

**MOGELIJKE NIEUWE FUNCTIES
VOOR BOERDERIJEN
IN AGRARISCH GEBIED**



**Voorwoord door schepen van ruimtelijke ordening en huisvesting
Mercedes Van Volcem**

Steeds meer boerderijen staan leeg omdat de exploitant zijn agrarische activiteiten stopzet.

In de nieuwe regelgeving (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) wordt de mogelijkheid voorzien om in bepaalde gevallen een nieuwe bestemming in te vullen buiten de zuiver agrarische activiteiten of de para-agrarische activiteiten. Uiteraard zal elk concreet geval aan een individuele beoordeling moeten worden onderworpen om na te gaan wat de mogelijkheden zijn en dient het voorstel getoetst te worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Ik hoop u met deze folder enige verduidelijking te verstrekken inzake de bestaande mogelijkheden tot bestemmingswijziging en inzake de geldende regelgeving.



Schepen Mercedes Van Volcem

A. Voorwaarden

De functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex (naar een bestemming die afwijkt van de voorschriften volgens het gewestplan) is vergunbaar indien tegelijkertijd aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het betreft een bestaande, niet verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructie
2. het goed is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden of recreatiegebieden (1)
3. het gebouw of het gebouwencomplex moet bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie. Dit betekent dat geen ingrijpende werken aan de bestaande structuur van het gebouw noodzakelijk zijn om de nieuwe functie te kunnen realiseren. Werken die noodzakelijk zijn om het gebouw of het gebouwencomplex aan te passen aan de huidige normen inzake comfort, energieprestaties of milieueisen zijn uiteraard wel toegelaten.



B. Mogelijkheden

Er zijn verschillende mogelijkheden om de hoofdfunctie landbouw te wijzigen:

1. wijziging van landbouw naar opslag van allerhande materialen of materieel

Het gebouw of het gebouwencomplex moet gelegen zijn in agrarisch gebied in de ruime zin en deel uitmaken van een gebouwengroep. Een gebouwengroep bestaat uit minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

Het gebouw of het gebouwencomplex moet bovendien gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

2. wijziging van landbouw naar diverse functies

Deze mogelijkheid geldt voor gebouwen of gebouwencomplexen gelegen in agrarisch gebied in de ruime zin.

De nieuwe functie kan betrekking hebben op volgende activiteiten of combinaties ervan:

- paardenhouderij
- manege
- dierenasiel
- dierenpension
- dierenartsenpraktijk
- jeugdlogies
- tuinaanlegbedrijf
- kinderboerderij
- centrum voor dierentherapie
- instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

Een deel van het gebouw kan worden aangewend voor handel, horeca, kantoor of diensten indien noodzakelijk voor de uitoefening van de hoofdfunctie. Deze nevenfunctie mag maximum 100 m² van de totale vloeroppervlakte (hoofdgebouw en bijgebouwen) beslaan.

Ook hier geldt de vereiste dat het gebouw of het gebouwencomplex moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.



3. wijziging van eventueel leegstaand landbouwbedrijf naar wonen

Aan een eventueel leegstaand landbouwbedrijf kan als nieuwe functie uitsluitend wonen worden gegeven. De bedrijfswoning en de bijgebouwen die daar rechtstreeks op aansluiten, krijgen als nieuw gebruik wonen.

Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Eventueel kunnen tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw dan als nevenbestemming nog aanwezig is (hoevetoerisme).

De bedrijfsgebouwen mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Ze moeten dus dienen als woningbijgebouwen. Eventueel kunnen ze ook gebruikt worden als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw dan als nevenbestemming blijft.

Hier geldt de voorwaarde dat het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt moet zijn voor de nieuwe functie niet (2).



4. wijziging van functie van landbouwbedrijf opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

In principe is elke functiewijziging mogelijk voor zonevreemde gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit geldt dus ook voor oude boerderijen die zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Voorwaarden:

- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex is niet gegarandeerd
- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze
- Onroerend Erfgoed brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.

C. Bijkomende opmerkingen

Naast een stedenbouwkundige vergunning kan men in sommige gevallen ook nog een andere vergunning nodig hebben, bvb. een milieuvergunning of een exploitatievergunning in het kader van het logiesdecreet.

Ook de kenmerken van de site zelf kunnen een beperking inhouden van de mogelijkheden. Indien de site gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgevoelig gebied, kan de watertoets negatief uitvallen waardoor de nieuwe functie niet mogelijk is.

Ook de aanwezige natuurwaarden moeten mee in aanmerking worden genomen bij de concrete beoordeling van een aanvraag (de zogenaamde natuurtoets). Zoals bij alle aanvragen om stedenbouwkundige vergunning wordt het project geëvalueerd in functie van een goede ruimtelijke ordening.

De basis voor bovenvermelde mogelijkheid tot het verlenen van een vergunning voor nieuwe functies, is terug te vinden in **artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.**

- (1) *Van de ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt een uitzondering gemaakt voor de parkgebieden en de agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde. Er dient nog op te worden gewezen dat agrarische gebieden die gelegen zijn in het Vlaamse Ecologisch Netwerk (Grote Eenheden Natuur of Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling) door de VCRO ook worden beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar gebied (niet zo voor de overdruk natuurverweving of natuurverbinding).*
- (2) *Recent gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse regering van 7 mei 2010 (B.S. 2 juni 2010)*

D. Nuttige adressen

- Mercedes Van Volcem, schepen van ruimtelijke ordening en huisvesting
Tel. 050/44.85.03 – Fax. 050/44.85.22
email: Schepen.Van.Volcem@brugge.be
- Stad Brugge, Dienst Ruimtelijke Ordening, Oostmeers 17, 8000 Brugge
Tel. 050/44.85.11 - Fax. 050 44.85.18
email: dro@brugge.be
- Ruimte en Erfgoed - afdeling West-Vlaanderen, Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax. 050 44 28 13
email: ruimte.erfgoed.wvl@rwo.vlaanderen.be
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vindt u terug op [www.vlaanderen .be](http://www.vlaanderen.be)
(wonen en ruimtelijke ordening/ruimtelijke ordening/wetgeving)

E. Persoonlijke notities