemeente anderzijds.<sup>77</sup> Door het sluiten van deze overeenkomst wordt het de betrokken gemeente mogelijk om, op basis van de daartoe aangepaste VCRO, activiteitencontracten te sluiten met particulieren.

Het convenant blijft echter voor die gemeente niet beperkt tot een eenvoudig toegangsticket richting de verruimde mogelijkheden tot functiewijzigingen in agrarisch gebied. Iedere convenant zal concreter invulling geven aan de algemene doelstellingen van de contractbenadering. Het juridisch verankeren van de bestaande, ruimtelijk aanvaardbare benutting van agrarische gebouwen voor niet-agrarische activiteiten en de ruimtelijk gewenste toekomstige benutting in die zin wordt gebiedsgericht nader uitgewerkt in het convenant.

In grote lijnen zal het convenant uiteenvallen in twee delen. Een eerste deel bestaat uit een set aan ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de betrokken gemeente activiteitencontracten mag afsluiten (het convenant als toetsingskader). Het tweede deel van het convenant bestaat uit verbintenissen in hoofde van beide partijen en een aantal meer procedurele bepalingen om de goede (door)werking van het convenant te verzekeren (het convenant als beleidsovereenkomst). Waar het convenant als loutere beleidsovereenkomst een identieke invulling kan krijgen doorheen diverse convenanten, zal het convenant als toetsingskader steeds toegespitst zijn op het grondgebied van de betrokken gemeente.

Omwille van de specificiteit van de contractbenadering binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening werd eerder terecht besloten om dit systeem volledig naast het bestaande te plaatsen. Het werd duidelijk dat het uitwerken van dit nieuwe systeem ook belangrijke juridische repercussies heeft in de verhouding tot het bestaande systeem.<sup>78</sup>

Omdat beide systemen in bepaalde gevallen cumulatief toepassing zullen vinden, wordt eerst een bondig overzicht gegeven van het bestaande instrumentarium en de samenhang daarbinnen.

☞ We denken bijvoorbeeld aan het geval waarin een zonevreemde functiewijziging wordt toegestaan middels een activiteitencontract conform het convenant en er vervolgens gebruik gemaakt wordt van de zonevreemde basisrechten om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.

## 4.4 De verhouding tot het bestaande instrumentarium

### 4.4.1 Overzicht van de bestaande instrumenten

#### A. Een gelaagde ruimtelijke ordening

---

<sup>77</sup> Omdat de doelstellingen van het convenant in veel gevallen op een gelijkaardige manier ruimtelijk gedragen wordt over gemeentegrenzen heen, kan eenzelfde convenant gesloten worden met meerdere gemeenten.

<sup>78</sup> Zo blijft het Besluit zonevreemde functiewijzigingen uitwerking vinden op het grondgebied van de betrokken gemeente ook al heeft deze een convenant gesloten met het Vlaams Gewest, cf. Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen, zie o.a. p. 25-26 en de terecht overwegingen in dat verband in het licht van het gelijkheidsbeginsel.

De ruimtelijke ordening in het Vlaams Gewest typeert zich door zijn gelaagde structuur. Op grotere schaal worden onder de noemer 'ruimtelijke planning' bepaalde beleidslijnen uitgezet (structuurplanning). In overeenstemming met die algemene beleidslijnen worden nadien verordenende voorschriften uitgevaardigd (uitvoeringsplanning). Die planning gebeurt op drie niveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau) waarbij de plannen op een lager niveau telkens in overeenstemming moeten zijn met deze die op een hoger niveau. De concrete omzetting naar de praktijk gebeurt vervolgens op het niveau van de vergunningverlening (stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en milieuvergunningen<sup>79</sup>) en is grotendeels afhankelijk van private initiatieven.

Parallel met de ruimtelijke uitvoeringsplanning bestaat er nog de mogelijkheid om verordenende voorschriften uit te vaardigen aan de hand van een stedenbouwkundige verordening.<sup>80</sup>

Tot beloop van de vergunningsplichtige handelingen zijn het vervolgens de individuele vergunningen (stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en milieuvergunningen) die concretiseren wat in het kader van de ruimtelijke planning vooropgesteld werd. Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning is namelijk afhankelijk van een individuele beoordeling op basis van een aantal decretaale beoordelingselementen (cf. artikel 4.3.1. VCRO). Binnen die beoordeling bepaalt het toepasselijke ruimtelijk uitvoeringsplan (of het nog toepasselijk plan van aanleg) wat planologisch aanvaardbaar is. Indien een stedenbouwkundige verordening bepaalde voorschriften van toepassing maakt, vormen deze een bijkomende voorwaarde waaraan het aangevraagde moet voldoen om vergunbaar te zijn.

## **B. De vergunningverlening binnen de decretaal verankerde afwijkingsregelingen**

Tot beloop van een aantal afwijkingsregelingen wordt de vergunningverlening binnen het kader van de VCRO in zekere zin losgekoppeld van de ruimtelijke planning. Het relevante hoofdstuk binnen TITEL IV uit de VCRO is in dat verband 'HOOFDSTUK IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften'.

Bij de vergunningverlening onder dat hoofdstuk moet het aangevraagde in bepaalde gevallen niet langer planologisch afgetoetst worden (RUP of plan van aanleg) maar enkel aan de voorwaarden die decretaal werden uitgeschreven. De toets aan de goede ruimtelijke ordening blijft echter hoe dan ook vereist.<sup>81</sup>

### **4.4.2 Een nieuw instrument: contractbenadering – deelaspect convenant**

Het convenant schakelt zich in binnen de bredere contractbenadering. Die nieuwe benadering moet het mogelijk maken om in agrarische gebied gebiedsgericht ruimere mogelijkheden te creëren voor zonevreemde functiewijzigingen.

---

<sup>79</sup> Immers ook milieuvergunningen moeten in overeenstemming zijn met de voorschriften van het toepasselijke ruimtelijk plan of de toepasselijke verkavelingsvergunning, R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Kluwer, Mechelen, 2004, 55; H. C. SEBREGHTS en R. TIJS, Ruimte Ordenen: Het Juridisch Kader, Brugge, Vanden Broele, 2007, 186, nr.588, 188, nr. 596 en 234, nr.800-801; L. LAVRYSEN, Handboek Milieurecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 527-528 met in voetnoot 1505 een uitgebreide verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State in die zin ; B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Brugge, die Keure, 2011, 952, nr. 2.

<sup>80</sup> Cf. artikel 1.1.3 VCRO.

<sup>81</sup> Zie wat de zonevreemde basisrechten betreft, uitdrukkelijk in die zin: artikel 4.4.11 VCRO.

De ruimere mogelijkheid tot zonevreemde functiewijzigingen wordt op het niveau van een bedrijfssite of een of meerdere percelen geconcretiseerd door een individueel activiteitencontract die daartoe de toelating geeft en de exacte ruimtelijke randvoorwaarden stipuleert.

In het kader van de bredere contractbenadering werd ervoor geopteerd om tussen de individuele activiteitencontracten niet enkel uniformiteit uit te bouwen op gewestelijk niveau (decretaal toepassingsgebied). Ook moet er tussen de individuele activiteitencontracten binnen een bepaald gebied een zekere uniformiteit zijn (gebiedsgerichte ruimtelijke randvoorwaarden). Tussen de decretale regeling en ieder individueel activiteitencontract wordt dus nog een gebiedsgerichte brug geplaatst. Binnen het grondgebied van één gemeente moet ieder activiteitencontract niet alleen overeenstemmen met wat bepaald wordt in de VCRO. Ieder activiteitencontract gesloten door de betrokken gemeente moet ook overeenstemmen met het convenant afgesloten tussen diezelfde gemeente en het Vlaams Gewest (convenant als toetsingskader). Deze overeenstemming wordt steeds beoordeeld per individuele gemeente ongeacht of er sprake is van een uniform convenant voor meerdere gemeenten.

Het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening vormt echter niet enkel een toetsingskader voor individuele activiteitencontracten. Datzelfde convenant levert ook het kader aan waarbinnen dit nieuwe systeem aan de hand van activiteitencontracten op het niveau van iedere gemeente wordt opgevolgd. Die evaluatie gebeurt in samenspraak met het Vlaams Gewest, partner bij het convenant (convenant als beleidsovereenkomst).

Omdat het convenant een instrument van burgerlijk recht is (een overeenkomst), moet de specificiteit ervan in rekening worden gebracht. Het feit dat het convenant ook een toetsingskader is, levert bijvoorbeeld vragen op inzake de loutere waarde van het convenant als overeenkomst tussen het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente. Deze vragen worden in het kader van deze studie nader onderzocht. Ook de eis vanuit het gelijkheidsbeginsel om dit nieuwe en afwijkende systeem te verantwoorden, komt in deze studie aan bod.

De vaststelling dat het volledig nieuwe systeem onder de noemer 'contractbenadering' een volwaardig nevenspoor ontwikkelt naast het klassieke instrumentarium noodzaakt tot de nodige reflectie. Een primordiale vraag in dat verband is, of wat met het instrument van de contractbenadering wordt beoogd niet evengoed gerealiseerd kan worden binnen het bestaande (gelaagde) instrumentarium. De vraag rijst ook of dit niet mogelijk is binnen de bestaande afwijkingsregels. Het antwoord op deze vraag lijkt al meteen onontbeerlijk om de decretaal te verankeren contractbenadering te legitimeren.

### **4.4.3 Gelijkaardige mogelijkheden binnen het bestaand instrumentarium?**

#### **A. Binnen de gelaagde ruimtelijke ordening**

##### **1. Ruimtelijke planning**

###### **1.1 Ruimtelijke structuurplannen**

De ruimtelijke structuurplannen liggen sinds 1999 aan de basis van de vernieuwde ruimtelijke planning.<sup>82</sup> Een ruimtelijk structuurplan heeft in de regel slechts de waarde van een beleidsdocument<sup>83</sup> dat zich tot de

---

<sup>82</sup> Bemerk dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen eerder al werd afgekondigd op 17 december 1997 en in werking trad op 31 maart 1998; De opmaak van ruimtelijke structuurplannen werd echter pas met het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toevertrouwd aan de provincies en gemeenten.

overheid richt en waarin de bredere lijnen van het ruimtelijk beleid op een langere termijn worden uitgezet.<sup>84</sup> Individuele burgers ontlenen aan een ruimtelijk structuurplan geen rechten maar omgekeerd brengt dit plan voor hen ook geen verplichtingen met zich mee.<sup>85</sup>

Artikel 2.1.2, §7 VCRO verduidelijkt immers:

*“De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig attest.”*

Om die reden is het bij voorbaat uitgesloten dat het ruimtelijk structuurplan als instrument wordt aangegrepen om de beoogde benutting van leegstaande gebouwen in agrarisch gebied op een juridisch dwingende wijze te verankeren.

Het ruimtelijk structuurplan vertoont vanuit die beleidsdoelstelling wel relevantie wanneer de beleidslijnen die erin vervat liggen naderhand concreter en afdwingbaar worden aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Het is namelijk zo dat dit latere ruimtelijke uitvoeringsplan in overeenstemming moet zijn met de toepasselijke ruimtelijke structuurplannen. Is dit laatste niet het geval dan zal de Raad van State, indien daartoe gevat, het ruimtelijk uitvoeringsplan vernietigen.<sup>86</sup>

In tegenstelling tot een ruimtelijk structuurplan maakt het ruimtelijk uitvoeringsplan, net zoals de vroegere plannen van aanleg, wel deel uit van het toetsingskader voor bouw- of verkavelingsprojecten en dit is ook het geval voor de beoordeling van milieuvergunningaanvragen.<sup>87</sup>

## **1.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen**

### ***Algemeen***

---

<sup>83</sup> Cf. artikel 2.1.1, 1ste lid VCRO

<sup>84</sup> V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE en O. COOPMAN, “Deel III: Ruimtelijke Structuurplannen” in I. LEENDERS, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, O. COOPMAN, K. VANHERCK, F. VAN ACKER, G. DE WOLF, L. JOPPEN, J. VAN DEN BERGHE en P. VANSANT, Zakboekje ruimtelijke ordening 2015, Mechelen, Kluwer, 2014, (71) 71.

<sup>85</sup> Een logisch gevolg hiervan is dat burgers een ruimtelijk structuurplan niet kunnen aanvechten bij de Raad van State, cf. RvS 25 november 2009, nr. 198.200, Van Aelst, p. 3-4; RvS 8 december 2008, nr. 188.622, Van Eeckhoudt, p. 9; RvS 29 september 2008, nr. 186.561, nv Amsto, p. 9 en de arresten nrs. 186.915 en 186.916 van dezelfde datum; RvS 16 februari 2009, nr. 190.477, vzw Stichting Omer Wattez p.7 en nr. 190.478 van dezelfde datum; RvS 3 juni 2008, nr. 183.744, nv VFT Belgium, p.3; RvS 15 januari 2008, nr. 178.546, de Liedekerke, p. 12-13; Voor overheden is een ruimtelijk structuurplan wel een aanvechtbare akte, zie bv.: RvS 16 maart 2009, nr. 191.450, gemeente Rumst en RvS 15 juni 2009, nr. 194.214, gemeente Schilde.

<sup>86</sup> RvS 8 maart 2010, nr. 201.641, Valvekens, p. 11; RvS 21 oktober 2011, nr. 216.079, Valvekens, p. 10; RvS 1 februari 2013, nr. 222.345, Debergh, p. 20.

<sup>87</sup> Cf. Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO; Wat de planologische toetsing van milieuvergunningen betreft, zie bijvoorbeeld: RvS 29 november 2012, nr. 221.558, Deboever e.a., TMR 2013, 209, zie ook de verwijzingen in L. LAVRYSEN, Handboek Milieurecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 527-528, voetnoot 1505.

Omdat ruimtelijke uitvoeringsplannen de algemene beleidslijnen uit het ruimtelijk structuurplan op een juridisch bindende wijze verankeren, lenen zij zich mogelijks wel tot het realiseren van het beoogde beleid met betrekking tot leegstaande gebouwen in agrarisch gebied.

Aangezien deze studie vertrekt vanuit de premisse dat binnen het ruimere agrarische gebied bepaalde niet zone-eigen functies toelaatbaar zijn, bestaat het potentieel van een ruimtelijk uitvoeringsplan erin dat het:

- een eigensoortige bestemming kan creëren die de betrokken activiteit voorwaardelijk zone-eigen maakt;
- de bestemming op grond van het gewestplan laat voortbestaan maar de zonevreemde basisrechten gebiedspecifiek uitbreidt of
- de bestemming agrarisch gebied wijzigt naar een bestemmingscategorie waarmee de beoogde functiewijziging verenigbaar is.

### ***Creatie van nieuwe, specifieke bestemmingsvoorschriften***

Een juridische analyse leert dat er op vandaag een beperkte mogelijkheid bestaat om met specifieke voorschriften in een RUP de benutting van leegstaande gebouwen in agrarisch gebied voor economische maar niet agrarische activiteiten in een dwingend kader te gieten.

Waar men vroeger nog werkte met een dwingende catalogus aan bestemmingsvoorschriften, heeft men in 2005 doelbewust gekozen voor meer flexibiliteit. Zo gaf artikel 39 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening initieel een mandaat aan de Vlaamse Regering om het geheel aan voorschriften vast te stellen die in een ruimtelijk uitvoeringsplan verankerd konden worden.<sup>88</sup> Met een wijzigingsdecreet is men in 2005 afgestapt van deze dwingende set aan voorschriften.<sup>89</sup> Eerder had de Raad van State afdeling wetgeving alsook het auditoraat van de afdeling bestuursrechtspraak kanttekeningen geplaatst bij het gebruik van voorschriften 'op maat' binnen het bestaande systeem aan dwingende voorschriften.<sup>90</sup> De decreetswijziging van 2005 heeft dus doelbewust de deur geopend naar meer gebiedspecifieke bestemmingsvoorschriften. Het lijkt dan ook mogelijk om vandaag met gebiedsgericht bestemmingsvoorschriften te werken. Die gebiedsgerichte voorschriften kunnen dan de doelstelling die normaal gezien aan de hand van de contractbenadering zou worden ingelost, verankeren en op een afdwingbare wijze realiseren.

---

<sup>88</sup> Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999.

<sup>89</sup> *Cf.* Decreet van 22 april 2005 tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *BS* 29 april 2005. Het verlaten van de dwingende typevoorschriften kan wel aanleiding geven tot praktische problemen bij de werking van de ruimtebalans van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

<sup>90</sup> Zie bv. advies van auditeur J. CLEMENT in de zaak die tot het arrest RvS 24 februari 2005, nr. 141.217 heeft geleid, zoals gepubliceerd in *TROS* 2005, 133-135; Zie hieromtrent meer algemeen: T. DE WAELE, "De planologische bestemmingsvoorschriften: overzicht van rechtspraak met commentaar, Deel I: Inleiding en plansystematiek", *TROS* 2014, (5) 7.

Het resultaat van een planningsproces, waarbij bijvoorbeeld het bestemmingsvoorschrift 'agrarisch gebied met welbepaalde beperkte residentiële mogelijkheden'<sup>91</sup> gehanteerd wordt, zou dan wel zijn dat bijvoorbeeld de activiteit 'wonen' die voorheen zonevreemd was, onder de vooropgestelde voorwaarden zone eigen wordt en dus in aanmerking komt voor het verlenen van permanente vergunningen (cf. *infra* p. 25-27).

Bij nader inzien, blijkt dat plannende overheden dan toch niet zo vrij zijn om eigensoortige bestemmingsvoorschriften in het leven te roepen. Los van de afwezigheid van een bindende catalogus aan bestemmingsvoorschriften zijn er op dit punt nog twee belangrijke juridische hinderpalen. Niet alleen de VCRO zelf maar ook rechtspraak van de Raad van State plaatst het bovenstaande namelijk in een wat genuanceerder daglicht.

Met het oog op de creatie van eigensoortige bestemmingsvoorschriften, bijvoorbeeld voor de benutting van gebouwen in agrarisch gebied, is er toch de verplichting om terug te koppelen naar een aantal bredere categorieën van bestemmingsvoorschriften. Zo bepaalt artikel 2.2.3, §2 VCRO duidelijk:

*§ 2. Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert te allen tijde onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.*

*De categorieën van gebiedsaanduiding zijn de volgende:*

*1° « wonen », ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:*

*a) « woongebied », in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen,*

*b) « gebied voor wonen en voor landbouw », in hoofdzaak bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten;*

*2° « bedrijvigheid », in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten en/of kantoren;*

*3° « recreatie », in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie;*

*4° « landbouw », ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:*

*a) « agrarisch gebied », in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw,*

*b) « agrarische bedrijvenzone », in hoofdzaak bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw,*

*c) « bouwvrij agrarisch gebied », in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw, met dien verstande dat het oprichten van gebouwen niet is toegelaten;*

*5° « bos », in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos;*

---

<sup>91</sup> Die welbepaalde mogelijkheden koppelen dan wellicht best, in lijn met de doelstelling van de contractbenadering, terug naar het toepassingsgebied dat eerder vooropgesteld werd in het Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen, zie o.a. p. 139.



6° « overig groen », ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding:

a) « gemengd openruimtegebied », waarbij natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn,

b) « parkgebied », in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken;

7° « reservaat en natuur », in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos;

8° « lijninfrastructuur », in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, weginfrastructuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastructuur en hun aanhorigheden;

9° « gemeenschaps- en nutsvoorzieningen », in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater;

10° « ontginning en waterwinning », ten minste bestaande uit volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding :

a) « gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening », in hoofdzaak bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening,

b) « gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen », in hoofdzaak bestemd voor de ontginning van delfstoffen,

c) « gebied voor verwerking van oppervlakedelfstoffen », in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die oppervlakedelfstoffen verwerken.

*De Vlaamse Regering kan bijkomende subcategorieën van gebiedsaanduiding bepalen.*

De verplichting om op grond van artikel 2.2.3, §2 VCRO ieder voorschrift uit het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan te doen ressorteren onder een van de hierboven vermelde voorschriften biedt op het eerste zicht nog de nodige ruimte tot flexibiliteit.

In het kader van de contractbenadering staat het bestemmingsgebied ‘agrarisch gebied’ centraal. Artikel 2.2.3, §2 VCRO omschrijft deze bestemmingscategorie als volgt:

*“« agrarisch gebied », in hoofdzaak bestemd voor beroepslandbouw” (eigen accentuering)*

De term ‘in hoofdzaak’ lijkt nog de nodige vrijheid te laten voor andere activiteiten. In dat verband zal men er wel steeds oog voor moeten hebben dat die andere activiteiten de bestemming als agrarisch gebied niet denatureren.

Uit twee recente arresten van de Raad van State blijkt namelijk dat de indeling in gebiedscategorieën conform artikel 2.2.3, §2 VCRO helemaal niet vrijblijvend is.<sup>92</sup> De bedoelde arresten handelden over het

---

<sup>92</sup> Zie in dat verband: RvS 3 maart 2015, nr. 230.392, De Muer en RvS 3 maart 2015, nr. 230.393, Hemeryck; Voor een bespreking zie: P.-J. DEFOORT, “Enkele bedenkingen bij het ‘bevriezen’ en faseren van een ruimtelijke bestemming via een RUP”, *TROS* 2015, (239) 241.

provinciaal RUP Vijverbos tot regeling van de problematiek van de permanente bewoning van weekendverblijven.

Het RUP Vijverbos voorzag in het herbestemmen van een gebied voor verblijfsrecreatie tot 'zone voor bos' met een overdruk 'bestaande woonconstructies'. De overdruk liet toe de bestaande woningen te behouden en zelfs beperkt uit te breiden. Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) verleende een ongunstig advies. Het agentschap stelde dat het toestaan van gebouwen en het verlenen van beperkte uitbreidingsmogelijkheden daarvoor haaks stond op de doelstelling van het bestemmingsvoorschriften 'bos'. Bosgebied is namelijk volgens artikel 2.2.3, § 2, tweede lid, 5° VCRO in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos.

Het ANB adviseerde om de bestemmingscategorie te wijzigen in zone voor verblijfsrecreatie of woonpark. Uit de plenaire vergadering bleek dat de bezwaren van het ANB niet zozeer inhoudelijk waren, maar vooral ingegeven waren vanuit een argumentatie over de ruimtebegroting.<sup>93</sup>

De plannende overheid wenste de bestemming voor bos te behouden, omdat ze het boskarakter wou vrijwaren en wou vermijden dat de eigenaars zich zouden beroepen op de typevoorschriften voor 'wonen' of op decretale afwijkingmogelijkheden als het bestemmingsvoorschrift onder de gebiedscategorie voor wonen zou vallen in plaats van onder het ruimtelijk kwetsbaar bestemmingsvoorschrift voor 'bos'.

De Raad Van State oordeelde dat de betrokken zone behoort "*tot de categorie van gebiedsaanduiding 'bos' overeenkomstig artikel 2.2.3, § 2 van De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*". Dit is volgens de Raad een gebied dat "*in hoofdzaak bestemd [is] voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos*". Daaruit volgt dat de hoofddoelstelling van de betrokken zone de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos is. Door het toestaan van woongebouwen met uitbreidingsmogelijkheden in de betrokken zone kan de doelstelling van de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos ter plaatse niet verwezenlijkt worden. De Raad van State oordeelde dat er geen afdoend motief was op grond waarvan de plannende overheid het advies van het ANB had verworpen.

Tegenover deze arresten, waarbij de Raad van State niet toeliet dat eigensoortige bestemmingsvoorschriften de categorie waaronder zij geplaatst worden in het licht van artikel 2.2.3, §2 VCRO denatureren, kan een ander opmerkelijk arrest geplaatst worden.

Eerder in tegenovergestelde zin besloot de Raad namelijk een RUP dat een woonpark herbestemde tot een 'reservegebied voor wonen' niet te vernietigen. Nochtans kon men tegen dat RUP inbrengen dat het de bestemming 'wonen' denatureert. Het RUP maakte namelijk de woonbestemming onuitvoerbaar door de ontwikkelingsmogelijkheid van het gebied afhankelijk te maken van een herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en een herziening van het betrokken RUP zelf. De reden waarom de Raad dit 'denatureren' niet sanctioneerde en dat in de bovenvermelde arresten met betrekking tot het RUP Vijverbos wel deed, gaat wellicht terug op de middelen die ontwikkeld werden tot voor de Raad. De

---

<sup>93</sup> De ruimtebegroting is uitgewerkt in het richtinggevend deel van het RSV en bepaalt hoeveel hectare voor elke ruimtebehoevende sector er moet bijkomen en hoeveel hectaren andere sectoren moeten inleveren: Wonen: status quo, Bedrijvigheid: + 6.500 ha, Natuur: + 27.000 ha, Bos: + 9.000 ha, 'Overig groen': status quo, Landbouw: - 56.000 ha, Recreatie: + 2.000 ha (RSV gecoördineerde versie 2011, richtinggevend deel, 427-431).

verzoekende partijen lieten namelijk na om expliciet de schending van artikel 2.2.3, §2 VCRO in te roepen.<sup>94</sup>

De slotsom van deze rechtspraak is dan ook dat eigensoortige bestemmingsvoorschriften conform artikel 2.2.3, §2 VCRO niet alleen onder een bepaalde hoofdcategorie moeten vallen. Het is essentieel dat dit onderbrengen ook geen louter formeel gebeuren is. Het eigensoortige bestemmingsvoorschrift moet naar de inhoud toe ook nog steeds in lijn liggen met de hoofdcategorie zoals voorzien bij artikel 2.2.3, §2 VCRO. De vraag blijft echter waar de grens ligt. Hoe ver kan een eigensoortig bestemmingsvoorschrift gaan zonder de hoofdcategorie waaronder deze geplaatst wordt inhoudsloos te maken of nog, te denatureren? Behouden de hierboven aangehaalde rechtspraak heeft de Raad van State zijn licht nog niet laten schijnen op deze vraagstelling. Ten aanzien van het bovenstaande kan, juridisch gezien dan ook enkel een voorbehoud geformuleerd worden ten aanzien van de invulling die de Raad van State in de toekomst nog aan artikel 2.2.3, §2 VCRO zal geven.

In elk geval zal een goede ruimtelijke onderbouwing en duidelijke afbakening van de verruimde mogelijkheden in agrarisch gebied de conformiteit met artikel 2.2.3, §2 VCRO ten goede komen. Indien men op ruimtelijk gemotiveerde gronden een agrarisch gebied bestemt tot bijvoorbeeld 'agrarisch gebied met welbepaalde beperkte residentiële mogelijkheden' dan zal men erover moeten waken dat het afgebakende gebied in zijn totaliteit nog steeds in hoofdzaak bestemd is voor beroepslandbouw conform artikel 2.2.3, §2, 4°, a) VCRO.

De insteek van de onderhavige studie blijft nog steeds het behoud van het agrarische karakter en daarvan afwijkende activiteiten worden slechts in beperkte mate toegelaten voor zover deze ruimtelijke aanvaardbaar zijn. Om deze reden zal het ruimtelijk uitvoeringsplan, dat in lijn met die doelstelling tot stand wordt gebracht, best duidelijke contouren bevatten.

De duidelijke contouren van een dergelijk RUP, met bijvoorbeeld de bestemming agrarisch gebied met welbepaalde beperkte residentiële mogelijkheden,<sup>95</sup> zouden kunnen teruggaan op de voorwaarden bepaald in artikel 4.4.23, 1° VCRO en artikel 2 van het Besluit zonevremde functiewijzigingen. De bouwmogelijkheden zouden dan beperkt kunnen worden tot deze die nu voorzien zijn in het kader van de zonevremde basisrechten. Zo zou het RUP aansluiten bij het toepassingsgebied van de contractbenadering.<sup>96</sup>

### ***Gebiedspecifieke uitbreiding van de zonevremde afwijkingsmogelijkheden***

---

<sup>94</sup> P.-J. DEFOORT, "Enkele bedenkingen bij het 'bevriezen' en faseren van een ruimtelijke bestemming via een RUP", *TROS* 2015, (239) 241.

<sup>95</sup> Bemerkt in dat verband dat de zonevremde functiewijziging van agrarische gebouwen naar 'wonen' nu reeds mogelijk is conform artikel 11 van het Besluit Zonevremde functiewijzigingen. De meerwaarde van een RUP met een eigensoortig bestemmingsvoorschrift zou erin kunnen bestaan om in afwijking van dat besluit ook meergezinswonen toe te staan. In afwijking van de beperking in het kader van de zonevremde basisrechten zal het RUP dan ook moeten bepalen dat constructieve ingrepen met het oog op meergezinswonen bestemmingsconform zijn.

<sup>96</sup> Cf. Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen'", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen, zie o.a. p. 139.

Een andere optie om met een ruimtelijk uitvoeringsplan de beoogde doelstelling van de contractbenadering te bereiken, is de gebiedspecifieke uitbreiding van de zonevremde afwijkingsmogelijkheden.

Een eerste vraag die daarbij rijst, is of er binnen de VCRO een decretale basis is om een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot stand te brengen. Kan een ruimtelijk uitvoeringsplan de decretaal verankerde zonevremde afwijkingsmogelijkheden uitbreiden?

De relevante decretale bepalingen hiertoe vindt men terug onder TITEL IV, 'HOOFDSTUK IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften'.

Voor de gehanteerde vraagstelling lijkt artikel 4.4.10 VCRO relevant. Dit artikel situeert zich onder de tweede afdeling 'Basisrechten voor zonevremde constructies' en de relevante tweede paragraaf van dit artikel luidt:

*§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.*

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. (eigen accentuering)*

Artikel 7.4.4, §1 VCRO laat dan weer toe om met een RUP de bestemming van het gewestplan, *in casu* bijvoorbeeld de bestemming agrarisch gebied, nog steeds toepassing te laten vinden en enkel bijkomende voorschriften uit te werken met betrekking tot de zonevreemdheid.

Binnen het kader van de VCRO is het dus mogelijk om een RUP te maken dat de zonevremde basisrechten binnen het planningsgebied uitbreidt.

Het probleem is evenwel dat de gehanteerde vraagstelling op dit punt onvoldoende genuanceerd is. De contractbenadering beoogt in beginsel geen uitbreiding van de zonevremde basisrechten verankerd in de tweede afdeling van hoofdstuk IV van TITEL V van de VCRO. Het doel is namelijk enkel een gebiedspecifieke uitbreiding van de zonevremde functiewijzigingen mogelijk te maken. De relevante afdeling uit hoofdstuk IV van TITEL V van de VCRO is bijgevolg niet 'Afdeling 2 Basisrechten voor zonevremde constructies' maar wel 'Afdeling 3 Zonevremde functiewijzigingen'.

Het relevante artikel 4.4.23 VCRO uit die afdeling 3 luidt als volgt:

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning 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** :*

*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, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;*

*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.*

*De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding. (eigen accentuering)*

Wat de vergunbaarheid van een zonevremde functiewijziging betreft, verwijst de VCRO dus uitdrukkelijk naar het het Besluit zonevremde functiewijzigingen van 28 november 2003.<sup>97</sup>

Artikel 4.4.23 VCRO staat op gelijke hoogte met artikel 4.4.10 VCRO met dit verschil dat het eerstgenoemde artikel specifiek betrekking heeft op zonevremde functiewijzigingen en het tweede op de zonevremde basisrechten.

Het besluit is dan ook dat wat beoogd wordt met de contractbenadering op vandaag niet mogelijk is met een ruimtelijk uitvoeringsplan zonder een gebiedsgericht bestemmingsvoorschrift of het geëigende bestemmingsvoorschrift toe te kennen. Het is niet mogelijk om met een ruimtelijk uitvoeringsplan enkel ruimere mogelijkheden te voorzien op het vlak van de zonevremde functiewijzigingen die reeds voorzien werden in het toepasselijke Besluit van de Vlaamse Regering. Voor de uitbreiding van de mogelijkheden tot zonevremde functiewijzigingen aan de hand van een RUP ontbreekt een decretale grondslag. Een interpretatie als zou artikel 4.4.10, §2 VCRO evenzeer betrekking hebben op de uitbreiding van de mogelijkheden tot zonevremde functiewijzigingen staat immers haaks op het feit dat zowel de zonevremde basisrechten als de regeling rond zonevremde functiewijzigingen afwijkingsregelingen zijn. Zoals algemeen bekend, zijn afwijkingsregelingen steeds van strikte interpretatie.<sup>98</sup>

Indien men ervoor zou kiezen om met een RUP de doelstelling van de contractbenadering uitsluitend op het niveau van de functie te realiseren (geen verruimde bouwmogelijkheden), dringt er zich dus een wijziging van de VCRO op. De vraag rijst dan of die aanpassing van de VCRO als haalbaar en wenselijk wordt beschouwd, dit is een kwestie van beleid.

De broodnodige decretale wijziging zou er in bestaan dat het regelen van de zonevremde functiewijzigingen ook toegelaten wordt aan de hand van een RUP en dit volledig naast het Besluit zonevremde functiewijzigingen.

---

<sup>97</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen, BS 24 augustus 2009, zoals laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015, BS 19 november 2015.

<sup>98</sup> Cf. RvS 27 april 2007, nr. 170.653, Vzw Boterstraatcomité, p. 15; RvS 13 oktober 2010, nr. 208.119, Janzegers, p. 11-12 en RvVb 14 januari 2014, A/2014/0028, p.32.

Aldus zou het mogelijk zijn om aan artikel 4.4.23 VCRO een lid toe te voegen dat luidt:

*“3° Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen onder dezelfde voorwaarden als vermeld sub 1° aanvullen en uitbreiden.”*

#### ***Toekennen van het geëigende bestemmingsvoorschrift***

De meest verregaande optie bestaat er tot slot in om met een RUP de bestemming van de betrokken gebouwen in agrarisch gebied te wijzigen naar het geëigende bestemmingsvoorschrift. Zo zou men met een RUP de bedrijfsgebouwen kunnen herbestemmen tot een gebied dat onder de hoofdcategorie ‘bedrijvigheid’ valt (cf. artikel 2.2.3, §2, 2° VCRO). In de loop van deze studie werd meegegeven dat deze optie (een zgn. ‘vlekkenplan) beleidsmatig alleszins niet gewenst is. Het gevolg van dit herbestemmen is namelijk dat gronden dan definitief onttrokken worden aan de landbouw. Het is dan ook gepast om de eventuele gevolgen van deze te drastische optie niet verder te onderzoeken.<sup>99</sup>

#### ***Evaluatie geschetste opties aan de hand van een RUP***

Uit wat voorafging, werd duidelijk dat er juridisch gezien bepaalde mogelijkheden zijn of, middels een decretale wijziging, gecreëerd kunnen worden om met een RUP de doelstellingen van de contractbenadering minstens deels in te lossen. Het blijft echter een beleidsmatig vraagstuk of de opdrachtgever hiertoe het bestaande instrumentarium wil aanwenden en de daartoe geëigende procedures wenst te doorlopen. Een dergelijk RUP kan immers niet los gezien worden van de planningsinitiatieven die eerder op hogere bestuursniveaus werden ontplooid.

- Wat de verhouding tot bestaande Ruimtelijke Structuurplannen betreft, is er wel soepele rechtspraak van de Raad van State. Op zich zou een gebiedsgericht RUP (onder de vorm van één van de hierboven geschetste opties) geen ‘kapstok’ moeten vinden in het ruimtelijk structuurplan op hetzelfde niveau. Volgens de Raad van State volstaat het immers dat een RUP niet in strijd is met het relevante Ruimtelijke Structuurplan om rechtsgeldig te zijn.<sup>100</sup> Een gebiedsgericht RUP kan dus wel doorwerken naast datgene wat in het relevante Ruimtelijke Structuurplan wordt vooropgesteld maar kan er niet tegen in gaan. De plannende overheid zal er dus wel moeten over waken dat zijn gebiedsgericht RUP niet strijdig is met het relevante Ruimtelijke Structuurplan.
- Wat de verhouding tot de bestaande RUP’s op een hoger niveau betreft, zal er in het licht van de planhiërarchie moeten gelet worden op mogelijke strijdigheden. In dat verband voorziet artikel 2.2.13, §3 VCRO wel in een vrij soepele oplossing.<sup>101</sup> Door middel van een delegatie kan een gemeentelijk RUP afwijken van een Provinciaal of Gewestelijk RUP en tot beloop van de daarmee

---

<sup>99</sup> Wat die gevolgen betreffen, denken we bijvoorbeeld al onmiddellijk aan de dan gewijzigde invulling van het begrip stedenbouwkundige hinder of burenhinder, de problematische toepassing van afstandsregels voorzien in het VLAREM II, de implicaties voor de *targets* inzake ruimtebenutting uitgezet in de ruimtebegroting in het richtinggevend deel van het RSV, ...

<sup>100</sup> Zie bv.: RvS 14 september 2009, nr. 195.995, Van Pollaert, p. 6; RvS 17 december 2011, nr. 209.856, bvba Gernic, p. 21-22; RvS 20 december 2010, nr. 209.860, Claerbout, p. 25-26; RvS 22 maart 2011, nr. 212.188, nv Beeckman-De Neve, p. 19; RvS 17 september 2012, nr. 220.608, Schreurs, p. 21; RvS 13 januari 2015, nr. 229.803, Mariën, p. 17-18 en RvS 10 september 2012, nr. 220.537, vzw Regionale Actiegroep Leefmilieu Dender en Schelde (RALDES), p. 15-16.

<sup>101</sup> Ingevoegd bij artikel 23 van het Decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, BS 15 april 2014.

strijdige bepalingen in de plaats treden van dat hoger RUP. Behoudens deze mogelijkheid tot delegatie zal er zich bij een eventuele strijdigheid een aanpassing van het hogere RUP opdringen.

Het is ook zo dat bij de benutting van agrarische gebouwen, buiten het agrarische om, veel belang gehecht wordt aan het aspect tijdelijkheid. Een uitbreiding van de mogelijkheden tot zonevreemde functiewijzigingen wordt in dat geval enkel aanvaardbaar geacht indien het een tijdelijke functiewijziging is. Een mogelijke uitzondering hierop is de functie wonen, vanuit beleidsmatig oogpunt werd geopperd dat de tijdelijkheid in dat verband niet haalbaar of wenselijk zou zijn.

Een andere belangrijke factor binnen de contractbenadering is de zogenaamde *Tit for tat*- strategie of het 'voor wat hoort wat'- verhaal. Door in een contractueel verhaal te stappen zal er ruimte zijn voor onderhandeling en kan de gemeente van de particulier inspanningen vragen om de functiewijziging ruimtelijk in te passen.

Bij een beleidsmatige evaluatie van de bovenstaande opties aan de hand van een RUP zullen zeker het aspect tijdelijkheid en het 'voor wat hoort wat'- verhaal een rode draad vormen.

Wat het aspect tijdelijkheid betreft, voorziet een RUP in de regel in een basis voor permanente vergunningen. Nochtans behoren tijdelijke vergunningen decretaal gezien ook tot de mogelijkheden.<sup>102</sup> Een RUP zou mogelijks ook ruimtelijk onderbouwd kunnen stellen dat enkel tijdelijke vergunningen mogen afgeleverd worden. De keuze daartoe zal wel onderbouwd moeten gebeuren. Er rust op de plannende overheid in elk geval geen verplichting om dit in haar RUP op te nemen behoudens indien dit bij een RUP op een hoger niveau werd vooropgesteld.

Het werken met een RUP zou geen belemmering mogen opleveren voor het 'voor wat hoort wat' verhaal. Op vandaag is er reeds een voldoende basis om door het opleggen van voorwaarden of lasten conform artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO de nodige tegenprestaties te eisen. Op vandaag spelen in dat verband projectvergaderingen reeds een belangrijke rol, dit informeel gebeuren werd met het oog op de omgevingsvergunning zelfs decretaal verankerd.<sup>103</sup>

Tot slot is het duidelijk dat het gebiedsgerichte maatwerk, waar in het kader van de contractbenadering veel belang aan wordt gehecht, ook met een RUP gerealiseerd kan worden nu de afbakening daarvan tot op zekere hoogte vrij is. Een juridische kanttekening in dat verband is echter het verbod op zogenaamde 'actor-gebonden voorschriften'. Een RUP moet, conform de beginselbepaling van artikel 1.1.4. VCRO, opgemaakt worden met het oog op een duurzame ruimtelijke ordening en kan niet ingegeven zijn door individuele belangen alleen. Zo moest eerder ook een sectoraal BPA het algemeen belang dienen en het resultaat zijn van een zorgvuldige afweging tussen de belangen van het bedrijf ten aanzien van de omgeving en de belangen van de eigenaars en bewoners.<sup>104</sup> Toch wordt dat verbod op actor-gebonden

---

<sup>102</sup> Zie daarover: D. LINDEMANS, "De stedenbouwkundige vergunning van bepaalde duur en constructies van bepaalde duur", *TROS* 2010, 173-189; *Cf.* reeds impliciet: Titel III, hoofdstuk II, afdeling 4 "Lasten en voorwaarden verbonden aan de vergunningen en tijdelijke vergunningen" bij het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999; Zie bv. uitdrukkelijk: *RvS* 6 augustus 2001, nr. 98.168, *RW* 2003-04, 419.

<sup>103</sup> Zie immers artikel 5.3.2. VCRO; *Cf.* artikel 8 van het decreet van 24 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, *BS* 23 oktober 2014.

<sup>104</sup> *RvS* 14 januari 2010, nr. 199.489, *De Ridder*, p. 13-14.

voorschriften niet al te strikt ingevuld door de Raad van State. Zo oordeelde de Raad dat de omstandigheid dat een RUP mogelijks de belangen van één welbepaald bedrijf ten goede zou komen nog niet meteen impliceert dat een dergelijk RUP onwettig zou zijn, of door machtsafwendings zou zijn aangetast. De bestemming die in een RUP aan een gebied wordt gegeven, brengt onvermijdelijk voordelen en nadelen met zich mee. Het uitgangspunt moet zijn dat de plannende overheid steeds een afweging maakt van alle relevante aspecten van het plandossier, daarbij oog heeft voor alle in het geding zijnde belangen, en middels het plan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening nastreeft.<sup>105</sup> Waar een RUP niet enkel geënt mag zijn op de vraag van een particulier om zijn zonevreemd bedrijf planologisch geregulariseerd te zien, mag een dergelijke regularisatie wel het gevolg zijn van een welbepaald RUP.<sup>106</sup>

Een RUP dat de doelstellingen van de contractbenadering tracht in te lossen, zal dan ook steeds breder gekaderd moeten worden binnen de beginselbepaling van artikel 1.1.4 VCRO maar kan wel tot gevolg hebben dat een particulier zijn stedenbouwkundige toestand (niet agrarische functie) geregulariseerd ziet.

## **2. Stedenbouwkundige verordeningen**

Wat de opmaak van stedenbouwkundige verordeningen betreft, kunnen we in dit verband kort zijn. Waar stedenbouwkundige verordeningen bijkomende normen kunnen vooropstellen,<sup>107</sup> kunnen zij geen ruimere mogelijkheid tot functiewijzigingen creëren.

Iedere stedenbouwkundige verordening voegt slechts bijkomende normen toe ten aanzien van wat planologisch gezien mogelijk is. Waar hierboven duidelijk werd dat een RUP zich mogelijks wel leent tot de verwezenlijking van de doelstellingen van de contractbenadering, spelen stedenbouwkundige verordeningen in dat verband geen centrale rol.

## **3. De vergunningverlening**

De vergunningverlening concretiseert wat op een hoger en planmatig niveau in een ruimtelijk plan werd vastgesteld. Individuele vergunningen moeten in beginsel steeds in overeenstemming zijn met het toepasselijke bestemmingsvoorschrift (Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO). Het is dan ook zo dat enkel wanneer de verruimde mogelijkheid tot (zonevreemde)<sup>108</sup> functiewijzigingen planologisch wordt verankerd in een RUP; de vergunningverlening nuttig wordt in het licht van de doelstellingen van de contractbenadering (*cf. supra* p. 13-23).

Zoals hierboven duidelijk werd gemaakt, is er een mogelijkheid om tegenprestaties ('voor wat hoort wat'-verhaal) te eisen onder vorm van stedenbouwkundige voorwaarden en lasten. Ook de factor tijdelijkheid kan gerealiseerd worden door het verlenen van tijdelijke vergunningen.

---

<sup>105</sup> RvS 9 augustus 2007, nr. 173.937, bvba Unic Waasland, p. 10-11.

<sup>106</sup> RvS 22 maart 2011, nr. 212.267; RvS 22 september 2011, nr. 215.287; RvS 7 maart 2014, nr. 226.643.

<sup>107</sup> Dit eventueel in lijn met de doelstellingen van de contractbenadering.

<sup>108</sup> In de mate dat men opteert voor het toekennen van de geëigende bestemming of een eigensoortige bestemming, is er geen sprake meer van zonevreemdheid.



Anders ligt het bij de vergunningverlening in het kader van een afwijkingsregeling nu in dat geval het toepasselijke bestemmingsvoorschrift geen uitwerking krijgt.

## **B. De vergunningverlening binnen de decretaal verankerde afwijkingsregelingen**

### **1. Zonevreemde basisrechten en zonevreemde functiewijzingen**

Het doel van de contractbenadering bestaat er in verruimde maar tijdelijke functiewijzingen mogelijk te maken in agrarisch gebied.

Omdat de focus in de eerste plaats op de functie ligt, zal een wijziging van de zonevreemde basisrechten de doelstelling van de contractbenadering niet inlossen. Verruimde zonevreemde bouw mogelijkheden worden beleidsmatig ook niet wenselijk geacht.

Indien de opdrachtgever er toch voor kiest om de doelstellingen van de contractbenadering te realiseren binnen de 'zonevreemde' vergunningverlening, is een wijziging van het Besluit zonevreemde functiewijzingen noodzakelijk. Omdat het de bedoeling is om ook binnen de contractbenadering vast te houden aan het huidige toepassingsgebied van het Besluit zonevreemde functiewijzingen lijkt een verruiming van dat besluit op het eerste zicht logisch. Zo zou de opdrachtgever ook in de contractbenadering vasthouden aan het criterium van het bouwfysisch geschikt zijn van de constructie voor de beoogde functie.<sup>109</sup>

De vraag rijst op welk vlak de doelstellingen van de contractbenadering verschillen van deze van het Besluit zonevreemde functiewijzingen. Kunnen eventuele verschillen opgevangen worden door de inhoud van dat besluit op bepaalde punten te wijzigen?

Een eerste doelstelling van de contractbenadering bestaat er in een ruimere mogelijkheid tot functiewijzingen te voorzien in agrarisch gebied. Het spreekt voor zich dat deze eerste doelstelling ook gerealiseerd kan worden met een wijziging aan het Besluit zonevreemde functiewijzingen.

De tweede doelstelling bestaat er in die functiewijziging tijdelijk toe te staan. Ook deze doelstelling kan gerealiseerd worden door in te schrijven dat de verruimde mogelijkheden tot functiewijzingen in agrarisch gebied enkel in aanmerking komen voor tijdelijke vergunningen.

Als derde doelstelling zou men van diegene die van de tijdelijke functiewijziging geniet bepaalde tegenprestaties vragen. Ook die derde doelstelling kan gerealiseerd worden door het opleggen van voorwaarden of lasten in de tijdelijke vergunning (*cf.* artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO, *cf. supra* p. 22).

Belangrijk blijft echter dat het gebiedsgerichte maatwerk als vierde doelstelling niet gerealiseerd kan worden met het Besluit zonevreemde functiewijzingen. Een verruiming van dat bestaande kader voor zonevreemde functiewijzingen zou meteen betrekking hebben op het volledige grondgebied van het Vlaams Gewest. Bij de contractbenadering is het net de bedoeling dat er voor het grondgebied van slechts een gemeente of voor het grondgebied van een aantal gemeenten een convenant als toetsingskader tot stand komt. Het convenant voor het ene gebied zal functiewijzingen anders inkleden dan het convenant voor een ander gebied (maatwerk). Gebiedsgericht maatwerk is dus niet mogelijk met het Besluit

---

<sup>109</sup> Het criterium van het 'bouwfysisch geschikt zijn' polst naar de noodzaak tot investeringen om de constructie geschikt te maken voor de beoogde functie alsook naar de omvang (constructief en financieel) van de nodige investeringen.

zonevremde functiewijzingen.<sup>110</sup> Het is dan ook die doelstelling die de contractbenadering zal onderbouwen in situaties waarbij een schending van het gelijkheidsbeginsel wordt aangevoerd in de verhouding tot het bestaande systeem.

Tot slot laat het convenant ook toe om gebiedsgericht de ruimere omgeving meer in rekening te brengen. Het is vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbewistingen dat bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats gekeken wordt naar de onmiddellijke omgeving.<sup>111</sup>

## **2. Afwijkingsregel van artikel 4.4.6. VCRO en artikel 10 van het Besluit zonevremde Functiewijzigingen**

Artikel 4.4.6 VCRO luidt als volgt:

*In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.*

*Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.*

Onder de voorwaarden van het hierboven weergegeven artikel kan er, in afwijking van het toepasselijke bestemmingsvoorschrift (*in casu* agrarisch gebied), ongelimiteerd worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid. De enige voorwaarden voor die ruime mogelijkheden is een (bindend) gunstig advies van het beleidsveld onroerend erfgoed.

Wat een eventuele functiewijziging van een geïnventariseerd onroerend goed betreft, bevat artikel 10 van het besluit zonevremde functiewijzigingen een gelijkaardige regeling. In dat verband is het wel zo dat generieke voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO alsook de voorwaarde van artikel 2, §3 van het Besluit zonevremde functiewijzigingen (bouwfysisch geschikt zijn) van toepassing blijven.

Het doel van de contractbenadering kan dus op permanente basis (tenzij er een tijdelijke vergunning wordt verleend) gerealiseerd worden aan de hand van artikel 4.4.6 VCRO en artikel 10 van het Besluit zonevremde functiewijzigingen. De respectievelijke toepassingsvoorwaarden moeten dan wel vervuld zijn. Het valt eventueel te overwegen dat vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed, omwille van diezelfde bekommernis als waaruit de contractbenadering is ontstaan, een nieuwe oefening wordt gedaan wat die bescherming betreft. Zo zouden bepaalde niet beschermde onroerende goederen in agrarisch gebied, zonder de *ratio* daarvan te denatureren, alsnog in aanmerking komen voor bescherming als onroerend erfgoed. In dat geval openen de mogelijkheden van artikel 4.4.6 VCRO zich.

---

<sup>110</sup> In dit verband wordt verwezen naar de bevindingen uit de studie Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

<sup>111</sup> Cf. RvVb 25 januari 2012, nr. A/2012/0027, p. 14; RvVb 13 maart 2012, A/2012/086, p. 9; RvVb 26 maart 2012, nr. A/2012/0109, p. 13; RvVb 23 juli 2012, A/2012/0287, p. 11; RvVb 16 januari 2013, nr. 2013/0020, p. 11-12; RvVb 11 augustus 2015, nr. S/2015/0101, p. 32.

Zelfs indien men vanuit dat perspectief zou opteren voor een wat soepelere invulling van de noodzaak tot bescherming kan men de ruimtelijke impact hiervan beïnvloeden door het opleggen van lasten en voorwaarden conform de artikelen 4.2.19 en 4.2.20 VCRO (cf. ‘voor wat hoort wat’- verhaal).

De inventarisatie als bouwkundig erfgoed, die de grondslag vormt voor de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.6 VCRO, zal procedureel gezien wel gepaard gaan met een verplicht openbaar onderzoek op grond van artikel 4.1.3. van het (nieuwe) decreet onroerend erfgoed.<sup>112</sup>.

## 4.5 Implementatie van het convenant

### 4.5.1 Algemeen

De nieuwe afwijkingsregeling onder de noemer ‘contractbenadering’ vereist, zoals alle afwijkingsregelingen binnen het ruimtelijk ordeningsrecht, een duidelijke decretale verankering. In de studie *“Onderzoek van het instrument ‘contractbenadering’ in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader ‘economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen’”* (2014) werd eerder een voorstel in die zin geformuleerd.

Het voorstel bestaat er in een nieuwe TITEL IVbis “Activiteitencontract” in de VCRO in te lassen. Zo komt de decretale verankering voor dit nieuwe en afwijkende systeem ook formeel naast de ruimtelijke planning (TITEL II) en het vergunningenbeleid (TITEL IV) te staan. Waar het voorstel uitgaat van diverse hoofdstukken, beperkt deze studie zich tot “Hoofdstuk 3: Het convenant”. De bondige suggestie die eerder gemaakt werd met betrekking tot de inhoud van dit aspect van de broodnodige decretale verankering wordt in deze studie, in functie van de ruimtelijke en juridische analyse, verder uitgediept.

De doelbewuste keuze om de tussenschakel van het convenant in te bouwen binnen de ruimere contractbenadering maakt een evenwichtsoefening mogelijk. In het licht van aanbevelingen rond goede wetgevingstechniek komt het passend voor om enkel wat strikt noodzakelijk decretaal verankerd moet worden ook de wetgevingsprocedure te laten doorlopen. Het convenant vormt op dit vlak een opportuniteit. Door veel van het opvolgingskader en ook het toetsingskader voor individuele activiteitencontracten in het flexibelere instrument van het convenant te verankeren, kan het voorstel tot aanpassing van de VCRO beperkt blijven in omvang.

Eerder werd voorgesteld om, specifiek wat het convenant betreft, onder andere het volgende decretaal uit te werken:

- De (minimum)inhoud van het convenant.
- Partijen bij het convenant.
- Procedure tot het sluiten van het convenant.
- Bepalen dat het convenant bijkomende beperkingen kan invoeren waaraan de activiteitencontracten moeten voldoen. Bepalen dat het activiteitencontract steeds binnen de contouren van het convenant blijft.

---

<sup>112</sup> Zie daarover: L. VANDENHENDE en G. VAN HOORICK, “Onroerend erfgoed: een nieuw decreet, een nieuwe wind?”, *TMR* 2014, 520; L. VANDENHENDE, “Het onroerenderfgoeddecreet: de bescherming van onroerend erfgoed in het Vlaams Gewest herschikt”, *TROS* 2014, 41.

- Rechtsgevolgen van het convenant (bindende kracht, richtlijnen met mogelijkheid tot gemotiveerde afwijking, informatief...) ten aanzien van de overheid en de burger die het activiteitencontract sluiten, alsook ten aanzien van derden.

In wat volgt, wordt geduid hoe de bovenstaande en andere elementen decretaal verankerd zullen worden. *A priori* valt op te merken dat het gegeven dat het convenant bijkomende beperkingen kan invoeren ten aanzien van activiteitencontracten niet decretaal verankerd wordt. Het is namelijk iets dat het wezen van het convenant zelf raakt en een logisch gevolg is van een andere decretale bepaling die ingelast wordt (convenant als toetsingskader). In de loop van deze studie werd ook duidelijk dat er steeds een convenant tot stand moet worden gebracht vooraleer een gemeente activiteitencontracten kan sluiten. Het convenant zal dan ook steeds het toetsingskader vormen voor individuele activiteitencontracten.

Het komt passend voor om de overeenstemming van de individuele activiteitencontracten met het toepasselijke convenant (convenant als toetsingskader) niet onder te brengen bij de decretale verankering van het convenant. De overeenstemming van het activiteitencontract met het convenant wordt onder gebracht bij wat decretaal wordt uitgeschreven in verband met het activiteitencontract zelf. Zo zou men kunnen opteren voor een bepaling naar analogie met het huidige artikel 4.3.1, §1 VCRO. Een analogo artikel met betrekking tot de activiteitencontracten zou het volgende kunnen stellen:

*“Het sluiten van een activiteitencontract wordt in elk geval geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) het toepasselijke convenant,*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*De gemeente kan het activiteitencontract toch sluiten indien de overeenstemming van het aangevraagde met het convenant en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het contractueel inlassen van welbepaalde compenserende handelingen”.*

## 4.5.2 Aspecten van decretale verankering

### A. **Minimuminhoud van het convenant**

Naar analogie met het Brownfielddecreet (*cf.* artikel 6 Brownfielddecreet), zou de decretale verankering van de minimuminhoud van het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening het volgende kunnen vooropstellen:

*In ieder convenant worden afspraken gemaakt over:*

*1° de verbintenissen van de partijen;*

*2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;*

*3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de contractbenadering, toegespitst op de naleving van het convenant;*

### B. **Partijen bij het convenant**

Zoals gezegd, zijn de partijen bij het convenant het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente. Iedere gemeente, indien ingeschakeld in de contractbenadering, sluit afzonderlijk een convenant met het Vlaams Gewest.<sup>113</sup> Het blijft echter mogelijk om verschillende aanpalende en geïnteresseerde gemeenten te betrekken bij de onderhandelingen voor het convenant. Het eindproduct van die onderhandelingen levert dan een gebiedspecifiek (gericht op het grondgebied van de betrokken gemeente of groep van de gemeente) convenant op dat juridisch-technisch telkens met iedere gemeente afzonderlijk wordt afgesloten.<sup>114</sup>

Waar in het kader van een brownfieldconvenant meerdere ministers, elk voor wat hun beleidsdomein betreft, de overeenkomst ondertekenen, volstaat hier de ondertekening door de bevoegde minister van omgeving. In tegenstelling tot het brownfieldconvenant blijft het convenant als instrument van ruimtelijke ordening binnen dat ene beleidsdomein. Decretaal zou kunnen verankerd worden dat de bevoegde minister het formeel sluiten van het convenant toevertrouwt aan een gemachtigde binnen het departement Ruimte Vlaanderen of dat de Vlaamse Regering de mogelijke machtiging tot ondertekening nader kan regelen in een uitvoeringsbesluit.

### **C. Procedure tot het sluiten van het convenant**

Juridisch gezien zijn tal van mogelijkheden denkbaar wat de procedure tot het sluiten van een convenant betreft. Behoudens bij specifieke voorkeuren inzake de invulling van dit procedureel gegeven, lijkt het passend om dit, waar mogelijk, informeel en dus buiten iedere procedure om te houden.

Naar analogie met het brownfielddecreet zou men kunnen uitschrijven dat de bevoegde minister voor omgeving slechts overgaat tot het sluiten van een convenant wanneer de wenselijkheid van een gebiedsgerichte uitbreiding van de mogelijkheden tot zonevreemde functiewijzigingen binnen het grondgebied van de betrokken gemeente of gemeenten voldoende gemotiveerd wordt (*cf.* artikel 7 Brownfielddecreet).

Het wijzigingsdecreet dat de contractbenadering verankert, zou onder de hoofding 'het convenant' kunnen stipuleren dat iedere gemeente een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek moet overmaken, wil het een convenant tot stand brengen. De bevoegde minister voor omgeving of diens gemachtigde onderzoekt in dat geval het verzoek.

Het gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek bestaat er in een ruimtelijke entiteit, een gebied waarbinnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn, af te bakenen. De voorgestelde ruimtelijke entiteit kan het grondgebied van de gemeente overschrijden. Is dit laatste het geval dan onderzoekt de minister ook of er binnen de overige gemeenten die deel uitmaken van die ruimtelijke entiteit de behoefte bestaat om een convenant tot stand te brengen.

---

<sup>113</sup> Juridisch gezien zou het de gemeenteraad zijn die het convenant goedkeurt maar aan het College van burgemeester en schepenen wordt vervolgens de bevoegdheid toegekend om individuele activiteitencontracten af te sluiten.

<sup>114</sup> Tijdens de externe werksessie van 28 juni 2016 werd deze wijze van werken als de meest haalbare beschouwd bij de betrokken gemeenten.

Indien de betrokken ruimtelijke entiteit meer dan één gemeente beslaat en er vanuit meer dan één gemeente vraag is naar een convenant zullen er parallel onderhandelingen plaatsgrijpen met beide gemeenten.

Zelfs indien de overige gemeente of gemeenten binnen de ruimtelijke entiteit in deze fase van de procedure geen interesse vertoont of vertonen, bestaat er voor die gemeenten nog steeds de mogelijkheid om naderhand een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek over te maken en de hierna beschreven procedure te doorlopen.

Het onderzoek van het verzoek en de vraag welke gemeenten betrokken worden met het oog op een overkoepelend gebiedsgericht convenant kan informeel, buiten iedere procedure om gebeuren.

Decretaal zou verankerd kunnen worden dat indien de bevoegde minister voor omgeving onderhandelingen opstart en deze succesvol blijken, het eindresultaat een 'ontwerp van convenant' oplevert. Voor het overige dient de procedure tot op het ogenblik waarop de betrokken partijen (gemeente en het Vlaams Gewest) niet decretaal te worden uitgewerkt nu het een contractueel gebeuren (onderhandelingen) betreft.

Wat de verdere procedure vanaf dat ogenblik betreft, kan inspiratie gevonden worden bij het bestaand instrumentarium en de bepalingen daaromtrent in de VCRO. Niettegenstaande de eigenheid van het beoogde convenant als nieuw instrument, komt het wetgevingstechnisch passend voor om na het informele voortraject (eigen aan de contractuele aard) binnen de VCRO een zekere uniformiteit na te streven.

Naar het rechtskarakter toe sluit het convenant, binnen het bestaand instrumentarium, op het eerste zicht nog het meest aan bij het planologisch attest. Het convenant creëert immers slechts latente mogelijkheden zonder directe weerslag ten aanzien van particulieren (*cf.* bespreking rechtskarakter *infra* p.101 e.v.). In die zin zou het aangewezen zijn om aansluiting te zoeken bij de procedurele bepalingen die daaromtrent zijn opgenomen in de VCRO.

Wat het werkingsgebied betreft, sluit het convenant dan weer het meest aan bij een gemeentelijk of provinciaal RUP, dit al naargelang er meerdere gemeenten als partij betrokken zijn bij het convenant of niet. Een planologisch attest focust zich in eerste instantie immers slechts op een welbepaalde site daar waar een convenant een site overstijgend toetsingskader moet vormen zoals dat in de regel ook het geval is bij een RUP. Vanuit die optiek zou het dan weer passend zijn om aansluiting te zoeken bij de procedure die specifiek voorzien werd voor de totstandkoming van een (gemeentelijk of provinciaal) RUP.

Gelet op die tweespalt kan er, tot op zekere hoogte (*cf.* eigenheid convenant als nieuw instrument), een keuze worden gemaakt voor de ene dan wel de andere procedure in functie van de relevante gelijkenissen.

Hoewel het convenant in zekere zin een gemengd rechtskarakter vertoont (*cf. infra*) en ten aanzien van individuele burgers hooguit een quasi-verordenend karakter heeft, dient er toch minstens enige vorm van inspraak te worden georganiseerd gelet op het Verdrag van Aarhus<sup>115</sup>. Net omdat het convenant op dit punt het meest aansluit bij een planologisch attest, lijken de inspraakmogelijkheden die in dat verband voorzien werden (openbaar onderzoek gedurende 30 dagen) te volstaan.

---

<sup>115</sup> Verdrag betreffende toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden, Aarhus, 25 juni 1998.

Na overleg met de opdrachtgever werd volgend voorstel van procedure naar voor gebracht:

- Het ontwerp van convenant dat het product vormt van onderhandelingen tussen de betrokken gemeente en het Vlaams Gewest wordt gedurende 30 dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek.
- Naar adviesverlening toe kan ervoor geopteerd worden om dit vrij te laten invullen door de betrokken partijen. Zo zou de gemeente het advies van de GECORO kunnen vragen zonder dat dit decretaal verplicht wordt.

Vanuit het Vlaams Gewest zou die keuze in beginsel ook vrij zijn, zij het dat mogelijk is om een soort administratief draaiboek op te maken. Een dergelijk draaiboek moet niet decretaal, noch bij besluit van de Vlaamse Regering verankerd worden maar kan de vorm aannemen van een niet verordenende omzendbrief. Het voordeel van een dergelijk draaiboek op het niveau van de aanwijzing van adviesverlenende instanties is het voorzien in overzichtelijkheid zonder in te boeten op het vlak van wijzigbaarheid.

Op datum van het afsluiten van deze studie kan er bij die aanwijzing gedacht worden aan de volgende instanties:

- o Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- o Departement Landbouw en Visserij
- o Agentschap Natuur en Bos
- o Agentschap Innoveren en Ondernemen
- o Agentschap Wonen Vlaanderen
- o Departement Leefmilieu, Natuur en energie

Het draaiboek kan, naar de voorkeur van de opdrachtgever, voorzien in een adviesverlening voor of na het openbaar onderzoek.

De keuze om de invulling van de adviesverlening over te laten aan de partijen bij het convenant laat sowieso al toe om de draagwijdte van de procedure af te stemmen op de inhoud van het convenant. Omdat er geen rigide verplichting tot het inwinnen van adviezen is, zullen enkel relevante adviezen ingewonnen worden. In die zin kan ook het gebiedsgerichte aspect van het convenant in rekening worden gebracht.

Indien een gemeente een convenant wenst voor een deel van een ruimtelijke entiteit<sup>116</sup> waarvoor eerder al met een andere gemeente een convenant werd gesloten (gebiedsgerichte karakter van het convenant) dan kan de procedure op het niveau van de adviesverlening lichter worden. De inhoud van het af te sluiten convenant is in dat geval immers al afgetoetst bij de relevante instanties zodat een bijkomende adviesronde wellicht niet opportuun is.

---

<sup>116</sup> De term 'ruimtelijke entiteit' staat in het kader van deze studie voor een gebied waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn.

- Omdat het convenant een overeenkomst is tussen die gemeente en het Vlaams Gewest zijn het deze partijen die de bezwaren (en desgevallend adviezen) beoordelen en in rekening brengen (en dus niet de GECORO zoals bij de opmaak van een RUP).
- Eens het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente een akkoord bereiken omtrent de definitieve inhoud van het ontwerp van convenant kan het formeel gesloten worden en dit gemeente per gemeente ten overstaan van het Vlaams Gewest. Vanaf dat ogenblik spreekt men van 'het convenant'.
- Het convenant wordt vervolgens bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad waarna de betrokken gemeente individuele activiteitencontracten tot stand kan brengen.

In het licht van de openbaarheid van bestuur kan tot slot nog bepaald worden dat het definitieve convenant te allen tijde raadpleegbaar is op het gemeentehuis van de betrokken gemeente en/of de website van deze gemeente.<sup>117</sup>

De bovenstaande weergave van de procedure werd verwerkt in een decretaal tekstvoorstel (Deelopdracht III).

Buiten datgene wat reeds decretaal bepaald wordt, kan er nog voor gekozen worden om met diezelfde decreetswijziging een machtiging te verlenen aan de Vlaamse Regering om, voor zover als nodig, nadere regelen omtrent het verloop van deze procedure uit te werken. (*cf. mutatis mutandis* artikel 8 Brownfielddecreet).

---

<sup>117</sup> De openbaarheid van het convenant zal essentieel zijn indien een individueel activiteitencontract wordt aangevochten en een middel geput wordt uit de miskennis van het convenant of incidenteel de onwettigheid van het convenant wordt opgeworpen.



## D. Juridische aard van het convenant en gevolgen

### ***Rechtskarakter***

De vraag naar de rechtsgevolgen van het convenant hangt nauw samen met de vraag naar het rechtskarakter van het convenant. Een voorstel zou kunnen zijn om decretaal te verankeren dat het convenant, zoals een ruimtelijk structuurplan, ten aanzien van individuele burgers slechts een beleidsdocument is. Tussen partijen blijft het echter een bindende overeenkomst zodat de gemeente en het Vlaams Gewest zelf wel gebonden zijn door de inhoud van het convenant.

De idee van het convenant als louter beleidsdocument vanuit het perspectief van individuele burgers strookt ook met de contractuele idee. Het convenant is wat dat betreft namelijk *res inter alios acta* is. Als rechtsfeit is het convenant tegenstelbaar aan derden, aan individuele burgers, maar het convenant heeft geen rechtstreekse weerslag op hun rechtspositie.

Eerder werd gesteld dat het convenant deels een loutere beleidsovereenkomst is maar anderzijds ook een toetsingskader vormt voor individuele activiteitencontracten. Het gedeeltelijke karakter van het convenant als toetsingskader opent wel de discussie of het convenant dan toch deels verordenend van aard zou zijn. Het feit dat gekozen wordt voor een contractueel instrument, een beleidsovereenkomst, ontmijnt in zekere zin die discussie. Het enkele feit dat het een overeenkomst betreft, belet meteen dat de Raad van State rechtsbescherming kan bieden zoals hij dat ten aanzien van verordeningen doet (bv. ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen).<sup>118</sup> Dit laatste is alvast indicatief voor de niet verordenende aard van het convenant.

De niet verordenende aard van het convenant lijkt dan ook reeds voort te komen uit het enkele feit dat het een overeenkomst naar burgerlijk recht betreft. Het aspect 'toetsingskader' dat inherent is aan het convenant als nieuw instrument van ruimtelijke ordening en een echte bijzonderheid is vergeleken met het gebruik van het instrument convenant in andere beleidsdomeinen, lijkt daaraan niets te kunnen veranderen. In dat verband zou men hooguit van een quasi-verordenend karakter kunnen spreken nu het convenant in hoofde van het bestuur verplicht als toetsingskader geldt voor individuele activiteitencontracten

### ***Rechtsgevolgen van het convenant***

#### **Ten aanzien van derden, particulieren**

Aangezien het beoogde convenant geen verordenend karakter heeft en enkel bijkomende voorwaarden koppelt aan een mogelijks te benutten verruiming van de zonevremde functiewijzigingen, genereert het zoals gezegd geen onmiddellijke rechtsgevolgen ten aanzien van particulieren. Het convenant is als beleidsovereenkomst ten aanzien van particulieren *res inter alios acta*. Als rechtsfeit is het convenant aan hen (als 'derde') tegenstelbaar maar het convenant heeft geen rechtstreekse weerslag op hun rechtspositie. Als toetsingskader is het convenant tegenstelbaar aan een particulier zoals een Ruimtelijk Structuurplan of een planologisch attest dat is.

---

<sup>118</sup> De Raad van State is enkel bevoegd ten aanzien van eenzijdige administratieve rechtshandelingen, een beroep tot vernietiging van een overeenkomst waarbij een administratieve overheid partij zal niet ontvankelijk zijn; Zie bv.: RvS 11 april 2001, nr.94.693, Wolf, p. 4-5 en RvS 24 januari 2006, nr. 154.097, Van Den Eynde p. 3.

## Ten aanzien van de betrokken partijen

Het convenant genereert onmiddellijk gevolgen ten aanzien van de betrokken partijen, het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente. Als overeenkomst strekt het convenant hen tot wet (artikel 1134 BW). Beide partijen kunnen zich beroepen op de inhoud van het convenant. In het convenant worden de nodige waarborgen ingebouwd om de naleving ervan te garanderen en worden in dat verband de nodige middelen aan de partijen aangereikt. Bij betwistingen zal de bevoegde rechtbank deze van het arrondissement Brussel zijn (territoriaal bevoegdheidsbeding op te nemen in het convenant).

## Aanvechtbaarheid van het convenant

In het licht van de juridische aard van het convenant rijst nog de vraag naar de aanvechtbaarheid van het convenant door particulieren als derde ten aanzien van deze overeenkomst. In dat verband is er op het eerste zicht een goede verantwoording om te besluiten dat er geen sprake kan zijn van een rechtstreekse aanvechtbaarheid. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een RUP levert het convenant geen beperkingen op ten aanzien van wat op vandaag mogelijk is voor individuele burgers. Het convenant maakt enkel bijkomend zonevremde functiewijzigingen mogelijk. Waar het dus evident is dat een particulier bijvoorbeeld tot voor de Raad van State kan opkomen tegen een RUP dat zijn grond herbestemt van woongebied naar natuurgebied, is het niet evident dat diezelfde rechtstreekse beroepsmogelijkheid openstaat ten aanzien van het convenant. Het convenant *as such* heeft geen rechtstreekse grievende gevolgen.

Tegen het bovenstaande valt enkel in te brengen dat een particulier, bijvoorbeeld als exploitant van een agrarisch bedrijf, latent nadeel kan ondervinden aan het afgesloten convenant. Het is perfect denkbaar dat een particulier zich gegriefd voelt door de mogelijkheden die zich openen voor zonevremde functiewijzigingen in een aan hem aanpalend leegstaand gebouw in agrarisch gebied. In die zin valt te verdedigen dat deze particulier kan opkomen tegen het convenant. De vraag blijft echter of dit 'opkomen tegen' rechtstreeks of enkel onrechtstreeks kan.

De vaststelling dat het convenant slechts een tussenstap is richting concrete en individuele activiteitencontracten lijkt door te wegen en doet besluiten dat er geen sprake zou mogen zijn van rechtstreekse aanvechtbaarheid. Het blijft namelijk het individuele activiteitencontract dat aanleiding geeft tot de concrete benutting voor een niet agrarische activiteit. Hooguit kan dit activiteitencontract aangewezen worden als oorzaak van de burenhinder of schade die de aanpalende particulier zou ondervinden. Het is dit individueel activiteitencontract dat rechtstreeks aanvechtbaar is, niet het convenant op een hoger niveau waarmee het in overeenstemming moet zijn.<sup>119</sup>

Wat wel duidelijk is, is dat particulieren zich bij het rechtsreeks aanvechten van een individueel activiteitencontract kunnen beroepen op de strijdigheid met het convenant of de onwettigheid van het convenant kunnen aanvoeren. Wat dit laatste betreft, is het dus zo dat het convenant wel onrechtstreeks aanvechtbaar is. Tot beloop van die onrechtstreekse aanvechtbaarheid zal men er zeker oog voor moeten

---

<sup>119</sup> De exacte draagwijdte van de aanvechtbaarheid van het individuele activiteitencontract vormt niet het voorwerp van deze studie maar wel de studie Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

hebben dat het convenant steeds in overeenstemming is met de decretaal uitgewerkte bepalingen in dat verband.<sup>120</sup>

De kwestie van het rechtskarakter, de rechtsgevolgen en de aanvechtbaarheid van het convenant wordt slechts beperkt verwerkt in het tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO (deelopdracht III). Het is namelijk zo dat dit karakter voortvloeit uit de totaliteit van karakteristieken van dit nieuwe instrument en dus niet staat of valt met een decretaale bepaling. Het voorstel beperkt er zich op dit punt dan ook toe om, analoog met de ruimtelijke structuurplannen, te verankeren dat het convenant slechts een beleidsdocument is (zie evenwel beleidsaanbeveling nr. 5).

### **Verhouding tot een ruimtelijk structuurplan**

Zoals gezegd, heeft het convenant net zoals een ruimtelijk structuurplan het rechtskarakter van een beleidsdocument. In dat verband rijst nog de vraag hoe het ene beleidsdocument zich tot het andere verhoudt. Eerder werd geduïd hoe het convenant, en ruimer de contractbenadering, opgevat wordt als een volledig nieuw instrument naast het bestaande instrumentarium binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening. In die zin is het logisch dat het convenant zich niet dient te schikken naar het ruimtelijk structuurplan.

Waar een ruimtelijk structuurplan soms uitspraken doet over de zonevreemde basisrechten als afwijkingsregeling gaat dit gegeven terug op het feit dat een navolgend RUP die rechten kan uitbreiden of aanvullen (*cf.* artikel 4.4.10 VCRO, *cf.* bespreking *supra*). Op zich bestaat er geen noodzaak om in een ruimtelijk structuurplan uitspraken te doen over zonevreemde basisrechten nu dit een afwijkingsregeling betreft. Zoals de zonevreemde basisrechten rechtstreeks voortvloeien uit de VCRO vloeien ook de zonevreemde functiewijzigingen rechtstreeks voort uit diezelfde codex met dat verschil dat de mogelijkheid daartoe nader uitgewerkt werd in een Besluit van de Vlaamse Regering (Besluit zonevreemde functiewijzigingen).

Er bestaat dan ook allerminst een noodzaak om in een ruimtelijk structuurplan uitspraken te doen over de afwijkingsregeling onder de vorm van de contractbenadering.<sup>121</sup> Het structuurplan vormt immers de eerste schakel binnen de ruimtelijke planning terwijl het convenant net een beperkte afwijking vormt op die planningslogica. In het kader van deelopdracht III kan de volgende aanpassing van artikel 2.1.2, §7 VCRO worden voorgesteld:

*“§ 7. De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig attest[, noch voor het sluiten van convenanten of individuele activiteitencontracten zoals voorzien in TITEL IVbis].”*

---

<sup>120</sup> We denken dan bijvoorbeeld aan de uitwerking van de minimuminhoud zoals decretaal opgelegd.

<sup>121</sup> Mocht de opdrachtgever er daarentegen voor kiezen om de ruimtelijke structuurplannen (of toekomstige ruimtelijke beleidsplannen) ook voor de contractbenadering aan te wenden als overstijgend beleidskader dan zal dit decretaal verankerd moeten worden.

## E. Looptijd van het convenant, einde en opschorting van het convenant

### *Looptijd*

Het lijkt het meest logisch om het convenant als een overeenkomst van onbepaalde duur uit te werken maar dan uiteraard met opzeggingsmogelijkheden op gezette tijdstippen.<sup>122</sup> Indien men daarentegen zou kiezen voor een convenant van bepaalde duur, rijzen er onvermijdelijk problemen indien het convenant niet tijdig wordt verlengd. Wat dan met de activiteitencontracten die reeds gesloten werden? Het convenant als overeenkomst van onbepaalde duur strookt ook het meest met de idee van het convenant als toetsingskader. In elk geval kan het convenant vroegtijdig een einde nemen maar dit moet wel het gevolg zijn van een uitdrukkelijke handeling bij wege van een van de partners bij het convenant (opzegging of ontbinding, *cf. infra*).

Het opzeggen kan ongemotiveerd wanneer uitdrukkelijk voorzien wordt dat individuele activiteitencontracten hun uitwerking behouden voor hun overeengekomen duurtijd. Men zou decretaal een opzeggingstermijn kunnen inbouwen voor de duur van het, op datum van de opzegging, laatst afgesloten activiteitencontract. Gedurende die opzeggingstermijn blijven de partijen gebonden aan het convenant maar dit slechts tot beloop van de eerder afgesloten activiteitencontracten (o.a. verbintenissen inzake opvolging) In de VCRO kan worden ingeschreven dat vanaf het ogenblik van de opzegging er geen nieuwe activiteitencontracten afgesloten kunnen worden maar de bestaande hun gelding voor de overeengekomen termijn behouden.

Indien een dergelijke doorloop niet uitdrukkelijk voorzien wordt, is het juridisch gezien onduidelijk of de individuele activiteitencontracten hun gelding behouden. Hieromtrent moet er dus sowieso een decretale bepaling worden uitgewerkt.

Stel dat men daarentegen decretaal zou voorzien dat bij opzegging van het convenant de individuele activiteitencontracten van rechtswege ontbonden worden, dan bestaat er een reëel risico op een aansprakelijkheidsclaims. Deze aansprakelijkheidsvorderingen zullen gericht zijn tegen de overheid (Vlaams Gewest of betrokken gemeente) die tot opzegging is overgegaan, of eventueel zelfs tegen het Vlaams Gewest wegens foutieve wetgeving. In dat verband zal zelfs het vooropstellen van een gemotiveerde opzegging geen oplossing bieden. Het invoeren van het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst lijkt een brug te ver om een aansprakelijkheidsclaim in dat verband af te wijzen. Om procedures te vermijden wordt best in een doorloop voorzien. De enige uitzondering hierop wordt gevormd door de ontbinding als sanctie voor een ernstige tekortkoming in hoofde van een van de partijen bij het convenant. In dat laatste geval wordt voorzien dat de ontbinding wel doorwerkt naar de individuele activiteitencontracten die in strijd met het convenant werden afgesloten.

Omtrent de modaliteiten van opzegging werd een tekstvoorstel uitgewerkt in het kader van deelopdracht III.

---

<sup>122</sup> De vaststelling van de periodieke intervallen waarbinnen de opzeggingsmogelijkheid ontstaat, is een beleidsmatig vraagstuk.

### ***Einde van het convenant***

Het convenant zal als overeenkomst van onbepaalde duur nooit automatisch een einde nemen. Zowel bij een wijzigend beleid als bij een ernstig falend beleid (ernstige tekortkoming) zal het mogelijk zijn om een einde te stellen aan het convenant, maar dit door een uitdrukkelijke wilsuiting. Die wilsuiting bestaat er in het convenant uitdrukkelijk op te zeggen of een verklaring tot ontbinding over te maken.

Wat het einde van het convenant door een opzegging betreft, wordt verwezen naar wat hierboven uiteengezet werd.

De ontbinding van het convenant kadert, in tegenstelling tot de opzegging, volledig binnen de handhaving van het convenant. Er is pas een mogelijkheid tot ontbinding wanneer een van de partijen bij het convenant een ernstige tekortkoming begaat.

In principe is een overeenkomst pas ontbonden nadat een rechter een vonnis in die zin heeft geveld. Algemeen wordt echter aangenomen dat, ook los van een wetbepaling in die zin, een buitengerechtelijke ontbinding mogelijk is. Voor de duidelijkheid zal die mogelijkheid met betrekking tot het convenant ook decretaal verankerd worden. Zo kan een van de partijen het convenant met onmiddellijke ingang ontbinden zonder eerst een procedure te moeten voeren. Bij een buitengerechtelijke ontbinding kan de rechter vervolgens wel gevat worden om zich uit te spreken over het geoorloofd zijn van de buitengerechtelijke ontbinding.

De vraag rijst naar de doorwerking van die ontbinding naar de individuele activiteitencontracten. De opdrachtgever heeft eerder aangegeven dat het wenselijk is dat de ontbinding als *ultimum remedium* ook het einde met zich meebrengt van de kennelijk niet convenant conforme contracten. Een dergelijke doorwerking wordt decretaal uitgewerkt. Een decretale regeling die bij ontbinding van het convenant ook voorziet in het einde van alle individuele activiteitencontracten valt af te raden.

Het spreekt namelijk voor zich dat de particulier, als medecontractant bij een activiteitencontract dat van rechtswege een einde neemt door de ontbinding van het convenant (decretale bepaling in die zin), vergoedbare schade zal leiden (investeringen, uitwijken naar een nieuwe locatie, ...). Indien de ingeroepen ernstige tekortkoming op het niveau van het convenant gegrond is, zal deze tekortkoming als oorzaak worden aangewezen voor het einde van de op die basis gesloten individuele activiteitencontracten (*cf.* artikel 1382-1383 BW). In dat geval zal niet degene die zich op de ontbinding beroept, mogelijk aansprakelijk zijn maar wel diegene in wiens nadeel het convenant ontbonden wordt (ernstige tekortkoming als oorzaak van de ontbinding en doorwerking naar de contracten toe). Het zou alleen anders zijn wanneer te lichtzinnig ontbonden wordt en er geen ernstige tekortkoming voorligt, in dat geval komt de aansprakelijkheid van de ontbindende partij wel in het gedrang.

In elk geval moet bij een kennelijk niet convenant conform contract ook de fout van de particulier in rekening worden gebracht. Een particulier die wetens en willens in strijd met het convenant een contract afsluit met de gemeente begaat zelf een fout. Het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* belet in dat geval het toewijzen van een aansprakelijkheidsclaim ten op zichte van de gemeente.

Omdat het Vlaams Gewest zelf geen partij is bij het individuele activiteitencontract wordt de doorwerking van de ontbinding van het convenant tot beloop van de manifest niet convenant conforme activiteitencontracten geregeld door een ontbindende voorwaarde in te lassen in het activiteitencontract (*cf. infra* B. Minimuminhoud van het activiteitencontract).

## **Opschorting van het convenant**

In het licht van mogelijke aansprakelijkheidsclaims wordt hoe dan ook nog een tussenstap ingebouwd: de opschorting van het convenant. Bij de opschorting van het convenant zijn er geen problemen in het licht van mogelijke aansprakelijkheidsclaims van particulieren.<sup>123</sup> De opschorting van het convenant grijpt niet in op de rechtsverhoudingen zoals verankerd in de bestaande activiteitencontracten. Alle lopende activiteitencontracten blijven in dat geval hun gelding behouden en de verbintenissen in het kader van het convenant blijven voor de duurtijd van die individuele activiteitencontracten bestaan (o.a. verbintenissen inzake opvolging enz.). Er kan ook voor geopteerd worden om de verlenging van bestaande activiteitencontracten die een einde nemen binnen de periode van de opschorting toe te staan.

Omdat bij de opschorting het convenant een sluimerend bestaan blijft kennen (doorwerking tot beloop van alle gesloten activiteitencontracten maar geen mogelijkheid tot het sluiten van nieuwe contracten) valt dit niet onder de beëindigingsmodaliteiten van het convenant. Voor deze opschorting als middel ter handhaving van het convenant werd een afzonderlijke decretale bepaling ingelast (deelopdracht III).

### **B. Minimuminhoud van het activiteitencontract**

Dit aspect van decretale verankering maakte reeds het voorwerp uit van de studie *Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.*<sup>124</sup>

Een deelaspect daarbinnen vertoont echter ook onmiddellijke relevantie voor deze studie en dit in het licht van de doorwerking van de ontbinding van het convenant naar de individuele activiteitencontracten.

Hierboven kwam reeds aan bod dat er door de opdrachtgever voor gekozen werd om enkel de manifest niet convenant conforme activiteitencontracten onmiddellijk een einde te laten nemen bij ontbinding van het convenant.

Omdat het Vlaams Gewest zelf geen partij is bij die activiteitencontracten dient ieder activiteitencontract verplicht een specifieke ontbindende voorwaarde op te nemen.

In dat verband wordt de volgende bepaling vooropgesteld:<sup>125</sup>

*In ieder activiteitencontract wordt expliciet de volgende ontbindende voorwaarde opgenomen:*

*'in geval dit contract, in navolging van de ontbinding van het toepasselijke convenant, hetzij door de Opvolgingscommissie hetzij door het Vlaams Gewest als manifest niet convenant conform wordt bevonden, is het van rechtswege ontbonden.'*

---

<sup>123</sup> Dit lijkt enkel anders te zijn indien er reeds onderhandelingen lopen en deze door toedoen van de opschorting afspringen, in dat geval is er mogelijk sprake van precontractuele aansprakelijkheid.

<sup>124</sup> Zie meer specifiek p. 140-141.

<sup>125</sup> Zie artikel 4.4bis.13., tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO.

### 4.5.3 Aspecten te regelen in het convenant

#### A. Maximale duurtijd van de individuele activiteitencontracten

Aangezien de contractbenadering uitgaat van tijdelijke activiteitencontracten moet die tijdelijkheid ook juridisch verankerd worden.

Na overleg met de opdrachtgever (externe werksessie 6 september 2016) werd besloten om de maximale duurtijd van het activiteitencontract in het betrokken convenant in te schrijven.

Wat de exacte duurtijd betreft, is het aspect tijdelijkheid nog niet uitgekristalliseerd, daarover moeten nog beleidskeuzes gemaakt worden. Juridisch is het in elk geval zo dat er zich, ongeacht de vastgestelde tijdsduur, niet echt een probleem stelt gelet op de contractsvrijheid. Eenieder is vrij om al dan niet een activiteitencontract af te sluiten onder de gestelde voorwaarden, waaronder de vooropgestelde tijdsduur. Vanuit beleidsmatig oogpunt zal men wel oog moeten hebben voor het evenwicht tussen de tijdsduur enerzijds en de verwachte tegenprestaties anderzijds. Wanneer activiteitencontracten voor een te korte duur worden afgesloten en de gevraagde investeringen als tegenprestatie te zwaar doorwegen, zal het contract niet gesloten worden.

In het licht van mogelijke aansprakelijkheidsclaims stelt er zich enkel een probleem in het licht van de informatieverstrekking. Het moet absoluut vermeden worden dat gemeenten naar particulieren toe beloftes maken omtrent mogelijke hernieuwingen van de activiteitencontracten. Gewettigde verwachtingen met het oog op een navolgende verlenging van het contract in hoofde van de particulier kunnen doorslaggevend zijn bij de afweging om het contract al dan niet te sluiten. Dergelijke toezeggingen kunnen immers de indruk wekken van een eerder permanent toegelaten functiewijziging. Bovendien moet een eventuele verlenging steeds beoordeeld worden in functie van het (mogelijks gewijzigde) convenant zoals het geldt op datum van de vraag tot verlenging (decretale bepaling in die zin).

Indien een particulier instemt met een vrij kort activiteitencontract, waarbij hij zich nochtans tot verregerende tegenprestaties verbindt, op basis van een toezegging in verband met een navolgende verlenging; dan kan deze particulier de gemeente aansprakelijk stellen wanneer de verlenging uiteindelijk niet wordt toegekend.

Wat de tijdsduur van het activiteitencontract betreft, wordt in het convenant een informatieverplichting ingebouwd. De gemeente zal ten aanzien van het Vlaams Gewest uitdrukkelijk de verbintenis aangaan om geen foutieve informatie te verstrekken omtrent de contractbenadering. In het convenant wordt verduidelijkt dat onder die foutieve informatie ook toezeggingen vallen met betrekking tot de eventuele verlenging of wijziging van het activiteitencontract. Net doordat die informatieverplichting als verbintenis ten aanzien van het Vlaams Gewest wordt opgenomen, is het weinig waarschijnlijk dat het Vlaams Gewest aansprakelijk kan worden gesteld door een particulier voor foutieve wetgeving. In beginsel zal enkel de gemeente aansprakelijk zijn voor de gewettigde verwachtingen die zij oproept bij een particulier omtrent de verlenging van het activiteitencontract wanneer de gemeente deze niet inlost (contractsvrijheid) of kan inlossen (geen convenant meer).

#### B. Ruimtelijke randvoorwaarden voor het sluiten van individuele activiteitencontracten

In het convenant wordt een gebiedsgericht luik ontwikkeld waarin de krijtlijnen worden uitgezet voor het sluiten van individuele activiteitencontracten. Het is dit luik dat het aspect toetsingskader vormt binnen het convenant. Hieronder valt mogelijks ook de vermelding van een lijst van uitgesloten functies op het grondgebied van de betrokken gemeente.

Voor de exacte inhoud van deze ruimtelijke randvoorwaarden wordt doorverwezen naar de ruimtelijke analyse (deelopdracht II).

In elk geval is het duidelijk dat de ruimtelijke randvoorwaarden een meerwaarde moeten bieden ten aanzien van de toets aan de goede ruimtelijke ordening die sowieso al wordt voorgeschreven. Het kan wel gaan om een gebiedsgerichte verfijning van het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Ook kunnen de ruimtelijke randvoorwaarden, meer dan de toets aan de goede ruimtelijke ordening,<sup>126</sup> de ruimere omgeving in rekening brengen.

Behoudens indien men tot een direct aftoetsbare set aan criteria komt, zouden de ruimtelijke randvoorwaarden ook kunnen bestaan uit een geheel aan doelstellingen waarbij de ondergrens een verbetering is van de huidige toestand.

In het kader van het convenant als toetsingsgrond zal ook gewezen worden op het belang van het contractueel gegeven, het vragen van tegenprestaties. Omdat iedere concrete situatie anders is en deze bijgevolg niet te vatten is in een algemene regel, kan het convenant op dat vlak een inspanningsverbintenis opnemen voor van de gemeente. De gemeente kan er zich namelijk toe verbinden om het tegemoetkomen aan de ruimtelijke randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen vervat in het convenant zo nodig te verwezenlijken via het vragen van tegenprestaties.

Wat de inhoud van die tegenprestaties betreft, stelt er zich juridisch niet onmiddellijk een probleem in die zin dat de contractsvrijheid speelt.<sup>127</sup> Het is dan ook eerder een beleidsmatige kwestie tot waar men wil gaan bij het vragen van tegenprestaties met als risico dat er geen activiteitencontracten tot stand komen.

### **C. Verbintenissen van de partijen**

#### ***Algemeen***

Uit de aard van het convenant als contractueel instrument vloeit voort dat het verbintenissen in het leven roept voor beide partijen, verbintenissen waarmee beiden instemmen.

---

<sup>126</sup> Conform vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geldt bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening de onmiddellijke omgeving in de eerste plaats als referentie en is de ruimere omgeving minder doorslaggevend, cf. RvVb 25 januari 2012, nr. A/2012/0027, p. 14; RvVb 13 maart 2012, A/2012/086, p. 9; RvVb 26 maart 2012, nr. A/2012/0109, p. 13; RvVb 23 juli 2012, A/2012/0287, p. 11; RvVb 16 januari 2013, nr. 2013/0020, p. 11-12; RvVb 11 augustus 2015, nr. S/2015/0101, p. 32.

<sup>127</sup> Zie in dit verband de studie Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen, waarin onder andere de mogelijkheid tot een activiteitencontract onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vereiste vergunning wordt voorgesteld (zie o.a. p. 47).



Een groot aantal verbintenissen in het kader van het convenant zijn niet volledig afgelijnd. Om die reden wordt aanbevolen om een bepaling op te nemen die stelt dat alle verbintenissen in het convenant inspanningsverbintenissen zijn behalve indien het tegendeel uitdrukkelijk bepaald wordt.

### ***Verbindenissen in hoofde van beide partijen***

In hoofde van beide partijen lijkt er vooral een vagere maar niettemin essentiële verbintenis te bestaan: de verbintenis inzake de loyale samenwerking.

Een mogelijke invulling luidt:

#### **Artikel X. Verbindenissen inzake loyale samenwerking**

*§1. Het Convenant vertrekt vanuit een idee van loyale samenwerking met het oog op de realisatie van de beoogde doelstellingen kaderend in het algemeen belang en dit mede gelet op:*

- *het gebiedsgericht maatwerk dat beoogd wordt inzake de uitbreiding van de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen;*
- *de taakstellingen van beide partijen binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening;*
- *de invalshoek van de subsidiariteit enerzijds en een coherent ruimtelijk beleid anderzijds;*

*§2. Binnen die samenwerking handhaven de partijen de volgende principes:*

- *Dadelijke en doeltreffende uitwisseling van alle relevante informatie inzake de uitvoering van het Convenant, op vraag en uit eigen beweging;*
- *Periodieke evaluatie van de uitvoering van het Convenant;*
- *Actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;*
- *Maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden onder andere inzake het handhavend optreden ten aanzien van stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken;*
- *Vaste wil om steeds te handelen in lijn met de doelstellingen van de contractbenadering zoals gebiedsgericht vooropgesteld in het Convenant;*
- *Wederzijds respect tussen beide Partijen omtrent de aard van de respectievelijke bevoegdheden en de wijze waarop daarvan gebruik wordt gemaakt;*
- *De goede trouw.*

### ***Verbindenissen in hoofde van het Vlaams Gewest alleen***

De verbintenissen die het Vlaams Gewest op zich neemt, zouden als volgt, kunnen verwoord worden:

#### **Artikel X. Verbindenissen in hoofde van het Vlaams Gewest**

*Naast de verbintenissen inzake de loyale samenwerking verbindt het Vlaams Gewest er zich toe om, meer algemeen en rekening houdend met het karakter van haar optreden als publieke overheid, een faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Convenant, het te ondersteunen, te begeleiden, aan te sturen en de naleving ervan te verzekeren.*

*Het Vlaams Gewest zal, in de aangelegenheden waarvoor zij bevoegd is, aanvragen door de titularissen van activiteitencontracten voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel niet anders behandelen dan deze uitgaande van een persoon die geen titularis is van een activiteitencontract. Het voorgaande lijdt enkel uitzondering indien het als vergund of hoofdzakelijk vergund beschouwd worden van de functie op grond van een activiteitencontract determinerend is voor de toewijzing.*

*Inzake het opvolgen van de verlening van activiteitencontracten verbindt het Vlaams Gewest zich ertoe om, gelet op het proportionaliteitsbeginsel, bij de miskening van het Convenant, in haar rechtsverhouding met de betrokken gemeente terug te grijpen naar het meest passende middel conform afdeling 4, hoofdstuk IV van titel IVbis VCRO en afdeling 4 en 5 van deze convenant.*

*Het Vlaams Gewest zal er binnen haar bevoegdheden op toezien dat een gesloten activiteitencontract geen beletsel kan vormen voor het handhavend optreden ten aanzien van stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken. Dit belet niet dat de bevoegdheid van de gemeente om zelf in handhaving te voorzien, kan primeren (o.a. in het licht van een handhavingsplan).*

## **Verbintenissen in hoofde van de gemeente alleen**

De verbintenissen die de betrokken gemeente op zich neemt, zouden als volgt, kunnen verwoord worden:

### **Artikel X. Verbintenissen in hoofde van de gemeente**

*§1. Naast de verbintenissen inzake de loyale samenwerking verbindt de gemeente er zich toe om enkel activiteitencontracten te sluiten in overeenstemming met het Convenant en de ruimtelijke randvoorwaarden geschetst in artikel 9 van deze convenant.*

*§2. In het kader van het sluiten van activiteitencontracten verbindt de gemeente er zich ook ten aanzien van het Vlaams Gewest toe om de beginselen van gelijkheid en non-discriminatie na te leven zoals deze onder andere gewaarborgd worden in de artikelen 10 en 11 van de grondwet.*

*§3. De gemeente zal, in de aangelegenheden waarvoor zij bevoegd is, aanvragen door de titularissen van activiteitencontracten voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel niet anders behandelen dan deze uitgaande van een persoon die geen titularis is van een activiteitencontract. Het voorgaande lijdt enkel uitzondering indien het als vergund of hoofdzakelijk vergund beschouwd worden van de functie op grond van een activiteitencontract determinerend is voor de toewijzing.*

*De gemeente verbindt er zich toe om een gesloten activiteitencontract geen beletsel te laten zijn om handhavend op te treden ten aanzien van stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken.*

*§4. Telkens een activiteitencontract in het licht van een goede ruimtelijke ordening gesloten kan worden mits het vragen van welbepaalde tegenprestaties, zal de gemeente erop toezien dat deze tegenprestaties effectief geleverd worden door haar medecontractant.*

*§5. De gemeente verbindt er zich toe om geen misleidende informatie te verschaffen aan rechtsonderhorigen en geen verwachtingen in het leven te roepen omtrent eventuele verlengingen of wijzigingen van lopende of te sluiten activiteitencontracten.*

*§6. Indien het Convenant bij toepassing van artikel 4.4bis.9., §2 VCRO ontbonden wordt, zal de gemeente haar medecontractanten bij de kennelijk niet convenant conforme activiteitencontracten bij beveiligde zending daarvan op de hoogte stellen. De gemeente zal met dit schrijven haar medecontractant ook inlichten omtrent de ontbinding van rechtswege van het betrokken activiteitencontract.*

*De gemeente zal deze beveiligde zending verrichten binnen een termijn van 30 dagen te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de beveiligde zending houdende de verklaring tot ontbinding conform artikel 4.4bis.9., §2 VCRO.*

*Indien de gemeente zou nalaten om deze zending binnen de gestelde termijn te verrichten, zal de bevoegde minister of diens gemachtigde deze verbintenis voor rekening van de gemeente nakomen. De kosten van die mededeling kunnen verhaald worden op de gemeente.*

### **Bijkomende verbintenissen**

Om de nodige flexibiliteit in te bouwen in het convenant, kan met een uitdrukkelijke bepaling in die zin de mogelijkheid tot de opname van bijkomende verbintenissen worden voorzien:

#### **Artikel X. Bijkomende verbintenissen:**

*Indien tijdens de duur van het Convenant de toevoeging van een bepaalde bijkomende verbintenis noodzakelijk blijkt dan verbinden de Partijen zich ertoe, op verzoek van de meest gereede partij, die toevoeging te onderzoeken en het Convenant zo nodig te wijzigen. Het voorgaande geschiedt steeds met inachtneming van de eigenheid van elk van de betrokken Partijen en de lasten en verbintenissen die elk van de Partijen reeds op zich heeft genomen.*

*Indien tijdens de uitvoering blijkt dat deze verbintenis dermate moeilijkheden oplevert dat de globale uitvoering van het Convenant op één of andere wijze bemoeilijkt wordt, dan zal de Partij aan wie de uitvoering van de verbintenis hoofdzakelijk toekomt de andere daarover raadplegen en tevens een voorstel formuleren tot aanpak van het probleem.*

#### **D. Omkadering contractbenadering**

Na overleg met de opdrachtgever werd besloten om minstens in de oprichting van een daadkrachtige Opgvolgingscommissie te voorzien. Ook dient deze commissie bij te dragen tot het gebiedsgericht karakter van het convenant.

In het convenant kan daarover de volgende bepaling opgenomen worden:

*§1. Met het oog op de realisatie van het Convenant richten de Partijen in onderling overleg samen een Opgvolgingscommissie op waarin zij:*

- (1) overleg plegen over de realisatie van het Convenant aan de hand van individuele activiteitencontracten;*
- (2) waar nodig verdere invulling geven aan het Convenant;*
- (3) waken over de goede voortgang en realisatie van het Convenant;*
- (4) inspelen op wijzigende evoluties inzake de ruimtelijke randvoorwaarden door desgevallend het Convenant te wijzigen conform artikel 14.*

*§2. De Partijen bepalen ieder voor zich wie als hun afgevaardigden in de Opgvolgingscommissie zetelen, zij het dat deze afgevaardigden de betrokken Partij op een voldoende wijze moeten kunnen vertegenwoordigen. Elke partij kan op ieder ogenblik tijdens de duur van dit Convenant één of meerdere van haar afgevaardigden al dan niet tijdelijk, vervangen mits die vervanging aan de andere Partij wordt meegedeeld.*

*§3. De Opgvolgingscommissie komt voor de eerste maal samen binnen de maand na de ondertekening van dit Convenant.*

*§4. De Opgvolgingscommissie zal een huishoudelijk reglement opmaken dat wordt meegedeeld aan alle Partijen.*

*§5. Beslissingen van de Opgvolgingscommissie worden genomen bij consensus.*

*§6. De Opgvolgingscommissie vergadert volgens het ritme vereist voor de periodieke evaluatie van de uitvoering van het Convenant. De frequentie van de samenkomsten kan nader bepaald worden in het huishoudelijk reglement. Naast de voorziene samenkomsten heeft iedere Partij het recht om met een gemotiveerd verzoek de Opgvolgingscommissie samen te roepen. Het gemotiveerd verzoek kan via elke in het huishoudelijk reglement vastgestelde vorm van communicatie worden overgemaakt aan de Partij.*

De bovenstaande bepaling bevat de noodzakelijke basis voor een, op het niveau van het verzekeren van de naleving van het convenant, daadkrachtige Opgvolgingscommissie. Hoewel het finaal toekomt aan een van de partijen om te oordelen of er sprake is van een tekortkoming die aanleiding geeft hetzij tot een opschorting hetzij tot een ontbinding (ernstige tekortkoming), zal de Opgvolgingscommissie een centrale rol spelen bij het vaststellen van tekortkomingen op het niveau van het convenant.

Het verzekeren van de naleving van activiteitencontracten blijft echter in de eerste plaats een verplichting die op de schouders van de gemeente als medecontractant rust. Desalniettemin voorziet de Opgvolgingscommissie in een bredere *oversight* door op een *case*-overstijgende wijze de werking van de contractbenadering binnen de betrokken gemeente te evalueren. Niets belet echter dat ook concrete activiteitencontracten aanbod komen en bijdragen tot dat breder overzicht. De hierboven weergegeven modelbepaling uit het convenant laat daartoe alle ruimte.

Wat de werking van de Opgvolgingscommissie in het kader van het verzekeren van de naleving van het convenant betreft, wordt verwezen naar wat hieronder aanbod komt onder "H. Handhaving convenant".

Volledig binnen de contractuele sfeer, zijnde een verhouding tussen partijen, voorziet deze Opgvolgingscommissie ook breder in de gezamenlijke opvolging van de contractbenadering. Doordat beide partijen vertegenwoordigd zijn in dit orgaan, is er ruimte voor dialoog. Het convenant zal in concrete dossiers onvermijdelijk aanleiding geven tot discussies. Binnen de Opgvolgingscommissie is er ruimte om, in beginsel op een *case*-overstijgend niveau, van gedachten te wisselen omtrent de exacte invulling en toepassing van het convenant bij het sluiten van activiteitencontracten.

Hoewel de bovenstaande bepaling op het eerste zicht nog niet de vertaling met zich meebrengt van de gebiedsgerichte insteek van het convenant, zal dit in de praktijk wel gerealiseerd worden. Als partij bij het convenant zal het Vlaams Gewest erover waken dat de Opgvolgingscommissie ook dienst kan doen als forum waarbinnen een dialoog mogelijk is op het niveau van de ruimtelijke entiteit. Zo kan het huishoudelijk reglement van de Opgvolgingscommissie ook voorzien, waar relevant, in samenkomsten met andere Opgvolgingscommissies uit aanpalende (zelfde ruimtelijke entiteit) of verder afgelegen (ruimer dan de ruimtelijke entiteit in kwestie) gemeenten waarin de contractbenadering reeds toepassing vindt.

Het Vlaams Gewest kan de gebiedsgerichte insteek ook realiseren door dezelfde ambtenaren af te vaardigen naar de Opgvolgingscommissies binnen eenzelfde ruimtelijke entiteit. Zo zou bijvoorbeeld, indien er convenanten gesloten worden met gemeenten binnen een bepaalde ruimtelijke entiteit in de provincie Oost-Vlaanderen, minstens een ambtenaar systematisch het Vlaams Gewest kunnen vertegenwoordigen binnen diezelfde ruimtelijke entiteit. Deze ambtenaar zou dan stevast deel uitmaken van iedere Opgvolgingscommissie binnen die groep van gemeenten. Op die manier behoudt het Vlaams Gewest dus een gebiedsgericht overzicht over de toepassing van de contractbenadering. Een dergelijk overzicht moet het Vlaams Gewest toelaten om, ook los van bijeenkomsten met de overige Opgvolgingscommissies, tot een uniforme toepassing te komen van gelijkaardige of identieke convenanten (zelfde ruimtelijke entiteit).

Ook naast die opvolging van de contractbenadering op het niveau van het convenant, en desgevallend op de schaal van een ruimtelijke entiteit, bestaat het doel van de Opgvolgingscommissie erin om een positieve

bijdrage te leveren. Door dienst te doen als forum voor kennisdeling en informatie-uitwisseling dit opvolgingsmechanisme een centrale rol in het leereffect dat onvermijdelijk zal voortvloeien uit het gebruik van het nieuwe instrument van de contractbenadering (convenant en activiteitencontracten) in de tijd.

#### **E. Wijzigbaarheid convenant**

In het convenant zelf wordt, om redenen van flexibiliteit, voorzien in een mogelijkheid tot wijziging van het convenant. De wijziging kan slechts geschieden met de uitdrukkelijke toestemming van alle partijen. Om problemen inzake doorwerking naar individuele activiteitencontracten te vermijden, wordt best bepaald dat wijzigingen enkel uitwerking hebben voor de toekomst en dit ten aanzien van nieuw gesloten activiteitencontracten.

#### **F. Looptijd convenant**

In het convenant wordt kort verduidelijkt dat het een overeenkomst betreft van onbepaalde duur zoals voorzien in de VCRO (tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO, deelopdracht III).

#### **G. Beëindiging convenant**

De juridische kantlijnen bij de mogelijke gronden tot beëindiging werden *supra* reeds besproken onder “§2 Aspecten van decretale verankering”, “E. Looptijd van het convenant en einde van het convenant”.

In het convenant zal verwezen worden naar de (bondige) decretale verankering en kunnen de wijzen waarop de opzegging of verklaring tot eenzijdige ontbinding wordt uitgebracht nader uitgewerkt worden.

#### **H. Handhaving convenant**

Gelet op wat hierboven reeds uiteengezet werd, bestaat de uitdaging erin om een convenant op te stellen waarin een getrappt systeem inzake het verzekeren van de naleving van het convenant wordt opgezet.

Het getrapte systeem zou erin kunnen bestaan dat de hierboven geschetste Opgvolgingscommissie belast wordt met het opvolgen van de uitvoering van het convenant (sluiten van individuele activiteitencontracten). Indien in de schoot van de Opgvolgingscommissie een probleem gesignaleerd wordt, doet deze commissie een voorstel van oplossing. Vervolgens neemt de betrokken gemeente de verplichting op zich om het probleem recht te zetten. Meent de gemeente daarentegen dat er geen probleem is of raakt de Opgvolgingscommissie het niet eens over een oplossing voor het probleem dan komt het aan iedere partij toe om hieraan de passende consequenties te verbinden.

Indien een van de partijen, na het doorlopen van het opvolgingskader en het in acht nemen van een redelijke termijn voor het remediëren aan het opgeworpen probleem, van oordeel is dat er nog steeds sprake is van een tekortkoming moet het volgende onderscheid gemaakt worden:

- De tekortkoming is dermate ernstig dat zij iedere verdere samenwerking onmogelijk maakt, zelfs indien aan deze tekortkoming geremedieerd wordt. In dat geval kan er gedacht worden aan het sluiten van kennelijk niet convenant conforme contracten.
- De tekortkoming is niet van aard iedere verdere samenwerking onmogelijk te maken mits zij alsnog geremedieerd wordt.

Enkel in het eerste geval kan teruggegrepen worden naar het *ultimum remedium* van de ontbinding. In dat geval komen alle kennelijk niet convenant conforme activiteitencontracten van rechtswege tot een einde en kunnen er geen nieuwe contracten meer gesloten worden.

Hoe dan ook spreekt het voor zich dat een ontbinding van het convenant te allen tijde vermeden moet worden. Om die reden grijpt men, wanneer de tekortkoming niet dermate ernstig is, terug naar de minder verregaande sanctie van de opschorting. De opschorting van het convenant heeft enkel tot gevolg dat er met onmiddellijke ingang geen nieuwe activiteitencontracten tot stand kunnen komen, de bestaande behouden hun gelding zonder dat er sprake is van een onderscheid tussen op het eerste zicht convenant conforme activiteitencontracten enerzijds en kennelijk niet convenant conforme activiteitencontracten anderzijds. In een dergelijke hypothese ligt er immers geen tekortkoming voor die van aard is om ernstig te twifelen aan het convenant conform karakter van de reeds gesloten activiteitencontracten. Het middel van de opschorting bestaat er dan in een sterk signaal uit te brengen opdat de gemeente zijn tekortkoming (die geen ernstigs tekortkoming uitmaakt) alsnog zou rechtzetten.

#### **4.5.4 Slotsom: het convenant als een juridisch werkbaar gebiedsgericht instrument**

De bovenstaande analyse moet toelaten om het convenant als een juridisch werkbaar instrument te hanteren binnen de vooropgestelde *scope*.

Ondanks het juridisch voorkomen van dit instrument als een overeenkomst tussen twee partijen blijft het gebiedsgerichte karakter van het convenant overeind. Ieder convenant krijgt, zoals hierboven uiteengezet werd, uitwerking binnen de grenzen van de betrokken gemeente. Niets belet echter dat de inhoud van dit convenant nog steeds een overstijgende gebiedsgerichte invulling kan krijgen.

Telkens een ruimtelijke entiteit<sup>128</sup> het grondgebied van een gemeente overschrijdt, zal het convenant dat afgesloten wordt met de betrokken gemeente geënt zijn op die ruimere ruimtelijke entiteit.

Het gebiedsgerichte en gemotiveerde verzoek vormt een eerste stap richting een gebiedsgericht convenant. Pas van zodra de betrokken gemeente deze eerste stap zet, kunnen de onderhandelingen over het convenant beginnen. Het is vervolgens aan de bevoegde minister of diens gemachtigde om erover te waken dat de onderhandelingen tot een voldoende gebiedsgericht resultaat leiden. Slechts indien de onderhandelingen succesvol blijken, zal een convenant tot stand komen. In die zin behoudt het Vlaams Gewest voldoende zicht op het realiseren van het gebiedsgerichte karakter van het convenant.

Op het niveau van de adviesverlening laat de afwezigheid van een decretale regeling toe om een *light*-procedure te voorzien telkens een andere gemeente wil 'aansluiten' bij een reeds gesloten convenant. Hoewel strikt juridisch gezien een nieuw convenant tot stand zal komen met de betrokken gemeente zal de inhoud, in geval het eenzelfde ruimtelijke entiteit betreft, identiek of nagenoeg identiek blijven. In een dergelijk geval kan ervoor gekozen worden om geen nieuwe adviezen in te winnen nu de relevante instanties eerder advies uitbrachten met betrekking tot het convenant waarvan de inhoud sterk gelijklopend, zo niet identiek is.

---

<sup>128</sup> De term 'ruimtelijke entiteit' staat in het kader van deze studie voor een gebied waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor een verruimde mogelijkheid tot functiewijzigingen sterk gelijkaardig of vrijwel identiek zijn.

Kan de betrokken gemeente integendeel niet ondergebracht worden in dezelfde ruimtelijke entiteit dan heeft het Vlaams Gewest nog alle vrijheid om voor een *full option*-procedure te gaan en een nieuwe adviesronde te organiseren. Het Vlaams Gewest behoudt immers, zelfs ingeval van een draaiboek, de vrijheid om de inhoud van ieder convenant af te toetsen bij de instanties waarvan zij het advies opportun acht (*cf. supra*).

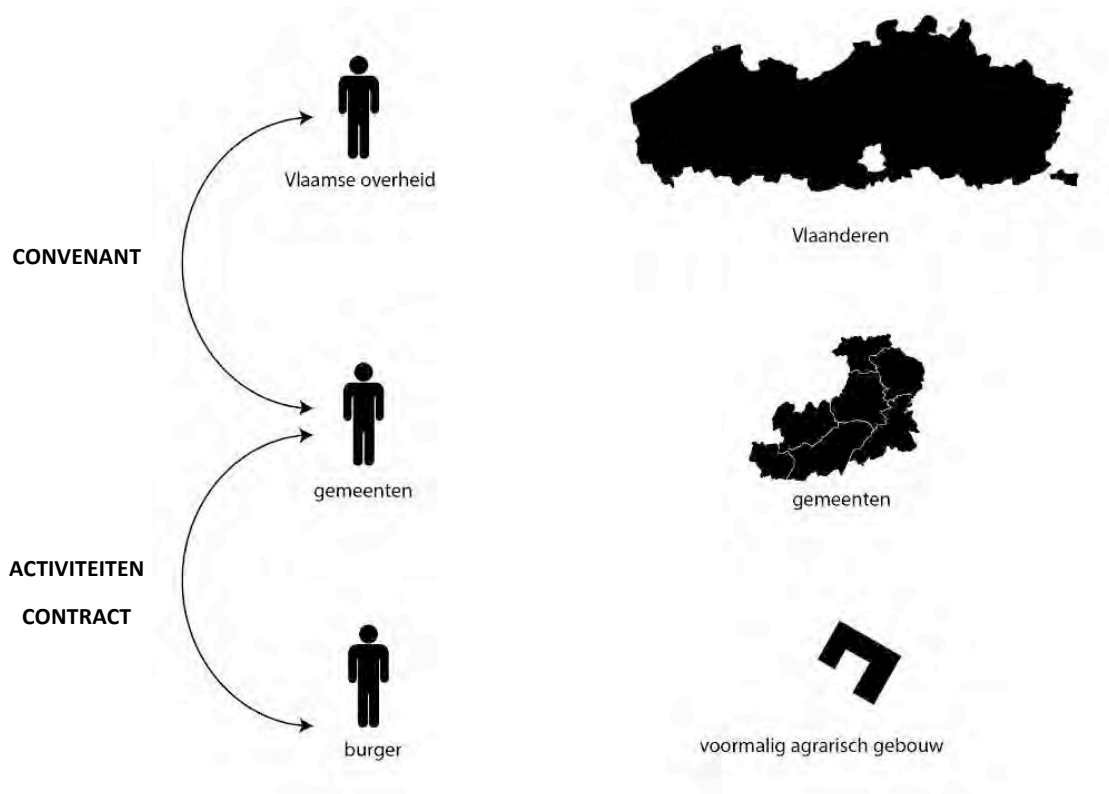
Binnen de omkadering van het convenant wordt tot slot ook rekening gehouden met diezelfde gebiedsgerichte dimensie bij de rol die aan de Opmvolgingscommissie wordt toebedeeld.



# 5 Procesverloop instrument Convenant

## 5.1.1 Opbouw proces

Figuur 30 – Opbouw proces convenant – de contractbenadering als een gelaagd systeem

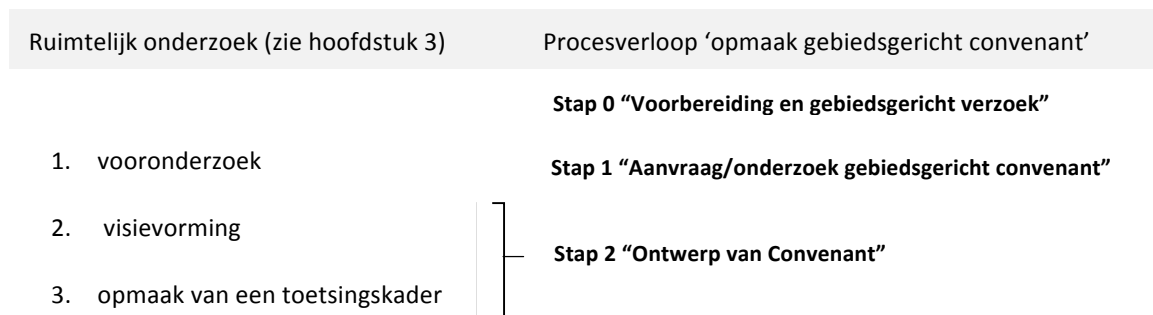


Het systeem van de contractbenadering beoogt, zoals hoger uiteengezet, ruimere mogelijkheden tot functiewijzigingen te creëren binnen het agrarisch gebied. Voor het openstellen van die ruimere mogelijkheid wenst de opdrachtgever gebruik te maken van tijdelijke contracten die door de gemeente met de betrokken particulier worden afgesloten. In dat contract kan ten volle de contractuele idee van het onderhandelen en vragen van welbepaalde tegenprestaties doorwerking vinden.<sup>129</sup>

Om toch bepaalde criteria voorop te stellen bij het afsluiten van die activiteitencontracten wenst de opdrachtgever het openstellen van die mogelijkheid tot het sluiten van activiteitencontracten in hoofdzaak van de gemeente afhankelijk te stellen van een toetsings- en opvolgingskader. Het is dat kader dat aangereikt wordt door het convenant, een beleidsovereenkomst gesloten tussen het Vlaams Gewest enerzijds en een gemeente anderzijds. Het systeem van de contractbenadering kent dus een zekere gelaagdheid. Op het niveau van een ruimtelijke entiteit (grondgebied van een of meerdere gemeenten, naargelang het geval gedeeltelijk of volledig) is er het convenant. Op het niveau van een individuele site kan er vervolgens een activiteitencontract tot stand komen.

<sup>129</sup> cf. studie Eubelius, 2014, "Onderzoek van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen", uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

In hoofdstuk 3 ‘**ruimtelijke analyse**’ werd al stilgestaan bij de inhoudelijke stappen die moeten doorlopen worden om tot een ontwerp van toetsingskader te komen. In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk onderzoek gekaderd in het ruimer proces tot opmaak én activering van het gebiedsgericht convenant. Onderstaand schema maakt duidelijk dat het ruimtelijk onderzoek wordt voorafgegaan door een voorbereiding en gebiedsgericht verzoek. De visievorming en opmaak van een toetsingskader situeren zich in stap 2 van het procesverloop ‘Ontwerp van convenant’.



Het begrip convenant werd in voorgaande **juridische analyse** al uitgebreid gekaderd (cf. *supra* 4.3 Het convenant). Om tot de opmaak van een gebiedsgericht convenant te komen en om deze vervolgens om te zetten in de praktijk door het sluiten van activiteitencontracten, is er nood aan een bepaald procesverloop. In dit proces wordt duidelijk hoe het onderhandelen van een convenant opgestart wordt, hoe de nodige inspraak wordt ingebouwd, welke instanties er desgevallend advies kunnen verlenen, hoe de naleving van het instrument op een gedragen en efficiënte wijze gegarandeerd wordt, ...

Het doel van hoofdstuk 5 is om de verschillende stappen in het procesverloop beknopt en schematisch te duiden. Dit stappenplan vormde tevens de basis voor een debat omtrent het procesverloop tijdens de tweede externe werksessie in het Meetjesland, waarin het procesverloop werd gesimuleerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de opmaak van een gebiedsgericht convenant (**fase 1**) en de activering van het convenant (**fase 2**).

## 5.2 Fase 1: opmaak gebiedsgericht convenant

### 5.2.1 Stap 0 – voorbereiding gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek

Conform de decretale verankering van de contractbenadering kan een gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek het startpunt vormen voor onderhandelingen over een convenant.

Van de zijde van de opdrachtgever is er een duidelijke voorkeur voor een gebiedsgerichte insteek. Het doel bestaat erin om gemeenten die vragende partij zijn voor een convenant en die volledig of gedeeltelijk deel uitmaken van eenzelfde ruimtelijke entiteit inhoudelijk tot eenzelfde convenant te laten komen.

Indien gewenst kunnen gemeenten die deel uitmaken van eenzelfde ruimtelijke entiteit ook hun gebiedsgerichte en gemotiveerde verzoeken op elkaar afstemmen.



Het is van belang dat er binnen dit verzoek een gebiedsgerichte toelichting wordt gegeven over de problematiek die men wenst aan te pakken met het nieuwe instrument van de contractbenadering (convenant en individuele activiteitencontracten).

De beoogde gebiedsgerichte insteek zal in die zin ook toelaten om het procesverloop te versnellen.

De aanleiding voor het gebiedsgericht en gemotiveerd verzoek kan een bestaande studie zijn. Wat de testregio's van dit onderzoek betreft, kan verwezen worden naar het proces tot opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) waarbij *quick-wins* werden gekoppeld aan 10

pilootregio's, waaronder het Pajottenland en het Meetjesland.

### 5.2.2 Stap 1 – aanvraag en onderzoek gebiedsgericht convenant



De gemeente dient een verzoek in bij de bevoegde minister. De minister of zijn gemachtigde toetst dit af en gaat na of het sluiten van een convenant opportuun is. Op basis van dit onderzoek wordt beslist of er onderhandelingen worden opgestart.

Het onderzoek en de navolgende onderhandelingen gebeuren, zoals gezegd, buiten iedere procedure om. Het informeel houden van dit voortraject werd goed onthaald op de tweede externe werksessie in Meetjesland.

Indien de onderhandelingen rond de opmaak van een gebiedsgericht convenant worden opgestart én deze succesvol blijken dan bestaat het **eindproduct** van deze stap uit de resultaten van het gebiedsgericht en kwantitatief vooronderzoek en in een positieve motivering van de aanvraag tot opmaak van een convenant.

### 5.2.3 Stap 2 – ontwerp van convenant

In het ontwerp van convenant worden de doelstellingen van dit instrument, toegespitst op de ruimtelijke entiteit in kwestie, gepreciseerd.

In deze stap wordt de visievorming en het toetsingskader opgemaakt. De minimuminhoud van het convenant is decretaal vastgelegd. Het gaat daarbij om afspraken over:

1° de verbintenissen van beide partijen;

2° de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder individuele activiteitencontracten kunnen worden gesloten;



3° de wijze van ondersteuning, begeleiding, informatie-uitwisseling en aansturing van en rapportering over de voortgang van de contractbenadering, toegespitst op de naleving van het convenant.

De inhoud van het convenant zal, gelet op de gebiedsgerichte insteek, veelal gelijklopend zo niet uniform zijn voor de aanpalende gemeenten. Telkens een gemeente, als vragende partij voor een convenant, deel uitmaakt van een ruimtelijke entiteit waarvoor eerder een convenant werd gesloten, zal het Vlaams Gewest erover waken dat de inhoud en toepassing van dat convenant uniform zo niet minstens

gelijklopend zal zijn.

Het ontwerp van convenant dat het product vormt van onderhandelingen tussen de betrokken gemeente en het Vlaams Gewest wordt vervolgens gedurende 30 dagen onderworpen aan een **openbaar onderzoek**. De betrokken partijen kunnen zelf invullen welke instanties worden betrokken voor adviesverlening, op maat van het convenant in kwestie. Zo zou de gemeente afhankelijk van de thematiek het advies van het GECORO of het Departement Landbouw & Visserij kunnen vragen zonder dat dit decretaal verplicht wordt.

Het **eindproduct** van deze fase wordt gevormd door een contractuele verbintenis tussen het Vlaams Gewest en elke betrokken gemeente in de vorm van een **gebiedsgericht convenant**.

## 5.3 Fase 2: activering gebiedsgericht convenant

Door het sluiten van een convenant in overeenstemming met de bepalingen in de VCRO (zie deelopdracht III, tekstvoorstel aanpassing VCRO) wordt het de betrokken gemeente mogelijk om met particulieren activiteitencontracten te sluiten.

Het convenant is een toetsingskader voor de individuele activiteitencontracten. Het convenant bepaalt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de toe te kennen functiewijzigingen en stuurt aan op het vragen van de nodige tegenprestaties. De ruimtelijke randvoorwaarden die vervat liggen in het convenant worden dan uiteindelijk via het concretere individuele activiteitencontract in de praktijk omgezet. Elk activiteitencontract moet ondergebracht kunnen worden in de *scope* en de doelstellingen van het toepasselijke convenant. Decretaal wordt verankerd dat een activiteitencontract slechts wettig kan worden gesloten voor zover het in overeenstemming is met het toepasselijke convenant.

### 5.3.1 Stap 3 – informeren burgers over het convenant

De communicatie ten opzichte van de burgers is een cruciale stap binnen de activering van het gebiedsgericht convenant.

Decretaal wordt in dit verband enkel verankerd dat het gebiedsgericht convenant steeds raadpleegbaar moet zijn en dit op het gemeentehuis en/of digitaal op de website van de gemeente.



Het nieuwe instrument van de contractbenadering heeft mogelijk meer duiding ten aanzien van de burgers. In dat verband kan gedacht worden aan een communicatiecampagne of het inrichten van een infoloket.

Op die manier zou ook ruimer informatie worden verschaft buiten datgene wat decretaal verankerd wordt en wat in het convenant wordt ingeschreven.

Een communicatiecampagne of infoloket laat toe om te informeren over de gevolgen van het convenant en de daaruit voortvloeiende toepassing van de contractbenadering aan de hand van individuele

activiteitencontracten.

Op de tweede externe werksessie in het Meetjesland werd het voorzien in een ruimere informatieverstrekking goed onthaald. De verantwoordelijkheid voor de informatieverstrekking omtrent het convenant rust in eerste instantie op de schouders van de gemeenten die instappen in het systeem. Ruimte Vlaanderen is echter bereid om ook hier een ondersteunende rol te spelen. Waarbij bijvoorbeeld gedacht wordt aan een *webtool* die online informatie verstrekt.

### 5.3.2 Stap 4 – sluiten van de individuele activiteitencontracten

Het convenant wordt op het niveau van een bedrijfssite dan wel één of meerdere percelen binnen het agrarisch gebied geconcretiseerd via een individueel activiteitencontract. Het is het individueel activiteitencontract dat de toelating geeft tot een welbepaalde zonevreemde functie voor die site of die percelen.



Belangrijk is dat er op site overstijgend niveau een zekere uniformiteit gegarandeerd wordt tussen de individuele activiteitencontracten onderling. Die uniformiteit gaat terug op het feit dat de activiteitencontracten in overeenstemming moeten zijn met het toepasselijke convenant.

De onderzoeksgroep stelde hierbij voor om een handleiding met type-voorwaarden uit te werken. Dit zou de opmaak van een activiteitencontract uniform maken en de gemeenten ondersteunen in de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden en het vragen van welbepaalde tegenprestaties. De gemeenten waren hier

wel vragende partij voor. De ondersteuning vanuit Ruimte Vlaanderen is op het niveau van elk individueel activiteitencontract een minder haalbare piste. Ruimte Vlaanderen zal wel toezien op het correct toepassen van het convenant en dit binnen de schoot van de Opmvolgingscommissie.

### 5.3.3 Stap 5 – opvolgen uitvoering en goede naleving convenant

Zoals in de vorige stappen al werd aangegeven, is Ruimte Vlaanderen degene die samen met de betrokken gemeente zal toezien op de naleving van het convenant. Hoewel juridisch gezien Ruimte Vlaanderen deze monitoring op zich kan nemen als partij bij het convenant, leek het de opdrachtgever aangewezen om dit toezicht te institutionaliseren.



Ieder convenant zal voorzien in de oprichting van een opvolgingscommissie die specifiek belast wordt met het toezien op de correcte uitvoering van het convenant.

Naast deze Opvolgingscommissie worden ook specifieke verbintenissen opgenomen in het convenant. Tegenover elkaar verbinden de gemeente en het Vlaams Gewest zich ter toe om een goede uitvoering van het convenant na te streven.

Het is dan ook zo dat iedere partij, zelfs bij afwezigheid van een duidelijk standpunt van de Opvolgingscommissie, de mogelijkheid behoudt om een miskenning van die verbintenis in te roepen.

In de praktijk zou de commissie de activiteitencontracten opvolgen en eventuele problemen signaleren. Hierbij is er ook de mogelijkheid om op een gebiedsgerichte wijze moeilijke dossiers aan te kaarten of nog te sluiten beleidsvereenkomsten met andere gemeenten en met Ruimte Vlaanderen te bespreken. De mogelijkheid wordt uitdrukkelijk opengelaten om als Opvolgingscommissie andere Opvolgingscommissies te raadplegen.

Indien er binnen de betrokken Opvolgingscommissie geen eensgezindheid is over, het bestaan van of de oplossing voor, een bepaald probleem dan komt het aan de betrokken partijen zelf toe om daar de nodige consequenties aan te verbinden.

De decretale verankering en het convenant zullen alle vrijheid laten aan de Opvolgingscommissie om in een huishoudelijk reglement de wijze waarop wordt samengekomen en de frequentie van dit samenkomen te regelen. In dat reglement kan er bijvoorbeeld een proefperiode worden voorzien waarbij er op regelmatige basis wordt samengekomen om vragen en moeilijkheden rond het sluiten van contracten samen te overlopen. Na die proefperiode zouden de gemeenten individueel de doelstellingen van het convenant kunnen vertalen in activiteitencontracten en kan er minder frequent worden vergaderd in de Opvolgingscommissie.

### 5.3.4 Procesverloop – verankering

In het verdere traject van deze studie (deelopdracht III) werd het hierboven beschreven procesverloop, waar nodig, verankerd en dit hetzij in het decreet (tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO) hetzij in het modelconvenant.

## 6 Beleidsaanbevelingen

1. Uit het onderzoek is gebleken dat het gebiedsgericht 'convenant' complementair is met het bestaande instrumentarium en zich beter leent voor het realiseren van gebiedsgerichte opties. Eén van de krachtlijnen van de werktekst van het witboek BRV voorziet net in **geïntegreerde gebiedsgerichte ruimtelijke ontwikkelingen** omdat pertinente vraagstukken immers vrijwel altijd een bovenlokale gemeentegrens overschrijdende dimensie hebben. Daar waar zonevreemde functiewijzigingen slechts een generiek systeem vormen en verordeningen alleen kunnen voorzien in bijkomende beperkingen op de algemene regelgeving, kan slechts het RUP als een mogelijk alternatief voor het convenant worden aanzien. Een RUP op (sub-)regionale schaal heeft echter meer een *top-down* benadering terwijl de *bottom-up* aanpak van het convenant, groeiende vanuit de lokale besturen, net als een pluspunt wordt ervaren. Bovendien is bij het RUP minder sprake van dialoog tussen overheden en vormt het eindresultaat geen 'onderhandelde oplossing' wat bij het convenant wel het geval is (zie het 'samen aan de slag'-principe uit het BRV). De Vlaamse overheid moet, als overkoepelende overheid, in het convenant proces een inspirerende en verbindende rol spelen om lokale overheden met een gelijkaardige problematiek met elkaar in contact brengen. Bij het onderhandelen met de lokale overheden houdt de Vlaamse overheid bij het invullen van de ruimtelijke en activiteitsgerichte criteria de **ruimtelijke ontwikkelingsprincipes** uit het BRV in het achterhoofd: het verhogen van ruimtelijk rendement, kwalitatieve bodems en cultuurgrond beschikbaar houden, garanderen van ruimtelijke kwaliteit, respecteren van erfgoed en landschap,...
2. Op **lokaal niveau** zit de meerwaarde van het instrument vooral in het feit dat het een **kader** vormt in het omgaan met de huidige **multifunctionele realiteit** op het platteland, die zoals uit eerder onderzoek is gebleken zeer omvangrijk is. Het instrument zal de gemeenten toelaten om met de gewenste activiteiten een meerwaarde te creëren op het platteland door aan de kwaliteitsverbetering te doen. Anderzijds zullen lokale overheden door toepassing van het convenant scherper kunnen handhaven op activiteiten die buiten het kader vallen. Het strekt tot aanbeveling om met deze insteek rekening te houden bij het opstellen van het toetsingskader zodat het dienst kan doen voor beide doelstellingen (zie opdeling uitsluitingscriteria en toelichting). Het instrument biedt voor lokale overheden daarnaast ook kansen in het versterken van de lokale binding van activiteiten, daar waar vandaag veel (wenselijke) kleinschalige activiteiten worden doorverwezen of zich dienen te herlocaliseren naar een site die wel juridische zekerheid biedt.
3. Bij het **informer**en van burgers omtrent de toepassingsmogelijkheden van het instrument convenant strekt het tot aanbeveling om het instrument duidelijk te **kaderen** binnen het bestaande instrumentarium van de ruimtelijke ordening. Het convenant biedt via een vertaling naar een contract een **tijdelijke** oplossing. Burgers dienen met de juiste verwachtingen in het systeem te stappen en zich bewust te zijn dat het systeem geschikt is voor een specifieke niche van activiteiten: zoals tijdelijke functies, startende ondernemingen, laagdynamische activiteiten, etc. Het tijdelijke karakter zorgt ervoor dat de particulieren een korte termijnsoplossing krijgen (met de mogelijkheid op verlenging) en bovendien niet de mogelijkheid hebben om de gebouwen op termijn uit te breiden. De burger dient bij groei of wijziging van activiteiten rekening te houden met een herlocalisatie naar een beter geschikt gebouw/terrein en mag het tijdelijk activiteitencontract niet als een eeuwigdurend verworven recht beschouwen.

4. Eén van de toepassingsvoorwaarden van het instrument stelt dat het gebouw, bouwfysisch geschikt moet zijn. Dit brengt met zich mee dat de activiteiten in principe stevast in het gebouw ondergebracht moeten kunnen worden zonder dat deze gepaard dienen te gaan met vergunningsplichtige werken. Echter is uit het ruimtelijk onderzoek gebleken dat zinnvolle **maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit** in veel gevallen niet vrijgesteld zijn van vergunning en dus op zichzelf wél **vergunningsplichtig** zijn. Het kan hierbij gaan om het bekleden van voorgevels, uitvoeren van waterbeheersingswerken, sloop van gebouwen en verhardingen, herstellen van een oorspronkelijk terreinprofiel, etc. Volgens het onderzoeksteam strekt het dan ook tot aanbeveling dat de mogelijkheid wordt opgehouden om contracten af te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor werken die kaderen in het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**.
5. Het onderzoeksteam is van mening dat de **maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit** zich dienen toe te spitsen op de gebouwen en/of de site zelf, zodat het instrument kan gebruikt worden als hefboom om concrete kwaliteitsverbetering te realiseren op het terrein. Het creëren van een groenfonds of het organiseren van een financieel compensatiesysteem op gemeentelijk en/of regionale schaal, zoals werd geopperd tijdens de tweede klankbordsessie, zal ons inziens leiden tot een uitblijven van het gewenste effect, namelijk concrete verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit op de site. Door de mogelijkheid te bieden om het onderbrengen van een activiteit ‘financieel’ te compenseren zouden kansen gemist worden om ongelukkige ingrepen uit het verleden weg te werken. Hierdoor kan de meerwaarde van instrument convenant wordt uitgehold.
6. Het aspect **tijdelijkheid** vormt één van de onmiskenbare karakteristieken van de contractbenadering. Het zorgt ervoor dat bepaalde types van activiteiten geen gebruik zullen maken van het systeem, terwijl het voor anderen net een interessant kenmerk vormt. De tijdelijkheid geeft de gemeenten ook een ‘stok achter de deur’ bij de opvolging van de uitvoering van maatregelen ter verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderzoeksteam geeft als aanbeveling mee om in het convenant/contracten een termijn van rapportering/evaluatie op te nemen waarbij periodiek aangetoont door de particulier dat er werd voldaan aan de verbintenissen en uitvoering werd gegeven de maatregelen ter kwaliteitsverbetering. De termijn van rapportering kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan de huurtermijn van het pand.
7. Door de opdrachtgever werd de **Qlikview**-toepassing naar voorgeschoven als een tool om op snelle en makkelijke wijze kwantitatieve inzichten en kaarten te verkrijgen in deze thematiek van niet agrarische functie in agrarisch bestemd gebied. Deze tool biedt echter niet de vooropgestelde mogelijkheden: kaartmateriaal niet consulteerbaar buiten de gebouwen van de Vlaamse overheid, categorisering te weinig gedetailleerd, data kan niet worden geïntegreerd met landbouwkundige data, erfgoeddata of met leegstandsregisters. Het onderzoeksteam wil de betere ontsluiting, de integratie met andere data en een gedetailleerdere duiding en categorisering van het kaart-/grafiekmateriaal als aanbeveling naar voor schuiven wil met de **Qlikview-toepassing** te gebruiken als ondersteunende tool voor dataverzameling voor de opmaak van gebiedsgerichte convenanten.
8. Naar aanleiding van de tweede klankbordsessie van 6 september 2016 kwam van een aantal aanwezigen de vraag naar voor om het toepassingsgebied van de contractbenadering licht aan te passen. Het toepassingsgebied zoals eerder vooropgesteld in de studie *Eubelius, 2014, “Onderzoek*



van het instrument 'contractbenadering' in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader 'economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen', uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen zou ook rekening kunnen houden met artikel 11 van het Besluit zonevreemde functiewijzigingen. Zo zou men ook de **afsplitsing van het bedrijfsgebouw** van de rest van de landbouwsite kunnen verbieden.

9. De kwestie van het **rechtskarakter**, de **rechtsgevolgen** en de **aanvechtbaarheid** van het convenant werd logischerwijze slechts beperkt verwerkt in het tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO (deelopdracht III). Het is namelijk zo dat dit karakter voortvloeit uit de totaliteit van karakteristieken van dit nieuwe instrument en dus niet staat of valt met een decretale bepaling. Het tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO beperkt er zich op dit punt dan ook toe om, analoog met de ruimtelijke structuurplannen, te verankeren dat het convenant slechts een beleidsdocument is. Wel wordt als beleidsaanbeveling meegegeven om in de memorie van toelichting bij de door te voeren decreetswijziging het rechtskarakter, zoals dat in de ogen van de decreetgever voortvloeit uit de eigenheid van het nieuwe instrument, nader uit te schrijven.
  
10. In het tekstvoorstel tot aanpassing van de VCRO wordt vooropgesteld dat de **eenzijdige ontbinding** van het convenant mogelijk is en die ontbinding van rechtswege doorwerkt ten aanzien van de niet-convenant conforme activiteitencontracten (ontbindende voorwaarde in ieder activiteitencontract). De Belgische rechtsleer en ook de lagere rechtspraak erkennen vrijwel unaniem de mogelijkheid tot een eenzijdige en dus buitengerechtelijke ontbinding.<sup>130</sup> Op dit punt ontbreekt er echter duidelijke rechtspraak van het Hof van Cassatie.<sup>131</sup> Bij gebrek aan dergelijke rechtspraak verdient het de voorkeur dat de Decreetgever, bij het uitwerken van die mogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding, gebruik maakt van zijn impliciete bevoegdheden op grond van artikel 10 van de Bijzondere Wet Hervorming Instellingen (BWHI). De decreetgever zal dus, in het licht van de criteria die het Grondwettelijk Hof eerder naar voor schoof, moeten verantwoorden waarom het een dergelijke regeling uitwerkt.<sup>132</sup> Het valt op vandaag immers niet uit te sluiten, hoewel weinig waarschijnlijk, dat het Hof van Cassatie de mogelijkheid tot het eenzijdig ontbinden van wederkerige overeenkomsten alsnog afwijst. In dat laatste geval zou de vooropgestelde regeling, conform die hypothetische en zeer strikte lezing van artikel 1184 BW, afwijken van het gemeen verbintenissenrecht. Zoals algemeen geweten, behoort het verbintenissenrecht tot de bevoegdheidssfeer van de federale wetgevende macht.

---

<sup>130</sup> S. VAN LOOCK, "De eenzijdige ontbinding van het contract wegens wanprestatie en de anticipatory breach, *Jura Falconis* 2008, (529) 542.

<sup>131</sup> Cf. de twee onduidelijke arresten, Cass. 2 mei 2002, *Arr. Cass.* 2002, 1167, *Juristenkrant* 2002, 5, *NjW* 2002, 24, *RW* 2002-03, 501, noot A. VAN OEVELEN, *TBBR* 2003, 337, noot S. STIJNS en Cass. 2 mei 2002, *Arr. Cass.* 2002, 1177, *Pas.* 2002, 34, *Juristenkrant* 2002, 5.

<sup>132</sup> Zo moet verantwoord worden dat de afwijkende regeling noodzakelijk is om de toegewezen bevoegdheden te kunnen uitoefenen, de materie in kwestie zich leent tot een gedifferentieerde regeling en de weerslag van die regeling op die principieel federale aangelegenheid slechts marginaal is; zie daarover bv. G., GOEDERTIER en J., VANDE LANOTTE, *Handboek Belgisch publiekrecht*, Brugge, die Keure, 2010, 971.

# 7 Alternatieve instrumenten

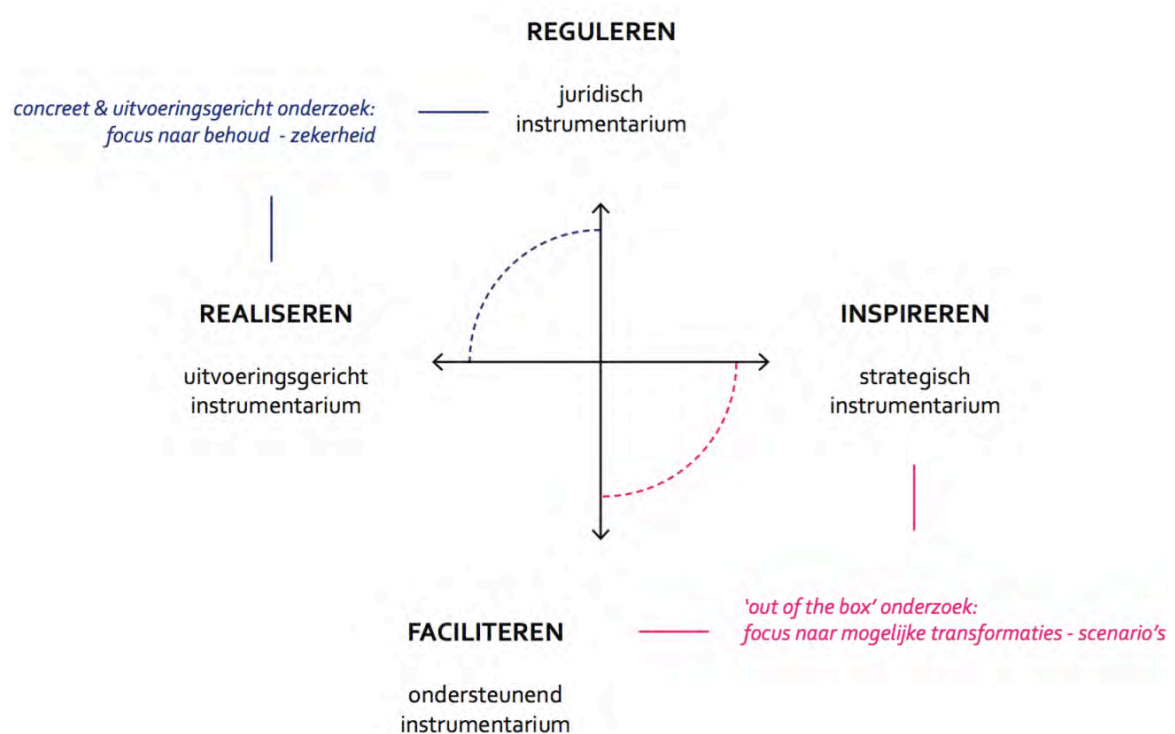
## 7.1 Inleiding

Tijdens dit onderzoek werd de opmaak van een convenant voor de functie 'meergezinswonen' in het Pajottenland als weinig evident beschouwd door de onderzoekers en de betrokkenen in stuurgroep en werksessie 'Pajottenland'. Het tijdelijk karakter, de grote investeringskost en de moeilijkheid om de doelgroep van jonge gezinnen te ondersteunen waren grote struikelblokken die het tijdelijk toelaten van meergezinswonen in hoeves als een onhaalbare piste aanduiden.

De studie heeft een interessante aanzet gegeven naar voorwaarden om het wonen in waardevolle gebouwen te ondersteunen. In samenspraak met Ruimte Vlaanderen is er gekozen om voor de tweede externe werksessie in het Pajottenland alternatieve pistes uit te werken, gebruikmakende van het bestaande instrumentarium.

Afhankelijk van de waardering van de hoeve, de ontwikkelde visie en de gekozen beleidshouding zullen bepaalde mogelijk in te zetten instrumenten meer geschikt zijn voor de uitvoering van het gewenste ruimtelijk beleid en het omgaan met leegstaande waardevolle hoeves. De waardering van de hoeve en de ontwikkelde visie werd al toegelicht bij in het hoofdstuk ruimtelijke analyse. Onderstaande visualiseert de posities die het beleid kan innemen ten opzichte van de ruimtelijke ontwikkelingen (waardevolle hoeves naar meergezinswoning).

**Figuur 31: Beleidsopties ten opzichte van de ruimtelijke ontwikkeling**



BRON: handboek 'verankeren van onroerend erfgoed in ruimtelijk beleid', eigen verwerking

De horizontale as bepaalt de mate waarin het beleid wil omgaan met de waarde van het patrimonium in het Pajottenland: wordt er ingezet op concrete uitvoeringsgerichte plannen en dus op het **realiseren** van projecten? Of wordt er vooral gewerkt naar een sterke beleidsvisie waarbij het beleid vooral wil **inspireren**? De verticale as bepaalt de manier waarop het beleid dit omgaan met het waardevol patrimonium wil verankeren: worden de gewenste ingrepen top-down vastgelegd in juridische regels om zekerheid te bieden aan mogelijke evoluties? Wil het beleid **reguleren**? Of wordt eerder bottom-up gewerkt, waarbij het beleid de verschillende mogelijkheden laat ontstaan en ze wil **faciliteren**? Hierbij is er niet zozeer sprake van een of/of verhaal, maar eerder van een en/en. Waarbij eerst zo open mogelijke pistes worden onderzocht om daarna ook belangrijke voorwaarden concreet te verankeren.

De gemeenten waren allereerst akkoord dat het convenant niet het meest geschikte instrument is om in te zetten bij de specifieke problematiek. Op de werksessie werden twee alternatieven toegelicht:

1. de opname op de Inventaris van Onroerend Erfgoed in combinatie met een richtplan Onroerend Erfgoed
2. de toepassing van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De voor- en nadelen werden afgewogen in het licht van de te behalen doelstellingen. De meeste gemeenten vonden het zinvol om de twee pistes samen te bekijken en dus afhankelijk van de specifieke situatie het één of het ander te verkiezen/ toe te passen.

## 7.2 Strategisch inzetten van het instrumentarium

### 7.2.1 Strategisch instrument 1: uitbreiding van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed

#### 7.2.1.1 Inleiding

Een eerste alternatief bestaat uit een gecombineerd inzetten van de uitbreiding van **inventaris bouwkundig erfgoed** en de opmaak van **onroerend erfgoedrichtplan** voor de waardevolle hoeves van het Pajottenland.

De gemeenten uit het Pajottenland merkten tijdens de werksessies op dat heel wat waardevolle hoeves vandaag niet opgenomen zijn in de inventaris. Bouwkundig erfgoed Gezien de meeste hoeves gelegen zijn in een agrarische bestemming zijn de functiewijzigingsmogelijkheden in deze hoeves dus beperkt. Door de hoeves toe te voegen aan de vastgelde inventaris bouwkundig erfgoed, ontstaat via toepassing van art 10 van het BVR<sup>133</sup> de mogelijkheid tot functiewijziging naar wonen, voor zover voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:<sup>134</sup>

*1° het gebouw of gebouwencomplex is **opgenomen** in de **inventaris** van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;*

---

<sup>133</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen dd. 28 november 2003, art 10.

<sup>134</sup> Onroerenderfgoeddecreet art. 4.1.1

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;

4° het **agentschap** van het beleidsdomein *Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed* dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed brengt een **gunstig advies** uit over de aanvraag. Ze spreekt zich minstens uit over de in 1°, 2° en 3° vermelde voorwaarden.”

Via bovenstaand artikel kan de hoeve de functie van meergezinswoning opnemen zonder dat de hoofdbestemming van het gebied hiervoor moet gewijzigd worden. Hierdoor kunnen agrarische activiteiten zich eventueel in de toekomst hervestigen op de site.

Gezien de functiewijziging in het licht van de bepalingen van art 10 BRV alleen mogelijk wordt mits gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn de verbouwingsmogelijkheden eerder beperkt. Het erfgoedkarakter moet namelijk behouden en waar mogelijk immers versterkt worden. Het Agentschap Onroerend Erfgoed aanvaardt geen (visuele) fragmentering of opsplitsing van hoeves waardoor alleen woonvormen met een zekere graad van collectiviteit (buitenruimte, toerit,..) realistisch zijn.<sup>135</sup> Daarnaast hanteert het Agentschap een aantal principes voor wat het betreft het omgaan met aanpassingen aan gevels, invulling van binnenruimtes en omgaan met waardevolle elementen. De typologie van de hoeve, de huidige indeling, de bestaande perforaties en voorzieningen moeten dus al in voldoende mate geschikt zijn voor meergezinswonen, aangezien het Agentschap Onroerend Erfgoed geen grote wijzigingen zal dulden om de woonkwaliteit te vergroten.

Naast de voorwaarden gesteld door Onroerend Erfgoed wenst het Pajottenland ook een aantal bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden op te kunnen leggen (zie hoofdstuk 3). Hiertoe kan het een **onroerenderfgoedrichtplan** worden uitgewerkt specifiek gericht op de waardevolle hoeves in het Pajottenland.<sup>136</sup> Een onroerenderfgoedrichtplan laat immers toe van het onroerend erfgoed geïntegreerd te benaderen en in samenspraak met andere sectoren en bestuursniveaus verschillende doelstellingen te formuleren. Dit is een visiedocument dat zich focust op een specifiek gebouw(complex) *-de hoeve-* binnen een specifieke geografische context *-het Pajottenland-*. Deze visie is intergemeentelijk opgebouwd en legt de nadruk op bouwkundig goed met regionale kenmerken. Hierbij is het van belang de regionale kenmerken te duiden en te verklaren en daarnaast het type sterk te definiëren.

Aanvullend hierop kunnen de gemeenten van het Pajottenland een aanvraag indienen tot erkenning als **Intergemeentelijke Onroerend Erfgoed Dienst (IOED)**.<sup>137</sup> Hierbij is het van belang om een gezamenlijk beleidsplan op te bouwen rond onroerend erfgoed en een plan van aanpak uit te werken. De IOED krijgt

---

<sup>135</sup> BECUWE F. & VANDRIESSCHE T. & VERNIMMEN N., Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeves, handleiding, 2016, 89 pp.

<sup>136</sup> Onroerend erfgoeddecreet art 7.1.1.-7.1.5 en Onroerend erfgoedbesluit art 7.1.1

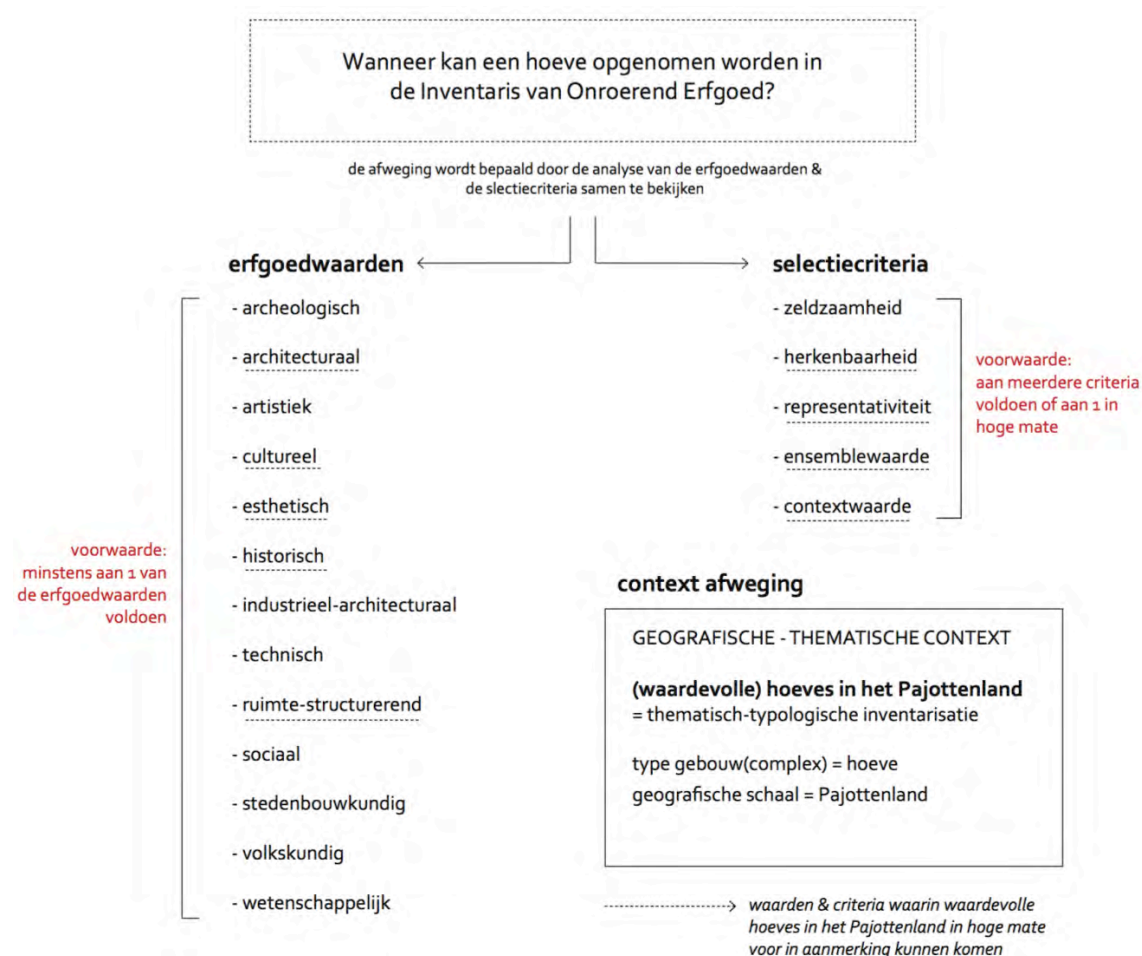
<sup>137</sup> Onroerenderfgoeddecreetart art 3.3.1

dan de bevoegdheden van het Agentschap Onroerend Erfgoed (o.a. advies bij slooiaanvragen, bepaalde toelatingen geven voor handelingen aan of in onroerend erfgoed).

### 7.2.1.2 Methodologie tot opname in de inventaris bouwkundig erfgoed

Om een gedegen afweging te maken of een onroerend goed kan worden opgenomen in de inventaris, wordt rekening gehouden met de erfgoedwaarden en de selectiecriteria. Die waarden en criteria worden niet afzonderlijk beschouwd. De totale beoordeling vormt het uitgangspunt voor de evaluatie. Voor een opname in de inventaris wordt rekening gehouden met zowel de geografische als de thematische context.

**Figuur 32 – afweging erfgoedwaarden en selectiecriteria**



Bron: Interne methodologie inventarisatie bouwkundig erfgoed door Agentschap Onroerend Erfgoed

Zoals gedefinieerd in het Onroerenderfgoeddecreet zijn de erfgoedwaarden de volgende:

*'de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en cultuuroederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontlennen.'*

Het volstaat dat een onroerend goed één van de dertien decretaal bepaalde erfgoedwaarden bezit om opgenomen te worden in de inventaris. Vaak gaat het echter om een combinatie van verschillende

erfgoedwaarden die elkaar aanvullen. Op basis van het onderzoek wordt nagegaan aan welke erfgoedwaarde(n) het onroerend goed voldoet.

### Figuur 33: Decretaal bepaalde erfgoedwaarden

#### erfgoedwaarden

##### Archeologische waarde:

Een onroerend goed heeft archeologische waarde als het betekenisvol kan bijdragen tot de reconstructie van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en haar relatie tot de omgeving door de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of sporen van de mens en zijn omgeving te behouden of ze met archeologische en natuurwetenschappelijke methoden te onderzoeken.

##### Architecturale waarde:

Een onroerend goed heeft architecturale waarde als het getuigt van een fase of aspect van de (landschaps) architectuur of de bouwkunst in het verleden. Het kan gaan om typologie, stijl, oeuvre of materiaalgebruik.

##### Artistieke waarde:

Een onroerend goed heeft artistieke waarde als het getuigt van het kunstzinnige streven van de mens in het verleden.

##### Culturele waarde:

Een onroerend goed heeft culturele waarde als het getuigt van tijd- en regiogebonden menselijk gedrag.

##### Esthetische waarde:

Een onroerend goed heeft esthetische waarde als het de waarnemer zintuiglijke schoonheid laat ervaren.

##### Historische waarde:

Een onroerend goed heeft historische waarde als het getuigt van een (maatschappelijke) ontwikkeling, gebeurtenis, figuur, instelling of landgebruik uit het verleden van de mens.

##### Industrieel-archeologische waarde:

Een onroerend goed heeft industrieel-archeologische waarde als het getuigt van een ambachtelijk of industrieel verleden.

##### Technische waarde:

Een onroerend goed heeft technische waarde als het de ontwikkeling van de (cultuur)techniek in het verleden illustreert. Het gaat om technische toepassingen als illustratie van zowel traditionele als innovatieve technieken en materialen.

##### Ruimtelijk-structurende waarde:

Een onroerend goed heeft ruimtelijk-structurende waarde als het de ruimte ordent, afbakent, structureert of de blik leidt.

##### Sociale waarde:

Een onroerend goed heeft sociale waarde als het in de hedendaagse gemeenschap nog een actief, overgeleverd sociaal gebruik heeft of gemeenschapsvormend is blijven werken.

##### Stedenbouwkundige waarde:

Een onroerend goed heeft stedenbouwkundige waarde als het een rol speelt in de (planmatige) inrichting van de bebouwde ruimte in het verleden. Die inrichting omvat ook de wisselwerking tussen open en bebouwde ruimte en de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus.

##### Volkskundige waarde:

Een onroerend goed heeft volkskundige waarde als het getuigt van gebruiken en gewoonten, voorstellingen en tradities van een specifieke bevolkingsgroep of gemeenschap in het verleden.

##### Wetenschappelijke waarde:

Een onroerend goed heeft wetenschappelijke waarde als het potentie heeft voor kennisontwikkeling en kenniswinst over een bepaald thema, periode of fenomeen, als het een bijzondere bijdrage geleverd heeft op dat vlak of als het een typevoorbeeld is.

BRON: Interne methodologie inventarisatie bouwkundig erfgoed door Agentschap Onroerend Erfgoed

De **selectiecriteria** worden bijkomend gebruikt om te wegen of een onroerend goed al dan niet wordt opgenomen in de inventaris. Een onroerend goed kan geselecteerd worden voor opname als het aan verschillende criteria tegemoetkomt, maar het kan ook in aanmerking komen voor opname als het in hoge mate aan slechts één criterium tegemoetkomt.

**Figuur 34: Decretaal bepaalde selectiecriteria**



#### selectie criteria

##### Zeldzaamheid:

Geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, de typologie of het oeuvre.

##### Herkenbaarheid:

Geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed herkenbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan.

##### Representativiteit:

Geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde typologie of een bepaald oeuvre.

##### Ensemblewaarde:

Geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen.

##### Contextwaarde:

Geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke relatie is op landschappelijk, stedenbouwkundig of esthetisch vlak.

BRON: Eigen opname Pajottenland (april 2016), interne methodologie inventarisatie bouwkundig erfgoed door Agentschap Onroerend Erfgoed en [www.decampe.net](http://www.decampe.net) (augustus 2016)

Zodra de inventaris effectief wordt vastgesteld, zijn er de rechtsgevolgen van art. 10 BRV (zie hierboven) ook van kracht voor de betrokken items. Sinds 2009 wordt de inventaris bouwkundig erfgoed jaarlijks opnieuw vastgesteld.

## 7.2.2 Strategisch instrument 2: verankeren van waardevolle hoeses in een RUP

### 7.2.2.1 Inleiding

Het tweede alternatief bestaat erin meergezinswonen mogelijk te maken via één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP). Een RUP bevat concrete stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op de bestemming, inrichting of het beheer van een specifiek gebied.

Het instrument RUP kan gebiedsgericht werken en bevat ook een verordenend grafisch plan, waarop bestemmingszones met specifieke inrichtings- en beheersvoorschriften kunnen worden vastgelegd.

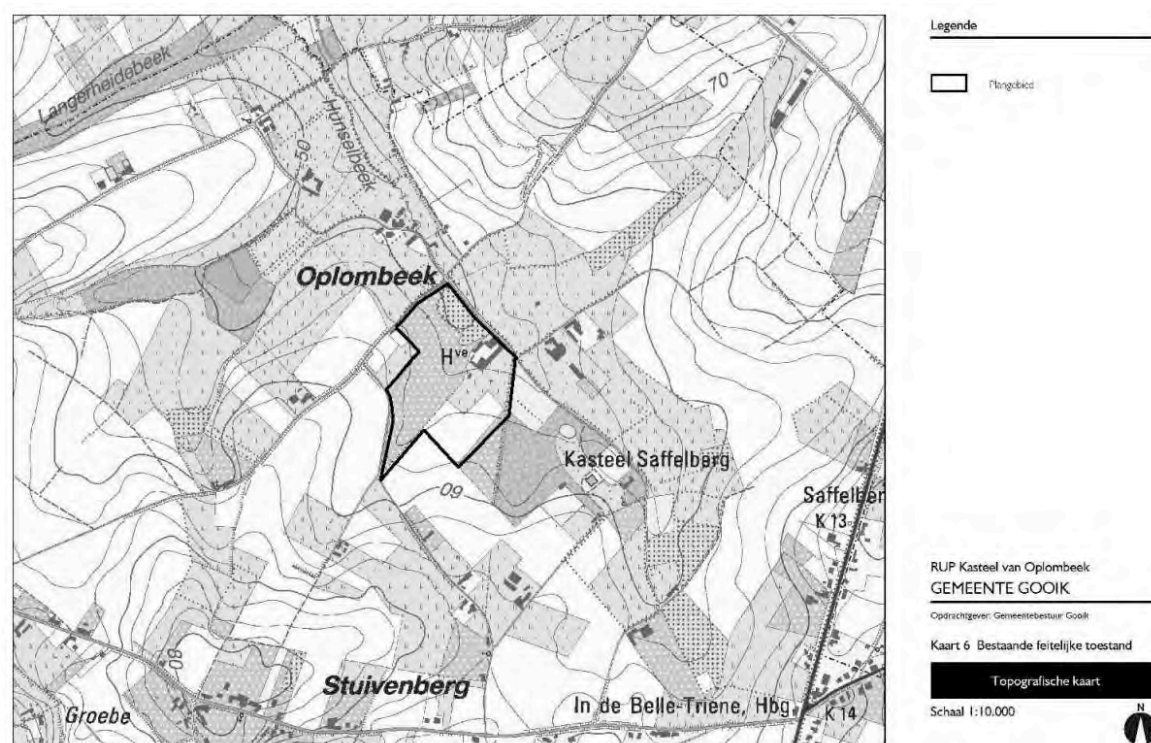
Hierdoor kunnen de voorschriften van een RUP gemakkelijker inspelen op de specifieke kenmerken en potenties van een hoeve en zijn omgeving.

Zowel visies naar behoud als naar ontwikkeling kunnen in een RUP vertaald worden naar juridisch bindende voorschriften. De opmaak van een RUP vraagt wel veel voorbereidingstijd en doorloopt een lange procedure.

In tegenstelling tot de opname in de Inventaris van Onroerend Erfgoed is er een **definitieve wijziging van de hoofdbestemming** waardoor meergezinswonen wordt toegelaten en de agrarische bestemming wordt opgeheven. De herbestemming naar **'woongebied met landelijk karakter'** wordt tijdens de tweede externe werksessie in het Pajottenland aangehaald, hierbij zijn woningbouw en landbouw gelijkwaardige bestemmingen. Er is hierbij ook een hogere tolerantiedrempel voor agrarische activiteiten (zie VLAREM-regelgeving).

### 7.2.2.2 Voorbeeldcase RUP Kasteelhoeve van Oplombeek (Gooik)

Figuur 35: Situering plangebied



BRON: Toelichtingsnota Ruimtelijk uitvoeringsplan Kasteelhoeve van Oplombeek (Gooik) door Plan+ ism SumProject

### PRS Vlaams Brabant

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) behoort Gooik tot de deelruimte Landelijke Kamer West. De deelruimte Landelijke Kamer West bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van de provincie Vlaams-Brabant en vormt de schakel met de provincie Oost-Vlaanderen en de provincie Henegouwen. Zij grenst tevens aan Waals-Brabant. De Deelruimte bevat delen van de volgende gemeenten: Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Pepingen en delen van Halle, Lennik, Roosdaal en Sint-Pieters-Leeuw.



Het provinciale beleid is gericht op het vrijwaren van het vrij homogeen, gaaf en onaangetaste landschap, gedomineerd door de natuurlijke en agrarische structuur. De karakteristieken van de historische kernen die vrij homogeen en evenwichtig verspreid zijn, worden behouden en versterkt. Enkel in de geselecteerde kernen met goede ontsluitingsmogelijkheden wordt wonen gestimuleerd. Hoogdynamische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gestuurd naar de randen van het gebied.

### **GRS Gooik**

Binnen het GRS is in de gewenste toeristische-recreatieve structuur een sectorale benadering gemaakt voor wat het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente betreft. Het is de bedoeling van de gemeente om een toeristisch-recreatief netwerk te ontwikkelen waarbij harde en zachte recreatieve elementen ondersteund en uitgebouwd worden. De gemeentelijke visie past hiermee volledig in de provinciale visie. Het RSVB weerhoudt immers de heuvelachtige 'Landelijke Kamer West' als toeristisch-recreatief netwerk. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur zodat landschap, natuur en bos niet aangetast worden.

Op gemeentelijk niveau wordt de omgeving van Oplombeek (O2) geselecteerd als **landschapspark**. Een landschapspark definieert de gemeente als een gevarieerd gebied met een belangrijke, bestaande landschappelijke en/of natuurlijke waarde, maar met een belangrijke historisch gegroeide aanwezigheid van culturele elementen, toeristisch-recreatieve elementen en archeologische of nederzettingselementen (erfgoed). Voor deze landschapsparken worden volgende algemene principes weerhouden:

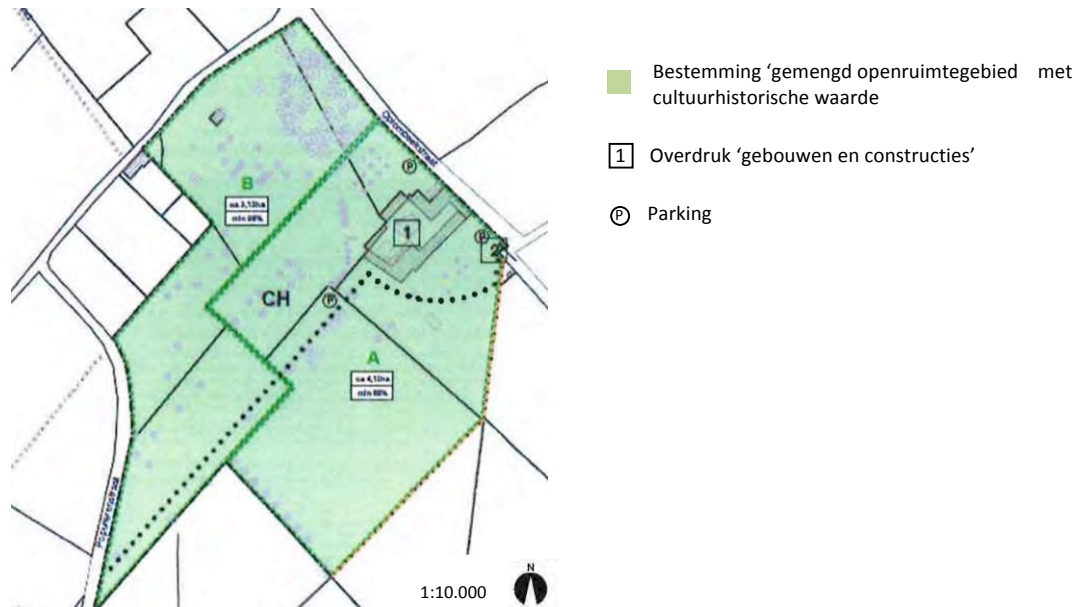
- Determineren van de toekomstige rol van de landbouw (onderhoud en beheer)
- Vastleggen van diversiteit in functies, in soorten en in structuur
- Integratie in het omgevende landschap en aansluitende natuur, nederzettingen en het langzaam verkeersnetwerk.

### **BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

De kasteelhoeve en omliggende gronden zijn bestemd als '**gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde** (Erfgoedlandschap)'. Behorende tot de bestemmingscategorie overig groen. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- Herstellen, aanleggen of verplaatsen van toegangswegen/nutsleidingen;
- Aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor cultureel of recreatief medegebruik;
- Aanleggen van kleinschalige infrastructuur en noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de toegelaten functies en activiteiten;

**Figuur 36: Uitsnede grafisch plan**



BRON: Grafisch plan RUP Kasteelhoeve van Oplombeek (Gooik) door Plan+ ism SumProject

Voor overdruk 1 'gebouwen en constructies' gelden onderstaande inrichtingsvoorschriften:

De kasteelhoeve Oplombeek kan functioneel en bouwkundig heringedeeld worden in **maximaal 10 units** in functie van de cultuurhistorische verbreding van de site, rekening houdend met de cultuurhistorische en architecturale eigenheid van het gebouw.

In het toelichtende gedeelte vinden we de motivering terug:

*De kasteelhoeve Oplombeek omvat 6 cultuurhistorische eenheden (woonhuis, molen, stal, 2 schuren en een poortgebouw). Onder een unit wordt een functioneel en bouwtechnisch gebied verstaan dat samenvalt met een bestaande cultuurhistorische eenheid of een deel van deze eenheid (bv. een schuur kan als historische eenheid behouden worden als één unit of ingedeeld worden in meerdere units).*

*De indeling van de kasteelhoeve in maximaal 10 units is een resultante van de confrontatie van de totale bebouwbare oppervlakte (+/- 1600m<sup>2</sup>) en vloeroppervlakte (+/- 3100m<sup>2</sup>) van de hoeve en het laagdynamische karakter dat de site dient te behouden. Weliswaar wordt een ruim gemiddelde van +/- 160m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte of +/- 310m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bekomen, maar een indeling in meer dan 10 units zou zowel de architecturale eigenheid en de erfgoedwaarde als het laagdynamische karakter ervan in het gedrang brengen.*

Om het laagdynamische karakter te verzekeren wordt de verhouding van hoofd- en nevenactiviteiten als volgt vastgelegd:

- Hoofdactiviteit (min. 80% van het totaal aantal units)
  - o Wonen (maximaal 90% van het aantal units in hoofdactiviteit)
  - o Agrotoerisme (max. 40% van het aantal units in hoofdactiviteit: max. 6 kamers)
- Nevenactiviteit (max. 20% van het totaal aantal units)
  - o Socio-culturele activiteiten in functie van het agrotoerisme
  - o Kleinschalige kantoor- en dienstenfuncties

## INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Hergebruik van het bestaande waardevolle gebouw is mogelijk. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan dit gebouw toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten:

- Verbouwen en herbouwen binnen het vergund geachte bouwvolume voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde en het architecturale karakter van de verbouwde, herbouwde of herstelde constructie gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt;
- Beperkt uitbreiden in functie van de goede werking van de faciliteiten (brandladder,...) mits uitbreidingen aansluiten op het bestaande gebouw en ze er niet voor zorgen dat de draagkracht van het gebied wordt overstegen, bijkomende bebouwing is niet toegelaten met uitzondering van een beperkte uitbreiding van het bouwvolume op historische basis.
- Aanleggen en onderhouden van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Parkings dienen gespreid en op eigen terrein, zoals indicatief op het grafisch plan aangeduid (symbool P), te worden ingericht. De totale parkeercapaciteit bedraagt **maximaal 40 parkeerplaatsen**. De parking dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen voor zover dit conform is de vigerende wetgeving. Verspreid over de parking kunnen groenelementen worden aangebracht. Deze groenelementen zijn inheems en standplaatsgebonden.

## INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen (behalve aanvragen met eenvoudige dossiersamenstelling) wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie toont de ontwikkeling van de volledige zone aan en biedt minstens inzicht in onderstaande aspecten:

- Ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimtes voor verschillende verkeersstromen;
- Situering en types van groene massa's en ruimten voor zover de aanvraag betrekking heeft tot het vellen van bomen.
- Situering en types van stenige massa's en ruimten (pleinen, parkeerruimten, paden,...)
- Inplanting van straat- en parkmeubilair
- Inplanting en functies van bestaande en nieuwe bebouwing
- Waterbufferingsmaatregelen
- Eventuele fasering in de realisatie van de zone

De inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

## 7.2.3 Strategisch instrument 1 versus 2

Figuur 37 – Afweging alternatieve instrumenten



## 7.2.4 Conclusie

De gemeenten van het Pajottenland staan op het eerste gezicht sceptisch tegenover de piste van de Inventaris van Onroerend Erfgoed gezien het instrument niet rechtstreek toelaat om extra randvoorwaarden en compensaties te eisen en het Agentschap Onroerend Erfgoed de sleutel sterk in handen heeft. De mogelijkheid om een Intergemeentelijke Onroerend Erfgoed Dienst (IOED) kan hierbij echter soelaas bieden. Het bestaande atrium netwerk 'Pajottenland' kan hiervoor als basis dienen. Indien de intergemeentelijke dienst wordt opgericht krijgen de gemeenten zo ook meer inspraak en bevoegdheden in het erfgoedverhaal. Verder worden de blijvende onzekerheid (advies onroerend erfgoed), ad hoc selectie en het feit dat de opname niet tegenstelbaar is als belangrijk nadelen aanzien.

Het RUP als alternatief instrument werd door de meeste gemeenten wel sterk geapprecieerd; het gebruik van voorschriften en een grafisch plan zorgt ervoor dat bijkomende compensaties om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren ingeschreven worden. De meeste gemeenten geven aan dat er aanknopingspunten in het GRS zijn om hieromtrent RUP's op te maken. Op de vraag wie de meest aangewezen partij is om een RUP op te maken, schoven de gemeenten vooral de provincie naar voor, gezien de regionale schaal waarbinnen de Pajotse hoeves determinerend zijn en om een gebiedsgerichte visie en uniforme aftoetsing over de gemeentegrenzen heen te garanderen. De kostprijs en duurtijd van het instrument worden wel als een pijnpunt ervaren. De gemeenten vinden het zinvol om een globaal afwegingskader te hanteren om te bepalen welke hoeves als waardevol worden beschouwd en onder welke randvoorwaarden de woonontwikkeling kan gebeuren. Zo worden de gemeenten niet tegenover elkaar uitgespeeld door bv. projectontwikkelaars. De gemeente besluiten dat zij gewonnen zijn voor het idee om beide instrumenten naast elkaar in gebruik te nemen naar gelang de context.

## 8 Besluit

In onderstaand besluit wordt beknopt teruggekoppeld naar de doelstellingen en onderzoeksvragen uit het bestek:

Het convenant heeft de vorm van een overeenkomst naar **burgerlijk recht**, gesloten tussen het Vlaams Gewest enerzijds en een gemeente anderzijds. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt het de betrokken gemeente mogelijk om, op basis van de daartoe aangepaste VCRO, activiteitencontracten te sluiten met particulieren. In grote lijnen zal het convenant uiteenvallen in twee delen. Een eerste deel bestaat uit een set aan ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de betrokken gemeente activiteitencontracten mag afsluiten (het convenant als **toetsingskader**). Het tweede deel van het convenant bestaat uit verbintenissen in hoofde van beide partijen en een aantal meer procedurele bepalingen om de goede (door)werking van het convenant te verzekeren (het convenant als **beleidsovereenkomst**). Waar het convenant als loutere beleidsovereenkomst een identieke invulling kan krijgen doorheen diverse convenanten, zal het convenant als toetsingskader steeds toegespitst zijn op het grondgebied van de betrokken gemeente. Omwille van de specificiteit van de contractbenadering binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening werd eerder terecht besloten om dit systeem volledig naast het bestaande te plaatsen. Het werd duidelijk dat het uitwerken van dit nieuwe systeem ook belangrijke juridische repercussies heeft in de verhouding tot het bestaande systeem.

Een convenant wordt als een overeenkomst van **onbepaalde duur** uitgewerkt maar dan uiteraard met opzeggingsmogelijkheden. Het convenant zal als overeenkomst van onbepaalde duur nooit automatisch een einde nemen. Zowel bij een wijzigend beleid als bij een ernstig falend beleid (ernstige tekortkoming) zal het mogelijk zijn om een einde te stellen aan het convenant, maar dit door een uitdrukkelijke wilsuiking.

In functie van het verzekeren van de **naleving van het convenant** wordt een **getrapt systeem** opgezet. Het getrapte systeem zou erin kunnen bestaan dat de Opvolgingscommissie belast wordt met het opvolgen van de uitvoering van het convenant (sluiten van individuele activiteitencontracten). Indien in de schoot van de Opvolgingscommissie een probleem gesignaleerd wordt, doet deze commissie een voorstel van oplossing. Vervolgens neemt de betrokken gemeente de verplichting op zich om het probleem recht te zetten. Meent de gemeente daarentegen dat er geen probleem is of raakt de Opvolgingscommissie het niet eens over een oplossing voor het probleem dan komt het aan iedere partij toe om hieraan de passende consequenties te verbinden.

Aangezien het beoogde convenant geen verordenend karakter heeft en enkel bijkomende voorwaarden koppelt aan een mogelijks te benutten verruiming van de zonevreemde functiewijzigingen, genereert het zoals gezegd **geen onmiddellijke rechtsgevolgen ten aanzien van particulieren**. Het convenant genereert onmiddellijk rechtsgevolgen ten aanzien van de betrokken partijen, het Vlaams Gewest en de betrokken gemeente. Het is het individueel activiteitencontract dat rechtstreeks aanvechtbaar is, niet het convenant op een hoger niveau waarmee het in overeenstemming moet zijn. Particulieren die bij het rechtsreeks aanvechten van een individueel activiteitencontract kunnen zich wel beroepen op de strijdigheid met het convenant of kunnen de onwettigheid van het convenant aanvoeren. Het convenant is dus wel onrechtstreeks aanvechtbaar is. In het licht van mogelijk aansprakelijkheidsclaims wordt de **opschorting van het convenant** als een tussenstap ingebouwd. De opschorting van het convenant grijpt niet in op de rechtsverhoudingen zoals verankerd in de bestaande activiteitencontracten en geeft dus geen problemen in het licht van mogelijke aansprakelijkheidsclaims van particulieren. Alle lopende activiteitencontracten

blijven in dat geval hun gelding behouden en de verbintenissen in het kader van het convenant blijven voor de duurtijd van die individuele activiteitencontracten bestaan (o.a. verbintenissen inzake opvolging enz.).

In het hoofdstuk 4.5 wordt uiteengezet hoe het instrument **geïmplementeerd kan worden in de Vlaamse juridische context** met aandacht voor de minimuminhoud, de procedure, betrokken partijen, looptijd, wijzigbaarheid en handhaving van het convenant. Daarnaast wordt ook verwezen naar het **tekstvoorstel tot aanpassing VCRO** en de **modelconvenant voor het Meetjesland** in bijlage.

Voor de opmaak van een toetsingskader dat, vertrekkende vanuit een bepaalde **probleemstelling** (stap 0), start met een **vooronderzoek** (stap 1). In deze stap wordt de ruimtelijke context van de problematiek in kaart gebracht en tracht men de scope en problematiek te kwantificeren. Op basis hiervan wordt een **visie** (stap 2) opgebouwd. In deze visie zitten zowel de gebiedsgerichte doelstellingen als een set van ruimtelijke principes vervat. Voor de invulling van de visie kan worden teruggevallen op bestaande (ruimtelijke) beleidsvisies, sectorale beleidskader of input vanuit de betrokken regio's. Tenslotte wordt de visie vertaald naar een **toetsingskader** (stap 3). Het toetsingskader bestaat uit een vaste set van gebiedsgerichte en activiteitsgerichte afspraken/criteria. De **gebiedsgerichte criteria** hebben tot doel te bepalen welke sites in aanmerking komen voor het sluiten van een activiteitencontract en onder welke voorwaarden dit kan gebeuren. Terwijl de **activiteitsgerichte criteria** randvoorwaarden opleggen waarbinnen bepaalde activiteiten kunnen worden ontplooid. De criteria beogen de ruimtelijke impact van de activiteit te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren. De criteria houden rekening met zowel het **gebouw**, de **site** als met de ruimere **omgeving**. Het toetsingskader vat deze samen en maakt daarbij een onderscheid tussen uitsluitingscriteria, een toelichtende gedeelte en verbintenissen met het oog op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daar waar de uitsluitingscriteria harde grenzen vormen in wat wel of niet aanvaard kan worden, geeft het toelichtende gedeelte richting aan de onderhandelingen tussen de partijen.

Het ruimtelijk onderzoek op de regio's (Pajottenland en Meetjesland) resulteerde in een sterk verschillende invulling van de criteria. Hoewel de thematiek in beide regio's verschilde (wonen vs economische activiteit) was het duidelijk dat beide regio andere klemtonen legden bijvoorbeeld op vlak van kernversterking en mobiliteit. Tijdens het ruimtelijk onderzoek is gebleken dat het meer abstracte regionale karakter van het convenant het scherpstellen van criteria niet eenvoudig maakt. Het concretiseren en afoetsen met behulp van concrete cases binnen de betrokken regio kan hiertoe een zinvolle bijdrage leveren.

Tijdens het onderzoek werd echter duidelijk dat de vooropgestelde *scope* voor het Pajottenland niet realistisch was, gezien het tijdelijk karakter van de contracten en de hoge kostprijs die het verbouwen (waardevolle) hoeves met zich mee brengt. In overleg met de opdrachtgever en de betrokken gemeenten werd dan ook beslist om geen ontwerpconvenant uit te werken voor deze regio maar daarentegen een aantal alternatieve instrumenten te verkennen die wél een oplossing kunnen bieden voor de specifieke problematiek in het Pajottenland. Als conclusie werd een gezamenlijk inzetten, afhankelijk van de context, van RUP's en de uitbreiding van de inventaris bouwkundig erfgoed, naar voor geschoven. De ruimtelijke principes die in het kader van dit onderzoek voor deze regio werden verzameld kunnen ook ingeschakeld worden in andere instrumenten.

# 9 Bronnen

## 9.1 Bronmateriaal ruimtelijke analyse

- Verhoeve, A. (2015) Revealing the use of farms and farmland by non-agricultural economic activiteit, proefschrift doctoraat KU Leuven, 30 juni 2015.
- Antea Group en KULeuven (2013) Evaluatie van de drukfactoren in agrarische gebieden en opstellen van een ruimtelijke afwegingskader voor niet agrarische transformaties;
- Antrop, M. (2007) Perspectieven op het landschap, achtergronden om het landschap te lezen en te begrijpen, Gent, 322 pp.
- Becuwe, F. et al. (2016) Naar een toekomst op maat, het herbestemmen van historisch waardevolle hoeves, handleiding, 89 pp.
- Consortium instituut voor de overheid – KU Leuven, Departement Handelswetenschappen en bestuurskunde – Hogeschool Gent, IDEA Consult, Omgeving, Stibbe (2012) Onderzoek naar de voor het Vlaams ruimtelijk beleid relevante vormen van intergemeentelijke samenwerking
- Consortium Universiteit Gent (Faculteit Economie en Bedrijfskunde), Universiteit Antwerpen (Faculteit Onderwerpwetenschappen en Onderzoeksgroep Management & Bestuur), KU Leuven (Instituut voor de overheid): Joris Voets, Tom Coppens, Davy Sterkens, Bart De Peuter, Wouter van Dooren, (2014) Bestuurskracht van gemeenten: naar een nieuwe vorm van interbestuurlijke relatie rond ruimtelijk beleid
- ILVO (2008) Nieuwe functies op het platteland: de impact van functiewijzigingen” (mededeling nr 41)
- ILVO (2013) Ruimtelijke-economische analyse van de bedrijvigheid binnen het agrarisch gebied van de provincie Antwerpen
- ILVO (2013) Virtual farmland: Grasping the occupation of agricultural land by non-agricultural land uses
- ILVO (2015) Brussel als kans. Win-Wins voor het Pajottenland op vlak van Landbouw, kernversterking en recreatie
- IPO-werkgroep (2015) Onderzoek iov de IPO Themagroep hergebruik. afgewerkte thema’s: hergebruik leegstaande gebouwen.
- Kerselaers E. (2011) Participatory development of a land value assessment tool for agriculture to support rural planning in Flanders. PhD Kerselaers, E; Rogge, E; Dessein, J; Lauwers, L; Van Huylenbroeck, G. Prioritising land to be preserved for agriculture: A context-specific value tree. Land Use Policy, 28, 2012, 219-226.
- Omgeving, (2016) Herbestemming cultuurhistorisch waardevolle hoeves, Geïntegreerd gebiedsgericht strategisch project Haspengouw
- Pajottenland + (2015) Dynamisch verdorpen, onze (be)leefstreek, Lokale ontwikkelingsstrategie Pajottenland+ 2014-2020
- Provincie Oost-Vlaanderen (2014) Interprovinciale studie detailhandel, eindrapport
- Ruimte Vlaanderen (2015) Eindnota Relance BRV - Gebied Meetjesland”
- Ruimte Vlaanderen (2015) Eindnota Relance BRV - Gebied Pajottenland”
- Ruimte Vlaanderen (2015) Ervenconsulenten op bezoek. Nieuwe impulsen uit het noorden voor ruimtelijke ontwikkelingen op het Vlaamse platteland”. *Tijdschrift Ruimte* 23;

Ruimte Vlaanderen (2015) Werktekst van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Trevois, C. (1978) Ontwikkelingsgeschiedenis van onze landelijke architectuur, Antwerpen, Uitgeverij Danthe, 297 pp.

Uhlig, H. & Lineau, C. (1972) Internationale Arbeitsgruppe für die geographische Terminologie in der Agrarlandschaft.

## 9.2 Bronmateriaal juridische analyse

Verdrag betreffende toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden, Aarhus, 25 juni 1998.

Grondwet.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, *BS* 12 september 1991.

Decreet van 15 juni 1994 betreffende de milieubeleidsovereenkomsten, *BS* 8 juli 1994.

Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *BS* 8 juni 1999.

Decreet van 22 april 2005 tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *BS* 29 april 2005

Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid, *BS* 15 mei 2009 zoals gecoördineerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009, *BS* 20 augustus 2009.

Decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid, *BS* 9 augustus 2010.

Decreet van 10 februari 2012 houdende wijziging van het decreet van 20 maart 2009 betreffende het mobiliteitsbeleid en opheffing van het decreet van 20 april 2001 betreffende de mobiliteitsconvenants, *BS* 20 maart 2012 zoals uitgevoerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2013 tot bepaling van de nadere regels betreffende de organisatorische omkadering, de financiering en de samenwerking voor het mobiliteitsbeleid, *BS* 27 februari 2013.

Decreet van 16 november 2012 tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid met een titel VI " Milieubeleidsovereenkomsten ", *BS* 14 december 2012.

Decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 april 2014

Decreet van 24 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, *BS* 23 oktober 2014

Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning, *BS* 23 oktober 2014.

Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen, *BS* 24 augustus 2009, zoals laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015, *BS* 19 november 2015.

### 9.2.1 Rechtspraak

RvS 11 april 2001, nr.94.693, Wolf

RvS 6 augustus 2001, nr. 98.168, RW 2003-04, 419

RvS 24 januari 2006, nr. 154.097, Van Den Eynde

RvS 27 april 2007, nr. 170.653, Vzw Boterstraatactiecomité



RvS 9 augustus 2007, nr. 173.937, bvba Unic Waasland  
 RvS 15 januari 2008, nr. 178.546, de Liedekerke  
 RvS 3 juni 2008, nr. 183.744, nv VFT Belgium  
 RvS 8 december 2008, nr. 188.622, Van Eeckhoudt  
 RvS 29 september 2008, nr. 186.561, nv Amsto en de arresten nrs. 186.915 en 186.916 van dezelfde datum  
 RvS 25 november 2009, nr. 198.200, Van Aelst  
 RvS 16 maart 2009, nr. 191.450, gemeente Rumst  
 RvS 15 juni 2009, nr. 194.214, gemeente Schilde  
 RvS 14 september 2009, nr. 195.995, Van Pollaert  
 RvS 16 februari 2009, nr. 190.477, vzw Stichting Omer Wattez  
 RvS 16 februari 2009 nr. 190.478  
 RvS 14 januari 2010, nr. 199.489, De Ridder  
 RvS 8 maart 2010, nr. 201.641, Valvekens  
 RvS 13 oktober 2010, nr. 208.119, Janzegers  
 RvS 20 december 2010, nr. 209.860, Claerbout, p. 25-26;  
 RvS 22 maart 2011, nr. 212.188, nv Beeckman-De Neve, p. 19;  
 RvS 22 maart 2011, nr. 212.267  
 RvS 22 september 2011, nr. 215.287  
 RvS 21 oktober 2011, nr. 216.079, Valvekens  
 RvS 17 december 2011, nr. 209.856, bvba Gernic, p. 21-22;  
 RvS 10 september 2012, nr. 220.537, vzw Regionale Actiegroep Leefmilieu Dender en Schelde (RALDES), p. 15-16.  
 RvS 17 september 2012, nr. 220.608, Schreurs, p. 21;  
 RvS 29 november 2012, nr. 221.558, Deboever e.a., *TMR* 2013, 209  
 RvS 1 februari 2013, nr. 222.345, Debergh  
 RvS 7 maart 2014, nr. 226.643  
 RvS 13 januari 2015, nr. 229.803, Mariën  
 RvS 3 maart 2015, nr. 230.392, De Muer  
 RvVb 25 januari 2012, nr. A/2012/0027  
 RvVb 13 maart 2012, A/2012/086  
 RvVb 26 maart 2012, nr. A/2012/0109  
 RvVb 23 juli 2012, A/2012/0287  
 RvVb 16 januari 2013, nr. 2013/0020  
 RvVb 4 juni 2013, nr. A/2013/0291  
 RvVb 14 januari 2014, A/2014/0028  
 RvVb 26 maart 2015, nr. 230.393, Hemeryck  
 RvVb 11 augustus 2015, nr. S/2015/0101  
 RvVb 20 oktober 2015, nr. A/1516 /0119, stad Aalst

## 9.2.2 Rechtsleer

### 9.2.2.1 Boeken

Boes, M. (2006) *Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in het Vlaamse Gewest*, Gent, De Boeck & Larcier, XI + 147 p.

Bouckaert, B. en T. De Waele (2004) *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Brugge, Vanden Broele, 404 p.

- Bouckaert, B. In 'the twilight zone' van het contractenrecht. Beleidsovereenkomsten & Publiek-Private samenwerking" in G. Baert, et al. (eds.), *De overeenkomst vandaag & morgen, XXI<sup>e</sup> Postuniversitaire cyclus W. Delva*, Antwerpen, Kluwer, 93-125.
- D'Hooghe, D. "Overeenkomsten met de overheid" in G. BAERT, B. BOUCKAERT, H. BRAECKMANS en M. STORME (eds.), *De overeenkomst vandaag & morgen, XXI<sup>e</sup> Postuniversitaire cyclus W. Delva*, Antwerpen, Kluwer 1990, 127-185.
- Goedertier, G. en Vande Lanotte, J. (2010) *Handboek Belgisch publiekrecht*, Brugge, die Keure, XLVI + 1530 p.
- Hubeau, B. Vandevyvere, W. (eds.) (2011) *Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brugge, die Keure, 1419p.
- Larmuseau, I. et. Al. (2015) *Bodem en grondverzet, theorie en praktijk*, Brugge, Vanden Broele, 294 p.
- Lavrysen, L. (2010) *Handboek Milieurecht*, Mechelen, Kluwer, 844 p.
- Lust, S. (2000) *Raad van State, Afdeling administratie. 6. Rechtsherstel door de Raad van State*, Brugge die Keure, XI + 526 p.
- Mast, A. et al. (2006) *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, XXXIX + 1172 p.
- Peeters, B. (1994) *Convenanten in het bijzonder milieuconvenanten (Preadvies, Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht van België en Nederland)*, Zwolle, Tjeenk Willink, 76p.
- Sebreghts, H.C. en Tijs, R. (2007) *Ruimte Ordenen: Het Juridisch Kader*, Brugge, Vanden Broele, 492p.
- Sterckx, T. (2012) "De vergunningverlening in het kader van Brownfieldconvenanten: is er nog bestuurlijke vrijheid of enkel overmacht en schadevergoeding" in K. DEKETELAERE, M. BOODTS, E. DE KEZEL, H. DESCAMPS, T. STERCKX, C. SUYKENS en B. VANHEUSDEN, *Jaarboek Milieurecht 2011*, Brugge, Die Keure, 3 - 33.
- Tollenaere, V. et al. (2014) "Deel III: Ruimtelijke Structuurplannen" in I. LEENDERS, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, O. COOPMAN, K. VANHERCK, F. VAN ACKER, G. DE WOLF, L. JOPPEN, J. VAN DEN BERGHE en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2015*, Mechelen, Kluwer, (71) 71-97.
- Vanheusden, B. (2015) *De omgevingsvergunning. Een eerste analyse*, Brugge, die Keure, XIV + 218 p.
- Van Hoorick, G. (2011) *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 344 p.
- Vandelanotte J. en Goedertier, G. (2010) *Handboek Belgisch Publiekrecht*, Brugge, die Keure, XLVI + 1530 p.
- Vanherck K. "Deel X: stedenbouwkundige vergunning" in I. LEENDERS, V. TOLLENAERE, P. VAN ASSCHE, O. COOPMAN, K. VANHERCK, F. VAN ACKER, G. DE WOLF, L. JOPPEN, J. VAN DEN BERGHE, P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2015*, Mechelen, Kluwer, 2014, 928 p.
- Vekeman R. (2004) *Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen*, Mechelen, Kluwer, 656 p.

### 9.2.2.2 Tijdschriften

- Baetens S. et.al (2001) "Enige bedenkingen omtrent het juridisch kader van de convenanten", *T.Gem.* 2001/1, 3-31.
- Defoort, P. J. (2008) "De goede ruimtelijke ordening en vergunningen. Een juridisch overzicht", *TROS 2008*, 93-117.
- Defoort, P. J. (2015) "Enkele bedenkingen bij het 'bevrozen' en faseren van een ruimtelijke bestemming via een RUP", *TROS 2015*, 239-256.
- Debievre J. (2002) "Het convenant als beleidsinstrument naar Belgisch recht: achtergrond en recente evolutie", *T.v.W.* 361-373.
- De Preter, F. (2003) "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", *TROS 2003*, 3-19.
- De Preter F. (2007) "De derde in de procedure tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning", *TROS 2007*, 4-28.
- DE SMET, B., De Smet, B. (2013) "De goede ruimtelijke ordening als criterium bij stedenbouwkundige vergunningen", *TOO 2013*, 37-53.
- De Waele T. (2014) "De planologische bestemmingsvoorschriften: overzicht van rechtspraak met commentaar, Deel I: Inleiding en plansystematiek", *TROS 2014*, 5-19.
- Lindemands, D. (2010) "De stedenbouwkundige vergunning van bepaalde duur en constructies van bepaalde duur", *TROS 2010*, 173-189.
- Roelandts, B. en Defoort, P.-J. (2009) "Ruimtelijke Ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *TROS 2009*, 71-207.
- Vandenhende, L. (2014) "Het onroerenderfgoeddecreet: de bescherming van onroerend erfgoed in het Vlaams Gewest herschikt", *TROS 2014*, 41-66.
- Vandenhende, J. Van Hoorick, G. (2014) "Onroerend erfgoed: een nieuw decreet, een nieuwe wind?", *TMR 2014*, 520-544.
- Van Gerwen B. (1984) "Beleidsvereenkomsten" in *Academiae Analecta. Mededelingen van de Koninklijke Academie voor Wetenschappen, letteren en Schone Kunsten van België. Klasse der Letteren.*, Brussel, Koninklijke Academie voor Wetenschappen België, 1984.
- Wyckaert, S., (2003) De stedenbouwkundige regularisatie(vergunning): algemene beginselen", *TROS 2003*, 305-320.

### 9.2.2.3 *Andere bronnen*

<https://www.rwo.be/language/nlBE/Home/RaadvoorVergunningsbetwistingen/Rechtspraak/ZS/1>

(september 2016)

<http://www.raadvst-consetat.be/?lang=nl&page=caselaw> (september 2016)

<http://www.juridat.be/> (mei 2016)

<http://www.jurisquare.be/nl/index.html> (mei 2016)

<http://www.ejustice.just.fgov.be> (mei 2016)

<http://www.vlaio.be> (mei 2016)

<http://www.brownfieldconvenanten.be> (mei 2016)

Dikke van Dale. Utrecht: Van Dale Lexicografie, 2012 (mei 2016)

Verslag van het Rekenhof over het gebruik van convenants in de Vlaamse Gemeenschap, *Parl. St.* VI. Parl.

2002-03, stuk 38, nr. 1, p. 8. (mei 2016)

“Onderzoek van het instrument ‘contractbenadering’ in het kader van het in ontwikkeling zijnde beleidskader ‘economische activiteiten in voormalig agrarische gebouwen” (2014).

Oproep inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant, *BS* 4 juni 2014.

Milieubeleidsovereenkomst met het Verbond van de Glasindustrie VZW betreffende de reductie van de NOx-emissies van haar leden in Vlaanderen, *BS* 19 augustus 2009.

Milieubeleidsovereenkomst van 11 juni 2010 betreffende de aanvaardingsplicht voor afgedankte draagbare en industriële batterijen en accu’s, *BS* 21 december 2010.

Milieubeleidsovereenkomst van 17 december 2010 betreffende de aanvaardingsplicht voor afgedankte voertuigen, *BS* 22 juli 2010.

Milieubeleidsovereenkomst van 22 maart 2013 betreffende de aanvaardingsplicht voor afgewerkte olie, *BS* 18 oktober 2013.



Vlaanderen  
is ruimte

**ONDERZOEK VAN HET INSTRUMENT 'CONVENANT'  
VOOR NIET AGRARISCHE ACTIVITEITEN IN  
VOORMALIGE AGRARISCHE GEBOUWEN.**

Ruimte Vlaanderen wil in voorliggend rapport de implementatie van het convenant verkennen in de Vlaamse beleidscontext, zowel vanuit juridisch als vanuit ruimtelijk oogpunt.

**Colofon**

**Verantwoordelijke uitgever:**

Secretaris Generaal, Peter Cabus  
Ruimte Vlaanderen  
Afdeling  
Koning Albert II-laan 19 bus 12  
1210 Brussel

**Bronverwijzing:** Atelier Romain, ILVO en LDR (2016), Onderzoek van het instrument 'convenant' voor 'niet-agrarische activiteiten in voormalige agrarische gebouwen', uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

DEPARTEMENT  
RUIJTE VLAANDEREN

